



**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN**

Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 2675 din 17.07.2026

ANUNȚ PUBLICITAR

Primăria municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți, cu sediul în str.M.Averescu, nr.2, invită publicul interesat la consultarea documentației de urbanism în fază PUZ pentru obiectivul: "PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRI UNOR LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ", pentru parcelele de teren cu nr.cadastral 68359, nr.64173, nr.64172, nr.69922, nr.69905, nr.68365, situate în zona W.Mărăcineanu.

Consultarea documentației va avea loc la sediul Primăriei municipiului Drobeta Turnu Severin, în data de 27.07.2026, ora 12, cam.17, Serviciul Urbanism.

Documentația se poate studia la sediul Primăriei municipiului Drobeta Turnu Severin și pe WEBSITE INSTITUȚIE-EMOL, pct.6-pct.6.8

p. Arhitect Șef
Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu

Întocmit
Alexandra Ghinea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmui.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati și subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale

Sectiunea I – Utilizarea Functionala

Articolul 1- Utilizari admise

Articolul 2- Utilizari permise cu conditii

Articolul 3- Interdictii de utilizare

Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeasi parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;

e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

V. Unitati teritoriale de referinta

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---|---|
| 1. Denumirea obiectivului de investitii | : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA
PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun. DR.-TURNU SEVERIN |
| 2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) | : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA .
TURNU SEVERIN; N.C.68359; N.C.64172; .
N.C.64173;N.C.69922; N.C.69905; N.C.68365; |
| 3. Beneficiar | :FLUERASU C-TIN; FLUERASU MARIANA
PREDI ECATERINA;PORUS VICTORITA .
DOBRIN ALEXANDRA;CATRUN MIOARA |
| 4. Elaboratorul studiului | : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. |
| 5. Data elaborarii | : octombrie 2025- martie.2026 |

CAP. I – PRINCIPII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum: integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din "ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT", mun. DR.-TURNU SEVERIN .RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Odata cu aprobarea "ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT" mun. DR.-TURNU SEVERIN", conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

2. Domeniul de aplicare

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitarurbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:
- retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.
- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu reglementarile PUG si normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

CAP.II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Parcela este amplasata in mun.Dr.Tr.Severin in intravilan in care cadrul natural este redus la spatii verzi amenajate si plantate in incintele construite, gradinile populatiei si plantatii de aliniament stradal cu arbori si arbusti.

Relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a mun.Dr.Tr.Severin iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

Terenuri agricole din extravilan

Nu face obiect.

Terenuri agricole din intravilan

Terenul care face obiectul acestui studiu este teren agricol.

Suprafete impadurite

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resursele de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul

Zone construite protejate

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

Nu exista constructiilor si nici situri clasate ca Monumente Istorice zona studiata .

Organizarea activitatii de salubritate

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubritate a amplasamentului nu trebuie sa creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local al mun Dr-Tr -Severin .

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care reprezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Conditile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor.

Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice

Amplasarea cladirilor in zona studiata se face retras de la drumul public.

Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. **Costul lor apartine investitorului.**

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinate de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de accese carosabile si pietonale).

In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN – CFR

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament . Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
a/ distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

b/distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcurului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studiata a unui traseu de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumul public se face printr-un singur punct de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

Accese pietonale

Traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,50 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functie dedestinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;

e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

Realizarea de retele edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Parcelarea

Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcelele se vor conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiilor.

Inaltimea cladirilor

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Cladiri

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional care sa tina seama de rolul social, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Pentru firme, totemuri, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta spre drumul public cu respectarea Legii privitoare la amplasarea mijloacelor publicitare si a regulamentului local specific aprobat cu HCL.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi.

Parcaje

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizanduse platforme cu locuri de parcare in interiorul parcelelor incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 .

Nu se admite parcare a autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

Spatii verzi

Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din limitele laterale si vegetatie joasa (inaltime de 1m. maxim) la limitele posterioare ale parcelelor.

Trotuarul se va executa din pavaj celular ecologic – inierbat.

Aleea de interventie LEA se va executa din pavaj celular ecologic – inierbat

Imprejurire

Spre strada publica se accepta imprejurire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejuririle catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri,

CAP.III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Unitatile si subunitatile functionale al ocuparii parcelelor cu nr. cadastral : **N.C.68359; N.C.64172; N.C.69922; N.C.69905; N.C.68365**– Dr.Tr.Severin , reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ-INTREAGA ZONA STUDIATA		
	Ha.	%
ZONA CONSTRUCTII	1,859 ha	83,716%
ZONA CIRCULATII	0,3616ha	16.284%
<i>DIN CARE FOST CANAL IRIGATII</i>	<i>0,00246 ha</i>	<i>1.108%</i>
TEREN STUDIAT	2,2206ha	100,00%

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;

e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

**CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR
FUNCTIONALE**

**Aprobarea P.U.Z.-ului initiat de FLUERASU C-TIN; FLUERASU MARIANA ,PREDI
ECATERINA;PORUS VICTORITA DOBRIN ALEXANDRA;CATRUN MIOARA presupune
eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire
pentru constructiile propuse tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul
aferent PUZ (POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari edilitare)**

Zona studiata, se configureaza 3 zone functionale, identificate ca urmatoarele unitati
teritoriale de referinta:

ZI – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Zc – ZONA CIRCULATII PUBLICE CAROSABILE / PIETONALE

Zv – ZONA SPATII VERZI

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. Utilizari admise.

ZI1,ZI2,ZI3siZI5 - Pentru această zonă funcțională sunt admise executarea de locuinte
individuale si anexe gospodaresti , spatii comerciale si birouri .

ZI 4; ZI6 - Pentru această zonă funcțională sunt admise executarea de locuinte individuale si
anexe gospodaresti Se pot construi spatii care nu intra in conflict cu zona de locuire (spatii
comerciale ,birouri, spatii depozitare si mici ateliere nepoluante)

**ZI (ZI1.....ZI6) Se permite construirea locuintelor colective care
indeplinesc simultan urmatoarele conditii:se incadreaza in indicii prevazuti pentru
locuintele individuale (POT , CUT , regim de inaltime) si au maxim un apartament pe
nivel (case cu 2-3 apartamente)**

Zc– lucrari edilitare

Zv –lucrari edilitare; (post trafo)

Art.2. Utilizari admise cu conditionari.

ZI– sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

-cele cuprinse in PUZ si RLU PUG mun Dr Tr Severin aprobat cu HCL: productie nepoluanta,
spatii depozitare ,birouri, anexe, accese pietonale, spatii verzi,

Zc– nu este cazul

Zv – nu este cazul

Art.3. Utilizari interzise.

ZI1.....ZI6– sunt interzise urmatoarele utilizari:

- functiuni poluante, productie poluanta, blocuri de locuinte colective (constructii cu mai mult de
3 apartamente care nu se incadreaza in exceptia descrisa mai sus)

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR. TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;

e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Zc;Zv – nu sunt permise constructii

**SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A
CLADIRILOR**

Art.4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)

ZI1;...ZI6-Parcela se considera construabila daca este accesibila direct dintr-un drum public/acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 250 mp si minim 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma polygonala.

Zc;Zv – nu este cazul

Art. 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

ZI1....ZI6- Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

Zona ZI 1

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelelor de la vest , 3.0 m de limitele parcelelor de la est (spre strada interioara) si 5.00m fata de limita sudica a zonei . Fata de limita nordica , in zona care se intersecteaza cu zona de protectie LEA 20KV se propune o retragere de **minim 7.0m** de la ax LEA 20kv-Pentru constructiile a caror amprenta propusa intra in zona de protectie intre **limita de protectie LEA de 12m** si retragerea minima de 7.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare .

Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

Zona ZI 2

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelelor de la est, 3.0 m de limitele parcelelor de la vest , 5.00m fata de limita sudica . Fata de limita nordica , in zona care se intersecteaza cu zona de protectie LEA 20KV se propune o retragere de **minim 7.0m** de la ax LEA 20kv-Pentru constructiile a caror amprenta propusa intra in zona de protectie intre **limita de protectie LEA de 12m** si retragerea minima de 7.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare .

Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

Zona ZI 3

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelelor de la vest si nord , 3.0 m de limitele parcelelor de la est (spre strada interioara) si 5.00m fata de limita sudica a zonei . Fata de limita nordica , in zona care se intersecteaza cu zona de protectie LEA 20KV se propune o retragere de **minim 7.0m** de la ax LEA 20kv-Pentru constructiile a caror amprenta propusa intra in zona de protectie intre **limita de protectie LEA de 12m** si retragerea minima de 7.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare .

Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;

e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Zona ZI 4

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelelor de la vest si sudin vecinatatea fostului canal , 3.0 m de limitele parcelelor de spre strada interioara . La nord , in vecinatatea Soselei de entura a Severinului se prevede o retragere de 17.1m de la limita de proprietate , respectiv 22.0m de la zona drumului.

Vezi planşa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

Zona ZI 5

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelelor de la est si sud , 3.0 m de limitele parcelelor de la vest si nord (spre strada interioara)

Vezi planşa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

Zona ZI 6

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelelor de la vest si sud, 3.0 m de limitele parcelelor de la est si nord (spre strada interioara)

Vezi planşa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

Zc;Zv – nu este cazul

Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

ZI1....ZI6- Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in planşa *Reglementari urbanistice – Zonificarea teritoriului si caile de comunicatie* respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu. **CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament fata de limitele laterale si fata de limita dosnica

REGIM MAXIM DE INALTIME –S+P+2;

Zc;Zv – nu este cazul

Art.7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaşi parcela

ZI1-ZI6- In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între faşadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

Exceptie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu functiunea de anexe, depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce necesita un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

Zc;Zv – nu este cazul

Art.8. – Circulatii si accese

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia est/ vest pe strada Prelungirea Aleea Linistii.

ZI1 – ZI6 Accesul se va face din strada propusa.

- conectarea parcelelor la circulatia urbana existenta si propusa, accesul carosabil se realizeaza cu racord direct din strada publica.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcele se face direct din strada propusa.

Art.9. – Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va asigura doar in interiorul parcelelor;

*locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice;

- se vor asigura un **minim** de locuri de parcare, 1 loc/locuinta (familie)

*se realizeaza parcaje la nivelul amenajat al parcelei.

Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces. Pentru parcare au fost prevazute spatii in interiorul parcelelor.

Zv;Zc – nu este cazul

Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

ZI1-ZI6- Regim de inaltime propus : **regim de inaltime de min.1 maxim 3 nivele supraterrane** (P - P+1+M , maxim P+2E) cu sau fara subsol cu regim de construire discontinuu.

-max. S+P+2E , H cornisă max. 9,0m

Zc;Zv – nu este cazul

Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor

ZI1-ZI6- Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeasi nota de volum si materiale cu fatada principala;

-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

Zc;Zv – nu este cazul

Art.12. – Conditii de echipare edilitara

ZI1-ZI6– Se va realiza racordarea la rețeaua de alimentare cu apă rece existenta , alimentata din rețeaua SECOM. Se prevede o rețea de apă

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;

e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

rece pentru alimentarea punctelor de consum. Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani) cu diametru D 110 mm pe conductele de serviciu. Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele pluviale S-au prevazut retele de canalizare gravitationala.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea recent executata pe Prelungire Aleea Linistii.

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si de pe platformele din incinte vor fi dirijate prin pante si rigole spre spatiile verzi din gradini ,iar apele meteorice din zona aleii carosabile sunt dirijate prin sistematizare pe verticala , preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

Se va realiza racordarea la reseaua de alimentare gaze aflata in executie pe Prelungire Aleea Linistii.

- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;
- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.
- investitorul se obliga sa racordeze constructiile noi la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

Zc;Zv – nu este cazul

Art.13. – Spatii libere si spatii plantate

ZI1-ZI6- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins; suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcele vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti. Din cei 60 % teren ramas liber de constructii pe fiecare parcela , cel putin jumatate va fi suprafata verde,plantata.

Zc– Trotuarul adiacent strazii interioare , de distributie se va executa din pavaj celular ecologic – inierbat.

Zv – Aleea de interventie LEA se va executa din pavaj celular ecologic – inierbat

Spațiile verzi publice sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora

Art.14. – Împrejmuiri

ZI1-ZI6– Împrejmuirile la aliniamentul stradal pot fi opace sau transparente, cu înălțime de maxim 1,80m;

- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;

Zc;Zv – nu este cazul

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Zona ZI (ZI1-ZI6)

Zona studiata se afla in partea de Nord de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22). Conform prevederilor RLU PUG Dr.-Tr.-Severin se prevad urmatoorii indici urbanistici:

- P.O.T. max. = 40,00%

Zona Zc – Zona circulatii

- P.O.T. max. = 0,00%

Zona Zv – Zona spatii verzi amenajate

- P.O.T. max. = 1,00%

Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

Se propune marirea indicilor urbanistici (**CUT**) prevazut in PUG cu 20% fata de ce prevazuti in PUG :

POT maxim =40% (nemodificat),

CUT maxim = 1,20 (C.U.T.prevazut in P.U.G. 1.00)

CUT maxim = 1,20 mpAdc/mp.teren, conform PUZ .

POT-ul si CUT-ul au fost calculate in functie de dimensiunile parcelei si a functiunii precum urmeaza (vezi planșa de reglementari aferente PUZ)

Zona ZI (ZI1-ZI6)

- C.U.T.max = 1,20

Zona Zc – Zona circulatii

- C.U.T.max = 0.00

Zona Zv – Zona spatii verzi amenajate

- C.U.T.max = 0.01

CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Zona studiata se afla in partea de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22).

Intocmit,

Arh.Urb. Flavian Florea

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR. TR. SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

MEMORIU GENERAL

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumirea obiectivului de investitii : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA
PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun. DR.-TURNU SEVERIN
2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA .
TURNU SEVERIN; N.C.68359; N.C.64172; .
N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905; N.C.68365;
3. Beneficiar :FLUERASU C-TIN; FLUERASU MARIANA
PREDI ECATERINA;PORUS VICTORITA .
DOBRIN ALEXANDRA;CATRUN MIOARA
4. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
5. Data elaborarii : octombrie 2025- martie.2026

1.2. Obiectivul lucrarii

Obiectivul lucrarii P.U.Z. consta in lotizarea unui teren in suprafata de 2.1960 ha.format din sase parcele, situat in partea de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22), rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal lotizarea unui teren neconstruit, rezolvarea cailor de comunicatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

Planul urbanistic zonal – „ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT ” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 2.1960 ha in vederea edificarii unor constructii cu functiunile de locuinte si functiuni complementare locuirii (anexe, ibirouri, ateliere , spatii comerciale,spatii depozitare , prestari servicii)

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Se urmareste:

- Propunerea unui zone de dezvoltare urbană prin realizarea unui ansamblu compus din locuințe individuale ;
- Creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante;

P.U.Z.-ul constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona , stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvare ale acestora pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si propuse pe segmentul de teren destinat si influentat de propuneri.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari reglementari edilitare) .

1.3. Sursa documentare

1.3.1.Lista documentelor intocmite anterior PUZ-ului:

- PUG-Turnu Severin
- P.U.Z. Construire spatiu comercial ,parcare auto si imprejmuire (la circa 100 m spre vest)
- P.U.Z. Parcelare in vederea construirii locuinte , servicii ,cladiri sociale si functiuni complementare adiacent zonei studiate spre vest) –beneficiar Uliu Romica, Armanca Ionela si Serban Aida
- P.U.Z. Parcelare in vederea construirii locuinte si functiuni complementare (la circa 25m spre est) –beneficiar Nitulescu Emil
- P.U.Z. Parcelare in vederea construirii locuinte si functiuni complementare (la circa 280-290 m spre est) –beneficiar Gogonetu Alin

1.3.2. Cadrul legal si Surse de informatii utilizate :

- Serviciul de urbanism al Primariei Dr.Tr.Severin,
- O.C.P.I. Dr.Tr.Severin
- SECOM Dr.Tr.Severin,
- S.C.CEZ. Dr.Tr.Severin

Metodologia utilizata

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE
ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"
aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.

Cadrul Legal

1. Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
3. Codul civil
4. Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
5. Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
6. Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
7. H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
8. ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
9. ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
10. Ordinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
11. Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
12. Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
13. HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
14. OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

1.3.3. Suportul lucrarii

- plan cadastral localitate 1/25.000
- ridicare topografica 1/1000
- ortofotoplan 1/1.000
- ortofotoplan 1/5.000

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

2.STADIUL ACTUAL AL DEZOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in partea de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22).

Zona este delimitata de teren aflat in domeniul public al Primariei mun. Dr.-Tr.-Severin – (Aleea Prelungirea Linistii) in Sud si de proprietati private in est si vest .

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1 Aspecte generale

Zona reglementata are a suprafata de si 2.2006 ha. din care 0,00 ha. (0,00%) circulatii carosabile si pietonale si 2.2006 ha –(100,00%) teren liber neconstruit.

Pana in prezent , terenul liber din zona studiata a avut destinatie agricola.

2.2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.2.1. Relieful

Municipiul Drobeta-Turnu-Severin este situat intr-o depresiune care ii poarta numele depresiunea Severinului formata din trei terase ;terasa superioara , medie si joasa.

Zona studiata este pe terasa superioara cu altitudini relative de 30-40m., nu are denivelari naturale , are suprafata plana , energie de relief redusa care asigura stabilitatea . Depresiunea Severinului este marginita la nord de dealul Varanic , dealul Viilor , la est de dealurile Balotei si Starminei.Spre N-E depresiunea Severinului se continua formand un culoar depresionar cu depresiuni mai mici-Halanga , Malovat pana la Comanesti . Culoarul depresionar separa Podisul Mehedinți de dealurile din estul judetului .

2.2.2.2. Reteaua hidrografica

Depresiunea Severinului este delimitata la sud de fluviul Dunarea in regim de baraj iar la est de raul Topolnita.Prin ridicarea barajului Portile de Fier , fluviul Dunarea a trecut de la un regim hidrologicfluvial , la unul de tip lacustru cu oscilatie ale nivelului intre 64 si 69.5m . Raul Topolnita care margineste depresiunea Severinului in partea de est are o lungime de 40km isi dezvolta bazinul superior in podisul Mehedinți.

2.2.2.3. Clima

Zona se caracterizează printr-un climat temperat-continental cu influențe slabe submediteraneene. Iarna, in special, au loc invazii de mase de aer umede si calde de origine mediteraneana si oceanica, ceea ce face ca acest anotimp al anului sa fie mai bland ,

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

precipitatiile fiind mai mult sub forma de lapovita decat de ninsoare. Verile sunt in general calduroase, uneori cu temperaturi de peste 35°C, ca urmare a invaziei aerului fierbinte tropical. Numarul anual al zilelor cu cer acoperit variaza de la 80 zile la 110 zile. Durata de stralucire anuala a soarelui este de 2000-2200 ore.

Temperatura medie anuala a aerului: 11,7°C. Media lunii decembrie este +1.3°C , a lunii ianuarie -1.0°C si a lunii februarie +0.9°C

Media anuala a precipitatiilor: cca 660 mm. Cele mai mari cantitati de precipitatii cad in aprilie-august si cele mai mici in perioada august-septembrie. Zilele de ninsoare variaza de la 20-25 zile. Zapezile putin abundente fac grosimea stratului de zapada sa fie redusa , grosimea medie in lunile ianuarie-februarie este de 10cm.

Vanturi predominante sunt din vest , nord-vest si nord-est. Viteza medie a vantului : 6-7 m/s. Vitezele maxime anuale ajung la 20m/s.

2.2.2.4. Conditii geotehnice

Zona propusa pentru extinderea intravilanului se caracterizeaza din punct de vedere geotehnic ca foarte buna pentru constructii.

Terenul de fundare este argila nisipoasa sau argila prafoasa si se incadreaza in categoria terenurilor bune de fundare fara masuri speciale.

Adancimea de inghet: 0,70m.

Litologie:

-0.00 -0,20 m Sol vegetal

-0.20-1.50 m Argila prafoasa, cafeniu-galbuie, plastic vartoasa, compresibilitate medie.

-1.50-5.00 m Argila nisipoasa, galbuie, cu rare firagmente de pietris, plastic vartoasa-tare.

Caracteristicile fizico-mecanice

-Caracteristicile fizice si mecanice ale terenului de fundare;

- argila A = 50%

-*prafP = 30%

-*nisip N = 20% - umiditate naturala W = 18.5%

- grad de umiditate Sr = 0,60 %

- consistenta lc = 0,76%

- indicele de porozitate e = 0,61%

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

-Umflarea libera $U_i = 58\%$

- modulul de deformatie edometrica $M_{2-3} = 12500 \text{ kPa}$ - presiune conventionala de baza $p_c = 260 \text{ Kpa}$

Adancimea minima de fundare:

$D_{minf.} = 0,80 \text{ m}$

Presiunea conventionala in grupa de baza:

$P_{conv.} = 250 \text{ KPa}$ ($B. = 1,0 \text{ m}$, $D_f. = 2,0 \text{ m}$)

Apa subterana se intalneste la adancimi de 32.0-34.0m.

Seismicitatea : zona seismica de calcul E,

Zona de hazard seismic 0,15g,

Perioada de colt 0,7s, gradul de intensitate seismica 7.

2.2.2.5. Riscuri naturale

Alunecari de teren-nu este cazul

Inundatii-nu este cazul

Cutremure-risc moderat

2.2.3 Caile de comunicatii

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia N-S pe str.W. Maracineanu (2 benzi de circulatie) aflata la aproximativ 600m vest fata de zona studiata si pe directia est-vest pe strada Prelungirea Linistii, adiacenta zonei reglementate, strada cu doua benzi de circulatie, aflata in curs de modernizare .

Distributia in zona se face prin intermediul strazii Prelungirea Linistii

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Nu exista constructii executate in zona studiata terenul fiind liber , neconstruit.

2.2.5 Echiparea edilitara

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Soseaua de Centura , pe str. Walter Maracineanu si pe Aleea Prelungirea Linistii din sud. Terenul este traversat pe directia est-vest de o retea de medie tensiune si adiacent , pr directie n*s exista o retea de 110 kV.

Exista retea de alimentare cu apa si canalizare pe Aleea Prelungirea Linistii din sud.

Exista in prezent retele de alimentare cu gaze naturale pe str. Walter Maracineanu.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Este in curs de executie retea de alimentare cu gaze pe Aleea Prelungirea Linistii din sud.

2.2.5.1. Alimentare cu apa

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.

Exista retea de alimentare cu apa pe Aleea Prelungirea Linistii

2.2.5.2. Canalizarea

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.

Exista retea de canalizare pe Prelungire Aleea Linistii,

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Prelungirea Linistii, pe Soseaua de Centura si pe str. Walter Maracineanu (600m vest). Terenul este traversat pe directia est-vest de o retea de medie tensiune de 20kv.

2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Exista retele de alimentare cu gaze naturale pe str. Walter Maracineanu (600m vest)..

Exista retea de alimentare cu gaze pe Aleea Prelungirea Linistii din sud.

2.2.5.4.Telecomunicatii

Orasul Dr.Tr.Severin este deservit de 3 centrale telefonice automate,una amplasata in centru,una in oficiul postal nr.3 din cartierul Kiseleff si a treia in cartierul Cihala
Zona studiata nu dispune de canalizatie telefonica.Exista semnal GSM in toate retelele care opereaza in Romania.

2.2.6 .Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	• Strada din sud (str. Prelungire Aleea Linistii) este in curs de modernizare.
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare
Probleme de mediu	Terenul are o declivitate scazuta, ceea ce nu presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei.

- Retea stradala insuficienta si nemodernizata (drumuri de pamant in curs de modernizare)

2.2.7.Necesitati si optiuni

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte unicat .
- Extinderea si completarea retelelor edilitare existente (apa , canal , energie electrica, alimentare cu gaze)
- Finalizarea asfaltararii strazii din sudul zonei (Prelungire Aleea Linistii).

3.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA,CATEGORII DE INTERVENTIE,REGLEMENTARI

3.1 Elemente de tema

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

- Locuinte noi -40 .(posibil spatii compatibile-, spatii comerciale ,spatii servicii , mica productie nepoluanta, spatii depozitare)
- Executarea de retele edilitare (apa , canal , energie electrica)
- Spatii verzi

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- functionarea optima a zonei si incadrarea organica a acesteia in structura localitatii
- utilizarea eficienta a terenului respectind traditia orasului
- rezolvarea corecta a circulatiilor si in acelasi timp respectarea proprietatii si interesului public
- realizarea unei zone rezidentiale cu cladiri unicat, cu regim mediu de inaltime de 2-3 nivele (P+M, P+1, P+1+M , P+2) si cu spatii verzi .

3.3. Organizarea circulatiei

3.3.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G. Traseele existente se mentin si se modernizeaza (strada Prelungirea Linistii).

Restul traseelor vor asigura accesul in interiorul zonei studiate s-au dimensionat in functie de traficul din zona.

- **Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

In functie de caracterul traficului se determina numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere dupa cum urmeaza:

-artere de legatura:

- categoria a II-a- str.W Maracineanu la 200 m in vest in afara zonei studiate , pe directia nord- cu partea carosabila de 8,0 m, trotuare de 1.50 m existente . Strada W Maracineanu preia traficul din zona studiata exclusiv prin intermediul strazii din sud (Aleea Prelungirea Linistii)

arterele de distributie

- categoria a III-a- Strada din sudul zonei (Aleea.Prelungirea Linistii)-profil **tip 2** cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare propuse de 1.00 m

- categoria a IV-a- Strada din interiorul zonei care asigura distributia la cele 40 parcele propuse--profil **tip 1** cu partea carosabila de 7,0 m si trotuare de 1.00m .

- categoria a IV-a- strada sens unic-profil **tip 3**cu partea carosabila de 4,0 m si trotuar de 1.00m

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

- categoria a IV-a- strada sens unic -profil **tip 4** cu partea carosabila de 3,5 m, si trotuar de 1.00m-***se va transforma in strada cu doua benzi (7,0 m carosabil si trotuare de 1.00m) cu ocazia viitoarelor parcelari ale terenurilor vecine din est-NC64069 si NC 64087.***

- categoria a IV-a- alee de interventie in zona retelei electrice-profil **tip 5** cu partea carosabila de 4,0 m, delimitat de limita parcelelor-acces ocazional in caz de interventie.

- categoria a IV-a- alee carosabila-fost canal de irigatie-profil **tip 6** cu partea carosabila de 3,4 m, fara trotuare.

Intersectiile :Intersectiile se amenajeaza fara insule, avand treceri pentru pietoni.

3.3.2. Transportul in comun

Nu exista trasee de transport in comun care sa deserveasca in mod special zona studiata si nici nu se justifica infiintarea unor astfel de trasee.

3.3.3.Parcari si garaje

In zonele de locuinte unifamiliale s-au prevazut garaje la demisol sau parcare in interiorul loturilor individuale, pentru locuitorii din zona, si pe carosabil pentru vizitatorii ocazionali.

3.3.4. Sistemizarea verticala

Terenul prezinta o inclinatie pe directia Nord-Sud care creste de la nord spre sud (panta terenului creste de la 0,5%-1,0% in Nordul zonei , la cca.2,5-3,0% in Sudul si Sud-Estul zonei) fara schimbari de directie.

Nu sunt necesare lucrari de sistemizare verticala a terenului.

3.4.Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Din punct de vedere al zonificarii functionale se pot identifica trei zone principale :

Zona locuinte	-Zl(Zl1.....Zl6)
Zona circulatii	-Zc

In urma amenajarii circulatiilor carosabile si pietonale , a spatiilor verzi (de aliniament , parcuri) vor exista urmatoarele modificari in bilantul teritorial :

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUȘ
-intreaga zona reglementata-

	Ha	%	Ha	%
CURTI CONSTRUCTII	0.00 ha	0,00%	1,8178ha	81,861%
CIRCULATII	0.000ha	0,00%	0,4028 ha	18.139%
<i>Din care DALE INIERBATE</i>	<i>0.000ha</i>	<i>0,00%</i>	<i>0.0246</i>	<i>1.108%</i>
TEREN LIBER NECONSTRUIT	2,2206ha	100,00%	0.00 ha	0.00%
TOTAL	2,2206ha	100,00%	2,2206ha	100,00%

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUȘ
-teren care a generat P.U.Z.-
N.C.68359; N.C.64172; N.C.69922; N.C.69905; N.C.68365;

	Ha	%	Ha	%
CURTI CONSTRUCTII	0.00 ha	0,00%	1,8178ha	82,777%
CIRCULATII	0.00ha	0,00%	0.3782ha	17.223%
TEREN LIBER NECONSTRUIT	2.1960 ha	100,00%	0.00 ha	0.00%
TOTAL	2.1960 ha	100,00%	2.1960ha	100,00%

3.5.Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de :

- destinatia cladirilor
- regimul de inaltime al cladirilor din zonele invecinate cu zona studiata
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, axe de compozitie

3.6.Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

- regimul de inaltime al cladirilor propuse
- profilele transversale caracteristice ale strazilor
- asigurarea vizibilitatii

Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire.

3.7.Modul de utilizare al terenului

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare (C.U.T) pentru toate zonele si subzonele considerate

P.O.T. = suprafata ocupata la sol/ suprafata terenului

C.U.T. = suprafata desfasurata a cladirilor/suprafata terenului

Valorile lor s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime .Indicii rezultati pe fiecare zona sunt mentionati in regulamentul P.U.Z.

3.8.Echiparea edilitara

3.8.1.Alimentarea cu apa

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.

Exista retea de alimentare cu apa pe str.Prelungirea Linistii.Se propune extinderea acestei retele cu o retea de apa potabila si combaterea incendiului de tip subteran echipata cu hidranti de incendiu subterani

Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani) cu diametru Dn 110 mm pe conductele de serviciu.Se vor prevedea vane de sectorizare pe fiecare inel.

Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin bransamente individuale prevazute cu contorizare.

3.8.2.Canalizare

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.

Exista retea de canalizare str.Prelungirea Linistii realizata din tevi PE .

S-au prevazut retele de canalizare gravitacionala.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea orasului prin prelungirea canalizarii existente pe Prelungire Alea Linistii.

. Apele pluviale sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

3.8.3.Alimentarea cu energie electrica

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

In zona studiata se propune construirea unui numar de 40 locuinte care solicita o
putere instalata dupa cum urmeaza:

Pi locuinte	= 40 loc x 9.0 KW /loc	= 360 Kw
Pi ilum public		= 5 Kw
Pi total		= 365 Kw

Zona este traversata de o retea de medie tensiune .Se va lasa o cale de acces pentru interventii . Calea de acces va avea 4.0m pe lungimea parcelelor de-a lungul retelei de medie tensiune.

***Detalierea solutiei de racordare se va face in baza unui
Studiu de Fezabilitate elaborat conform prevederilor legale.
Conform legii energiei electrice si a gazelor naturale
nr.123/2012 respectiv a Ordinului A.N.R.E. 36/2019.)***

3.8.4.Alimentarea cu caldura

Locuintele vor avea centrale proprii . Pentru asigurarea apei calde menajere in timpul primaverii, verii si toamnei locuintele vor fi prevazute panouri solare.

3.8.5.Telecomunicatii

Pentru desfasurarea unor activitati normale se propune ca zona studiata sa fie racordata la retelelor de cablu tv , internet si telefonie fixa a orasului prin intermediul unui cablu introdus in canalizatie. Solicitantii telefoniei fixe vor fi racordati la reseaua telefonica ce se va monta pe stlpzii retelei electrice de joasa tensiune de pe strazile propuse . Exista semnal GSM in toate retelele care activeaza in Romania.

3.9. Protectia Mediului

-Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona(si aceea redusa ca intensitate) este circulatia auto.Se are in vedere pastrarea pentru gradini a unui procent de cca.25% din suprafata parcelelor si amenajarea de spatii verzi pe aleea de interventie CEZ (dale inierbate)

-Prevenirea producerii riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

-Epurarea si preepurarea apelor uzare

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei vor fi dirijate prin intermediul retelei de canalizare a orasului la Statia de epurare a orasului unde vor fi epurate inaintea deversarii lor in emisar (Dunarea).

Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere se vor colecta in pubele si se vor evacua prin contract de prestari servicii cu o societate specializata.

Deseurile recuperabile, sticla, hartie, metale, plastice se vor colecta selectiv si se vor preda catre societati specializate, corespunzator legislatiei in vigoare.

-Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri care sa necesite lucrari de consolidare

Nu este cazul.

-Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se are in vedere pastrarea pentru gradini a unui procent de cca.25% din suprafata parcelelor si amenajarea de spatii verzi pe alea de interventie CEZ (dale inierbate).

-Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate .

Nu sunt valori de patrimoniu pe terenul studiat.

-Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

-Valorificarea potentialului balnear-turistic.

Nu este cazul.

3.10.Obiective de utilitate publica

3.10.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:

- strazi noi, amenajari de intersectii
- executare retele alimentare cu apa
- executare retele de canalizare
- executare retele electrice

3.10.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Din cei 22206 mp. din zona reglementata 21960 mp. sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice 246 mp. reprezinta terenuri apartinand domeniului public al Primariei (fost canal irigatie) .

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

3.10.3.Circulatia terenurilor

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica (drumuri, pietonale ,spatii verzi) se determina circulatia terenurilor intre detinatori .
Se cedeaza din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice catre domeniul public al Primariei o suprafata de 3782 mp.

Obiective de utilitate publica

-LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea extinderii retelelor edilitare pana in zona studiata	Investitori privati	conform proiect/ autorizatie de construire
realizarea racordarii la retelele edilitare	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire

-IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:

- terenuri proprietate publica (de interes local si national)
- terenuri proprietate privata a persoanelor juridice

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

Se propunerea trecerea in domeniul public a unei suprafete de 3570 mp din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice catre domeniul public al Primariei .

PRIORITATI DE INTERVENTIE

-Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG " PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT " generat**

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor;
 - Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
 - Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim;
 - Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
 - Statutul juridic si circulatia terenurilor
 - Masuri de protectie a mediului
 - Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
 - Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism
- **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

PRIORITATI DE INTERVENTIE

- Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.
- crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

- costuri privind consultarea publica
- costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare din zona privata , a cailor de acces
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare pe domeniul public , modernizarea drumului public din sud
 - **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**
- Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :
- Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.

PLAN DE ACTIUNE

**Implementare investitii propuse prin PUZ
Etapizarea investitiei propuse prin PUZ**

1.Dupa aprobarea in Consiliul Local a prezentului PUZ se vor obtine certificate de urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei-estimat iulie 2026 septembrie 2027 .

Se va executa extinderea retelelor edilitare necesare obiectivelor propuse (alimentare cu energie electrica , cu apa, canalizare)

Constructii noi

-construirea –locuintelor si anexelor termen de realizare circa trei ani.

2.Obtinerea autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse-Estimat august -2026 decembrie 2027 .

Inceperea lucrarilor la locuinte -estimat i august 2026 -martie 2028 .

Incheierea lucrarilor la locuinte- 2031

Receptia lucrarilor si inscrierea in Cartea funciara-estimat 2031

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566**

**PR.435/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68359; N.C.64172; N.C.64173; N.C.69922; N.C.69905;
N.C.68365;**

4.CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la :

- Incadrarea in Planul Urbanistic General
- Circulatia si echiparea edilitara
- Tipul de proprietate a terenurilor

intocmit
arh. Flavian Florea

