

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin certificatul de urbanism nr. 497/23.04.2025, solicitat de numitul Fluerașu Constantin, Fluerașu Mariana, Predi Ecaterina, Poruș Victorita, Dobrin Alexandra, Cătruna Mioara, s-a aprobat întocmirea unei documentații de urbanism în fază PUZ pentru: "Parcelare și construire locuințe cu funcțiuni complementare N.C. 68359, N.C. 64173, N.C. 64172, N.C. 69922, N.C. 69905, N.C. 68365 Dr.Tr.Severin, Mehedinți"

Obiectivul lucrării P.U.Z. consta în lotizarea unui teren în suprafața de 2.1960 ha, format din șase parcele, situat în partea de Nord-Est a localității (situat în UTR.22), rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona, în principal lotizarea unui teren neconstruit, rezolvarea cailor de comunicație și completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire în acea zona.

Planul urbanistic zonal – „ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELARII ȘI CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT” are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului în suprafața de 2.1960 ha în vederea edificării unor construcții cu funcțiuni de locuințe și funcțiuni complementare locuinții (anexe, birouri, ateliere, spații comerciale, spații de depozitare, prestări servicii)

DESCRIEREA SOLUȚIEI ARHITECTURALE URBANISTICE ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația principală în zona se desfășoară pe direcția N-S pe str.W. Maracineanu (2 benzi de circulație) alături la aproximativ 250m vest față de zona studiată. La sud zona este delimitată de o stradă secundară (strada Prelungirea Liniștii) cu două benzi de circulație, nemodernizată care asigură circulația în zona pe direcția est-vest.

Distribuită în zona se face prin intermediul strazii Prelungirea Liniștii

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Unitățile și subunitățile funcționale al ocupării parcelor cu nr. cadastral : N.C. 68359, N.C. 64173, N.C. 64172, N.C. 69922, N.C. 69905, N.C. 68365 – Dr.Tr.Severin, reglementată prin PUZ se regăsesc în Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL

EXISTENT

PROPUS

-teren care a generat P.U.Z.-
N.C.68359; N.C.64172; N.C. 64173;N.C.69922; N.C.69905; N.C.68365;

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR
FUNCTIONALE

Aprobarea P.U.Z.-ului inițiat de Fluerașu Constantin, Fluerașu Mariana, Predi Ecatarina, Poruș Victoria, Dobrin Alexandra, Catruna Mioara presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obținerii autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse ținând cont de reglementările cuprinse în regulamentul aferent PUZ (POT, CUT, regim de înălțime, funcțiuni, accese si reglementari edilitare)

Utilizari admise

ZI1,ZI2,ZI3siZI5 - Pentru această zonă funcțională sunt admise executarea de locuințe individuale si anexe gospodaresti , spatii comerciale si birouri .
ZI 4; ZI6 - Pentru această zonă funcțională sunt admise executarea de locuințe 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 indeplineesc 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)

Zona studiata, se configureaza ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

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 .

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 .

Zona ZI 3

Se propune o retragere de minim 2.0 m de limitele parcelor de la vest si nord , 3.0 m de limitele parcelor 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 .

Zona ZI 4

Se propune o retragere de minim 2.0 m de limitele parcelor de la vest si sudin vecinatatea fostului canal , 3.0 m de limitele parcelor 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.

Zona ZI 5

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

Zona ZI 6

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

Zc;Zv – nu este cazul

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

ZI1....ZI6- Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa *Reglementari urbanistice – Zonificarea teritoriului si caile de comunicatie* respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

REGIM MAXIM DE INALTIME –S+P+2;

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 urmatorii 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%

Coefficient 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 P.U.Z .

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

Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
Parcela se considera constructibilă dacă este accesibilă direct dintr-un drum public/acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto și pietonal; se recomandă ca parcela să aibă minim 250 mp și minim 12 metri la stradă.

Circulații și accese

Circulația principală în zona se desfășoară pe direcția est/ vest pe strada Prelungirea Alea Limistii.

ZII – ZI6 Accesul se va face din strada propusă.

- conectarea parcelor la circulația urbană existentă și propusă, accesul carosabil se realizează cu racord direct din strada publică.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în parcele se face direct din strada propusă.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va asigura doar în interiorul parcelor;

*locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelor, în afara circulațiilor publice;

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

*se realizează parcaje la nivelul amenajării parcelor.

Accesele la construcțiile propuse se vor face din drumul de acces. Pentru parcare au fost prevăzute spații în interiorul parcelor.

Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple, exprima funcțiunea, se armonizează cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Condiții de echipare edilitară

Se va realiza racordarea la rețeaua de alimentare cu apă rece existentă, alimentată din rețeaua SECOM.

Se va realiza racordarea la rețeaua de alimentare gaze aflată în execuție pe Prelungirea Alea Limistii.

Există rețea de joasă tensiune de 0,4kV pe Prelungirea Limistii, pe Soseaua de Centură și pe str.

Walter Maracineanu (600m vest). Terenul este traversat pe direcția est-vest de o rețea de medie tensiune de 20kV.

Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi înierbate și plantate cu vegetație joasă sub 1,0 m înălțime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale din parcele vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști. Din cei 60 % teren ramas liber de construcții pe fiecare parcelă, cel puțin jumătate va fi suprafața verde, plantată.

ZC – Trotuarul adiacent străzii interioare, de distribuție se va executa din pavaș celular ecologic – înierbat.

Zv – Aleea de interventie LEA se va executa din pavaaj celular ecologic – interbat

Împrejmuiri

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,

PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunile propuse prin soluția arhitectural-urbanistică nu impun măsuri special împotriva poluării mediului, deoarece obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe. Colectarea deșeurilor menajere se vor efectua în pubele plastic si se vor face contracte cu firme specializate si vor fi preluate de către mașini – utilaje.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Se propune trecerea în domeniul public a unei suprafețe de 3782mp din domeniul privat al persoanelor fizice catre domeniul public al Primariei.

CONCLUZII

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

- Incadrarea în Planul Urbanistic General
- Circulația si echiparea edilitara
- Tipul de proprietate a terenurilor

Față de cele arătate mai sus, propunem spre aprobare, Proiectul de hotărâre pentru: " Parcelare și construire locuințe cu funcțiuni complementare N.C. 68359, N.C. 64173, N.C.64172, N.C. 69922, N.C. 69905, N.C.68365 Dr.Tr.Severin, Mehedinți"

p. Arhitect Șef
Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu

Întocmit
Alexandra Chinea