

JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
NR. 18869/21.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin certificatul de urbanism nr. 543/07.06.2025, solicitat de Pavel Andrei, s-a aprobat întocmirea unei documentații de urbanism în fază PUZ pentru: **” Construire spațiu comercial, hale producție, hale depozitare și imprejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti”**

Obiectivul lucrării P.U.Z. consta în : executarea a sapte imobile imobile P+1 si P+2, prevazute cu spații comerciale, spații depozitare, spații producție si galerii comerciale la parter si spatii birouri la etaje, creare acces din strada Prelungire Aleea Linistii a municipiului Drobeta Turnu Severin, amenajare parcare mixta, grupuri sanitare si imprejmuire priorietate, avand urmatoarele functiuni.

Zona studiata are a suprafata de 13653mp teren liber neconstruit.

Zona reglementata are a suprafata de 13653mp teren liber neconstruit.

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

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

CIRCULAȚIA CAROSABILĂ se desfășoara pe traseele existente care delimitează zona studiată, respectiv strazile existente.

➤ Zona studiata este delimitata de Centura municipiului Drobeta Turnu Severin la Nord si Aleea Linistii la Sud, existente a municipiului Dr. Tr. Severin.

CIRCULAȚIA PIETONALĂ se va desfășura pe trotuarele adiacente Aleii Linistii.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. se prezintă în planșa desenată nr. 4 - “Reglementări urbanistice – zonificare”, planșa din care rezulta funcțiunile principale, respectiv: zona institutii si servicii- depozitare, galerii comerciale, spații verzi de aliniament si in incinta proprietatii private, circulatii pietonale, carosabile/ parcaje.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

		IN AMPLASAMENT	
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	Zona institutii si servicii	9284,04	68,00
2.	Circulatii carosabile si pietonale	1638,36	12
3.	Spatii plantate private	2730,6	20
4.	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	13653,00	100

INDICII URBANISTICI principali sunt:

- Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.- raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat);
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.- raportul dintre aria desfășurată la sol și suprafața terenului considerat);

Pentru subzonele ocupate cu obiective, prestari servicii publice, s-au realizat următorii indici:

- P.O.T. existent = 0,0% P.O.T. propus max. = 40%
- C.U.T. existent = 0,0 C.U.T. propus max. = 5 la LM si max. 1 la Lm
- **P.O.T. propus = 25%**
- **C.U.T. propus = 0,5**

ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apa: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona;
- Canalizarea: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona; cu respectarea ordinului OMS nr.119/2014, referitoare la distanța minime, fata de constructii la 10,0m.
- Alimentare cu energie electrica: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona, conform solutiei date de detinatorul de retea de energie electrica;
- Locatia necesita bransament electric la rețeaua LEA de energie electrica din zona si se va realiza conform studiului de solutie a operatorului de distributie.
- Alimentarea cu energie termica propusa: bransament la rețeaua de gaze din zona.
- In zona exista retea de telefonie.

PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunile propuse prin soluția architectural-urbanistică nu impun măsuri special împotriva poluării mediului, deoarece obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

Colectarea deșeurilor menajere se vor efectua in pubele plastic si se vor face contracte cu firme specializate si vor fi preluate de către mașini – utilaje.

În zona special amenajata se vor monta 2 recipiente pe hotarul de Vest, pentru colectarea deșeurilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată în prezenta documentație cuprinde terenuri aflate în proprietate privată persoana fizică.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Prin realizarea obiectivului propus în amplasament "Creare acces din E70, amenajare parcare mixta, construire hala depozitare, pavilion spațiu comercial, parcare incinta, grupuri sanitare și împrejmuire proprietate", nu se produc mutații în circulația juridică a terenurilor.

Se propunerea trecerea în domeniul public a unei suprafețe de 391 mp din domeniul privat al persoanelor fizice către domeniul public al Primăriei.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform datelor expuse anterior, în zona studiată prin prezentul P.U.Z. se regăsesc: Imobile prevazute cu spații depozitare și galerii comerciale la parter și birouri la etaje;

1. Alei carosabile;
2. Amenajare locuri de parcare mixta/ carosabile = 12locuri parcare;
3. Executarea de rețele edilitare (alimentarea cu apă: racord la rețeaua din zona; canalizarea: racord la rețeaua din zona; energie electrică: racord la rețeaua din zona).

CONCLUZII

Prin analiza situației existente și a propunerilor urbanistice efectuate în corelare cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, se evidențiază următoarele concluzii:

Realizarea obiectivelor principale în vederea construirii unor imobile prevazute cu spații de depozitare și galerii comerciale la parter și birouri la etaje, conduce la mobilarea frontului strazii existente – Centura municipiului Drobeta Turnu Severin.

Amenajarea aleilor carosabile/pietonale, amenajare locuri de parcare, spațiilor verzi în incinta proprietății private și cu plantatii de aliniament la strada și în incinta.

Față de cele arătate mai sus, propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind: documentația de urbanism în fază PUZ pentru :Construire spațiu comercial, hale producție, hale depozitare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti.

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



**Întocmit
Alexandra Ghinea**

