

## RAPORT DE SPECIALITATE

Prin certificatele de urbanism nr. 901 / 24.07.2025 și nr. 291 / 23.03.2026, solicitat de numitul MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ, s-a aprobat întocmirea unei documentații de urbanism: **„Elaborare Puz în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv”, respectiv „Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”**.

Obiectivul lucrării P.U.Z. consta în : consta in studierea unui teren proprietate privată in suprafata de 0,3417 ha situat în intravilanul municipiului in UTR34, rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal reglementarea modului de construire in acea zona.

~~Ca urmare a ședinței de consultare a publicului, organizată la sediul Primăriei Dr. Tr. Severin în data de 22.09.2025, cu privire la propunerea preliminară de elaborare documentație~~ **PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv**, și ținând cont de toate observațiile formulate de către persoanele participante la dezbatere, propunerea urbanistică a fost ajustată corespunzător prin modificarea temei de proiectare și a titlului.

Ca urmare a modificării temei și a integrării rezultatelor consultării publice, s-a propus noul titlu al documentației:

**„PUZ pentru amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”**.

Planul urbanistic zonal – **„Elaborare PUZ pentru amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”** are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului în suprafată de 0,3417 ha in vederea edificării unor construcții cu funcțiunea de locuințe.

### Obiectivul lucrării

Zona analizata cu o suprafata de 3417,00mp cuprinde un teren proprietate privată situat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, fiind si parcela care a generat documentatia PUZ ce are suprafata de 3417.00 mp, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren curti-construcții.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi planșa 3).

Din punct de vedere functional se impune pastrarea zonei functionale – cea de locuire cu regim mic de inaltime si cu functiuni complementare.

**Pe terenul din zona analizata, cu suprafata totala de 3417mp, proprietatea privata a domnului MUSTATA VLAD DANUT, se intentioneaza parcelarea in 10 loturi dintre care 9 loturi pentru executarea unor spatii destinate locuirii cu functiuni complementare, iar un lot destinat circulatiei carosabile si pietonale.**

### **Incadrarea in localitate**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Conform PUG al municipiului Drobeta Turnu-Severin, zona studiata se afla integral in intravilanul localitatii, cu acces direct din strada tangenta laturei vestice si sudice a parcelei.

Arealul studiat se afla situat adiacent a 2 strazi – teren de colt.

Zona este delimitata astfel :

**Nord:** proprietati private, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673

**Vest:** proprietate publica N.C. 61605 – str. Malinului

**Est:** proprietate privata N.C. 64427

**Sud:** proprietate publica N.C. 61604- str. Freziei

### **Circulatia**

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Accesul pe teren se realizeaza direct atat din strada Malinului adiacenta laturii vestice a parcelei cat si din strada Freziei adiacenta laturii sudice a parcelei.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord – sud pe Strada Malinului situate la vest fata de zona analizata si pe Strada Freziei situata la sud de zona analizata. Accesul pe parcele se va face din strazile de folosinta locala mai sus amintite, in mod direct, conform reglementarii ce face obiectul PUZ-ului.

La nivelul ansamblului se va constitui o strada carosabila si trotuare de folosinta locala de tip fundatura cu o adancime de aproximativ 38m cu loc de intoarcere in capat, ce va deservi un numar maxim de 6 loturi.

Parcela care a generat documentatia, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit.

Conform PUG pentru Lm, UTR 34:

POT existent = 40,00%;

CUT existent = 1,50;

$R_{hmax} = P + 2E$ .

### **Echiparea edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii.

Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori, prin grija beneficiarului documentatiei PUZ .

### **Alimentare cu apa**

Se va realiza prin racordare la reseaua centralizata de distributie a apei potabile a localitatii.

### **Alimentarea cu caldura**

Asigurarea necesarului de încălzire și preparare a apei calde menajere pentru fiecare locuință se va realiza în sistem individual, prin centrale termice proprii, cu funcționare pe gaz combustibil, și/sau prin echipamente electrice de tip pompă de căldură, în funcție de soluția tehnică adoptată la fazele ulterioare de proiectare.

### **Canalizarea**

Se va realiza prin racordare la reseaua centralizata de canalizare.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric de-a lungul strazii ce margineste zona studiata pe latura vestica si sudica.

### **Telecomunicatii**

Se vor folosi retele mobile

### **Alimentare gaze natural**

Se va realiza prin racordare la reseaua centralizata de distributie gaze naturale.

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

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
  - asigurarea amenajarilor (accese carosabile , parcare )necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
  - asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema ( alimentare cu apa , canalizare , energie electrica )
  - lotizarea terenului conform noilor tendinte in domeniul locuirii pentru o
-

utilizare eficienta a terenului.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** în care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament (strada locala propusa), fata de limitele laterale si fata de limita posterioara. Alinierile propuse tin seama atat de configuratia terenului ce a generat prezentul PUZ dar si de Solutia de lotizare propusa. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri (vezi plansa nr. 3 reglementari urbanistice):

- ALINIERE FRONTALA – 2-5.00 metri fata de aliniament;
  - ALINIERE POSTERIOARA – 5.00 m fata de limitele parcelei;
  - ALINIERE LATERALA – variabila, cu respectarea prevederilor codului Civil;
- REGIM MAXIM DE INALTIME – P+1E.**

În afara zonei edificabile cu respectarea indicilor urbanistici pot fi realizate anexe gospodaresti complementare zonei de locuit de tip bucătărie de vară, magazine, garaje, etc, cu conditia respectarii unei înaltime maxime de 3.5m

#### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

**P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI-MAXIM PROPUȘI = 40%**

**C.U.T.COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘI = 1**

**Indicii urbanistici propusi respecta prevederile actualului PUG si se va micsora CUT ul de la 1.5 la 1.**

#### **REGIMUL DE ALINIERE**

**Z.Lm.** – aliniamentul propus la strazile Malinului si Freziei si fundatura nou propusa conform plansei de reglementari.

Pozitia amplasamentului în raport cu punctele cardinale si în raport cu constructiile existente, indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor –existente si propuse –pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente în raport cu punctele cardinale –nu afecteaza fronturile propuse.

**REGIM DE INALTIME**–regim maxim de înaltime propus –pe subzonele functionale propuse:

**Z.Lm – P+1E.**

#### **INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI**

**Statutul juridic si circulatia terenurilor:**

În zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate în domeniul public, din care:  
–terenuri aflate în domeniul public aferent circulațiilor carosabile și pietonale
- terenuri aflate în proprietate privată

Din totalul teritoriului zonei studiate de 3417,00mp, terenul în suprafața de 3417,00 mp ce a generat documentația PUZ reprezintă teren proprietate privată a persoanelor fizice. Din acesta se va realiza o circulație pietonală și carosabilă, o suprafață de 391.20mp, dar care va rămâne în proprietate privată.

| TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR                     |          |        |           |        |
|-------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------|--------|
|                                                             | EXISTENT |        | PROPUNERE |        |
|                                                             | mp       | %      | mp        | %      |
| S.Z.C. - SUBZONA CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE PRIVATE | -        | -      | 391.20    | 11.45  |
| S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE        | 3417.00  | 100.00 | 3025.80   | 88.55  |
| ZONA STUDIATA                                               | 3417.00  | 100.00 | 3417.00   | 100.00 |

#### **Circulația terenurilor:**

| CIRCULAȚIA TERENURILOR |                     |                   |                |                |
|------------------------|---------------------|-------------------|----------------|----------------|
| IND                    | NR. CAD.            | S. TEREN EXISTENT | S. TEREN CEDAT | S. TEREN RAMAS |
| 1                      | NC 70776 - EXISTENT | 3417.00           | 0              | 3417.00        |
| TOTAL                  |                     | 3417.00           | 0              | 3417.00        |

**Terenul aferent circulației carosabile și pietonale de tip fundătura propus, în suprafața de 391.2mp se va dona în domeniul public și echipa prin grija proprietarului în condiții optime pentru utilizare de către proprietari (utilități cale de rulare și trotuare)**

Terenul în suprafața de 3417.00mp se dezmembrează în 10 loturi, din care 9 loturi cu suprafețe aproximativ egale de cca 300 mp și 1 lot pentru circulație pietonală și carosabilă în suprafața de 391.20 mp se va dona de către proprietar în domeniul public.

**Delimitarea și protejarea fondului arhitectural –urbanistic și arheologic cu valoare de patrimoniu**

–nu este cazul

**Masuri de identificare /delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile**

–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiata

**Masuri de protectie a mediului**

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

**Mentionarea obiectivelor de utilitate publica**

- realizarea acceselor pietonale in zona studiata / amplasament studiat
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea echipariitehnic-edilitare a parcelelor proprietate privata
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public.

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se poate identifica o zona principale detaliata in tabelul de mai jos.

| <b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>                              |         |        |
|----------------------------------------------------------------|---------|--------|
|                                                                | mp      | %      |
| S. TEREN DOM.PUBLIC (CIR.CARSOABILE SI PIETONALE)              | -       | -      |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILA (CONSTR. CC) din care:         | 3417.00 | 100.00 |
| S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care: | 3417.00 | 100.00 |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE                              | -       | -      |
| S. TEREN STUDIAT                                               | 3417.00 | 100.00 |

Din punct de vedere al zonificariifunctionale a **propunerii** se poate identifica o zona principala:

**Z.C.** –SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE

**Z.Lm.** – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

| <b>BILANT TERITORIAL</b>                            |                 |        |                  |        |
|-----------------------------------------------------|-----------------|--------|------------------|--------|
|                                                     | <b>EXISTENT</b> |        | <b>PROPUNERE</b> |        |
| <b>ZONE FUNCTIONALE</b>                             | mp              | %      | mp               | %      |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:          | 3417.00         | 100.00 | 3417.00          | 100.00 |
| S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE | -               | -      | 391.20           | 11.45  |

|                                                                      |         |        |         |        |
|----------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
| private                                                              |         |        |         |        |
| S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI<br>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>din care: | 3417.00 | 100.00 | 3025.80 | 88.55  |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE<br>PRIVATE                                 | -       | -      | 605.16  | 20.00  |
| ZONA STUDIATA                                                        | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |

**PUZ pentru amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare cu RLU aferent pentru zona studiata in suprafata de 3417.00 mp, N.C. 70776, se inscrie conf. PUG aprobat, integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, destinatia actuala de teren curti-constructii.**

**Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism în fază PUZ pentru: Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare.**

**p. Arhitect Șef  
Șef Serviciu Urbanism  
Maria Marghescu**



**Întocmit  
Cîrstulescu Alexandru**

