

JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMARIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
NR. 34434/ 23.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin certificatul de urbanism nr. 923/28.07.2025, solicitat de S.C. DYNAMIC BUSINESS S.R.L. , s-a aprobat întocmirea unei documentații de urbanism în fază PUZ pentru: "CONSTRUIRE SUPERMARKET CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, CONSTRUCȚII ANEXE, AMPLASARE ECHIPAMENTE TEHNICE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, REALIZARE LOCURI DE PARCARE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMPLASARE SEMNALISTICĂ PUBLICITARĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE", propus a fi amplasat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Strada Walter Mărăcineanu nr. 10, județul Mehedinți, nr. cadastral 53245."

Terenul care a generat P.U.Z. în suprafață de 11.960,00 m² din acte și 13.070,00 m² din măsurători, situat în intravilanul Municipiului Drobeta-Turnu Severin, având numărul cadastral 53245, este proprietatea societății Dynamic Business Service S.R.L., conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 53245 și are categoria de fosință "curți construcții".

Terenul are deschidere/acces direct, carosabil și pietonal, din/la Strada Walter Mărăcineanu, aflată pe latura de Vest a acestuia, cât și la Strada Stejarului aflată pe latura de Est a terenului, prin intermediul terenului aflat în domeniul public al Municipiului Drobeta-Turnu Severin.

Vecinătățile terenului care a generat PUZ:

- NORD: Teren proprietate privată identificat cu numărul cadastral 53590
- SUD: Canal aferent Pârâului Crihala
- EST: Teren aflat în domeniul public al Municipiului Drobeta-Turnu Severin și Strada Stejarului
- VEST: Domeniul public al Municipiului Drobeta-Turnu Severin - Strada Walter Mărăcineanu

DESCRIEREA SOLUȚIEI ARHITECTURAL URBANISTICE **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul carosabil principal și accesul pietonal pe terenul care a generat PUZ, se vor realiza din Strada Walter Mărăcineanu, pe limita de Vest a acestuia.

Totodată, accesul din Strada Walter Mărăcineanu va fi utilizat și pentru accesul TIR-ului în incintă, în scopul aprovizionării supermarketului.

Accesul secundar va fi destinat exclusiv clienților și se va realiza, atât carosabil, cât și pietonal, pe limita de Est, prin intermediul terenului aflat în domeniul public al Municipiului Drobeta-Turnu Severin, spre Strada Stejarului.

Terenul care a generat PUZ are acces direct la/dinspre Strada Walter Mărăcineanu, la Vest. Strada Walter Mărăcineanu este o stradă de categoria a III-a, cu un profil existent variabil, compus astfel:

- Carosabil cu lățimea de 8,00 m, cu câte o bandă pe sens cu lățime de 4,00 m;
- Circulații pietonale cu lățimi cuprinse între 1,30 m și 1,50 m;
- Spații verzi cu lățimi cuprinse între 0,80 m și 1,00 m.

Terenul mai pus în discuție, se învecinează, de asemenea, cu Strada Stejarului, aflată la Est, prin intermediul unei zone de spațiu verde sub care se găsește un canal de irigații dezafectat.

Strada Stejarului este o stradă de categoria a III-a, cu un profil existent variabil, compus astfel:

- Carosabil cu lățimea de 7,00 m, compus din câte o bandă cu lățimea de 3,50 m pe fiecare sens de mers;

- Circulații pietonale cu lățimi cuprinse între 1,70 - 1,80 m, pe partea de Est a carosabilului;
- Spații verzi cu lățime variabilă, pe partea de Vest a carosabilului.

Cele două artere de circulație nu dispun de locuri de parcare amenajate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022.

Pe terenul care a generat PUZ se propune realizarea de locuri de parcare potrivit prevederilor Anexei 5 din HG 525:

În cadrul avizului cu nr. 422551/27.02.2026 emis de către Biroul Rutier al Poliției Municipiului Drobeta-Turnu Severin sunt enumerate următoarele condiționări:

- Lărgirea podețului peste pâraul Crihala, astfel încât circulația vehiculelor să se desfășoare simultan în ambele sensuri, iar la marginea părții carosabile vor fi amenajate trotuare pentru circulația pietonilor de minimum 1,50 m fiecare;
- Se va asigura continuitatea trotuarului Străzii Walter Mărăcineanu în zona analizată de prezentul plan urbanistic zonal;
- Amenajarea de trotuare de minimum 1,50 m lățime pe fiecare parte a Străzii Stejarului;
- Montarea de indicatoare rutiere cu semnificația "Staționare interzisă" pe Strada Walter Mărăcineanu în zona analizată de prezentul plan urbanistic zonal;
- Montarea unui limitator de înălțime pentru protejarea conductelor din zona podețului peste pâraul Crihala;
- Aprovizionarea supermarketului cu autovehicule a căror masă maximă autorizată este de peste 3,5 tone, se va realiza doar în afara orelor programului pentru public;
- Se vor asigura căi destinate circulației pietonale atât din Strada Walter Mărăcineanu, cât și din Strada Stejarului.

ZONIFICAREA FUNCționalALA

Se propune reglementarea urbanistică a terenului care a generat PUZ astfel:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică, care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

Zona funcțională existentă pe terenul ce a generat PUZ – terenul reglementat, pentru porțiunea din intravilanul Municipiului Drobeta-Turnu Severin, în suprafață de 11.960,00 m² din acte și 13.070,00 m² din măsurători, respectiv **UTR nr. 22** – zona de locuințe cu funcțiuni complementare, spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, spații plantate, se schimbă în **UTR nr. 22 - ZCS – zonă comerț și servicii**.

Pe terenul studiat se propune edificarea unui imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de supermarket, realizare parcaje, amenajare spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuire teren, amplasare semnale publicitare, bransare la utilități, amplasare construcții anexe și echipamente tehnice, sistematizarea verticală a terenului, amenajare accese auto și pietonale, organizare de șantier și operațiuni cadastrale.

În cadrul PUZ, se propune racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Construcțiile de tip magazin retail se vor amplasa izolat pe parcelă, iar retragerile acestora se vor înscrie în edificabilul stabilit prin prezenta documentație.

Terenul care a generat PUZ, va avea accese carosabile și pietonale, atât din Strada Walter Mărăcineanu (Vest), cât și din Strada Stejarului (Est), prin intermediul terenului aflat în domeniul public al Municipiului Drobeta-Turnu Severin.

Echipamentele tehnice, platformele aferente acestora, posturile TRAFO, punctele de branșament/conexiune, echipamentele pentru reciclarea deșeurilor, platformele destinate depozitării temporare a deșeurilor, padocurile de cărucioare, spațiile verzi, împrejuririle, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile publicitare, se pot amplasa în afara limitei edificabilului.

Terenul care a generat PUZ, se propune a fi inclus integral în **UTR NR. 22 - ZCS – zonă comerț și servicii**.

Pentru **UTR NR. 22 - ZCS**, se propun următorii **indicatori urbanistici**:

- **POT_{MAX. PROPUȘ}: 40%**
- **CUT_{MAX. PROPUȘ}: 1,0;**
- **RH_{MAX. PROPUȘ}: P+1E**
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR: 12,00 m**
- **ÎNĂLȚIME MAXIMĂ TOTEM/PILON/UNIPOL/PANOU PUBLICITAR: 25,00 m**

BILANȚ TERITORIAL CE A GENERAT PUZ				
	EXISTE NT		PROPUS	
	SUPRAF AȚĂ (mp)	PROCE NT (%)	SUPRAF AȚĂ (mp)	PROCENT (%)
UTR NR. 22 - ZCS	-	-	13,070.00	100%
1. CONSTRUCȚII - SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ CONSTRUITĂ LA SOL	3,338.00	25.50%	5,228.00	40%
2. CIRCULAȚII/ALEI/PLATFORME /PARCAJE - SUPRAFAȚĂ MINIMĂ	7,742.00	59.30	7,188.50	55%
SPAȚII VERZI - SUPRAFAȚĂ MINIMĂ	1,990.00	15.20	653.50	5%
TOTAL TEREN ZONĂ PUZ	13,070.00	100%	13,070.00	100%
<i>Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 13.070,00 mp conform măsurători teren.</i>				

Pentru zonele funcționale aferente UTR nr. 22 - zonă locuințe cu funcțiuni complementare, spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, spații plantate, aflate în zona de studiu, dar în afara terenului care a generat PUZ, se propune menținerea următorilor indicatori urbanistici:

- **POT_{MAX. PROPUȘ}: conform PUG Drobeta-Turnu Severin aprobat prin HCL nr. 219/2010**
- **CUT_{MAX. PROPUȘ}: conform PUG Drobeta-Turnu Severin aprobat prin HCL nr. 219/2010**
- **RH_{MAX. PROPUȘ}: conform PUG Drobeta-Turnu Severin aprobat prin HCL nr. 219/2010**

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ				
	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
UTR NR. 22	45,537.00	89.47%	32,467.00	63.79%
UTR NR. 22 - ZCS	0.00	0.00%	13,070.00	25.68%
CIRCULAȚII	5,360.00	10.53%	5,360.00	10.53%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN STUDIAT	50,897.00	100.00%	50,897.00	100.00%

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației PUZ, se propune racordarea la rețelele existente în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Potrivit avizului cu nr. 2600073899/02.04.2026, emis de către Distribuție Energie Oltenia S.A., pe terenul care a genera PUZ există rețele electrice de distribuție de înaltă, medie și de joasă tensiune aparținând companiei care a emis avizul mai sus menționat, astfel:

- Instalații de joasă tensiune: nu este cazul;
- Instalații de medie tensiune: linie electrică subterană de medie tensiune;
- Instalații cu tensiunea de 110 kV: nu este cazul;
- Posturi de transformare: PTCZ 355 Drobeta la cca. 250,00 m.

Rețelele electrice de distribuție a energiei electrice existente în zonă, menționate mai sus, sunt afectate de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament.

Distanțele minime față de instalațiile electrice ale Distribuție Energie Oltenia S.A. existente în zonă sunt cele prevăzute prin Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice aprobată prin Ordinul Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr. 239/2019, actualizată cu Ord. 225/2020.

Pentru realizarea obiectivului se poate opta pentru una dintre următoarele variante:

A. Modificarea poziției obiectivului față de amplasamentul propus, la distanțele minime (precizate mai sus) față de instalațiile Distribuție Energie Oltenia S.A., astfel încât acestea să nu mai fie afectate.

B. Eliberarea amplasamentului prin devierea sau mutarea instalațiilor electrice aparținând Distribuție Energie Oltenia S.A.

C. Menținerea amplasamentului cu condiția executării unor lucrări de modificare a instalațiilor rețelei electrice rezultate ca necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență impuse de norme.

În cazul alegerii variantei A, documentația actualizată se va redeține la Distribuție Energie Oltenia S.A., cu ilustrarea respectării distanțelor minime impuse de normative și care au fost precizate mai sus.

În cazul alegerii variantelor B sau C, instalațiile Distribuție Energie Oltenia S.A. trebuie deviate/mutate conform soluției care va rezulta din studiul pentru eliberarea amplasamentului și/sau de coexistență/sau studiu de risc ce va fi elaborat, ulterior emiterii avizului de amplasament favorabil condiționat.

PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate, cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- Rezistență mecanică și stabilitate;

Pentru obținerea unor construcții de calitate, cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- Rezistență mecanică și stabilitate;
- Securitate la incendiu;
- Igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- Siguranță și accesibilitate în exploatare;
- Protecție împotriva zgomotului;
- Economie de energie și izolare termică;
- Utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

CONCLUZII

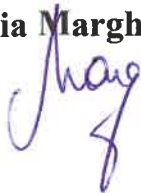
Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat PUZ, se dorește realizarea unui magazin retail (supermarket).

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună, atât la nivelul zonei de studiu, cât și la nivelul Municipiului Drobeta-Turnu Severin.

Se va urmări integrarea coerentă a soluției urbanistice propuse în țesutul urban care înglobează terenul care a generat PUZ.

Față de cele arătate mai sus, propunem spre aprobare, Proiectul de hotărâre pentru: ”CONSTRUIRE SUPERMARKET CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, CONSTRUCȚII ANEXE, AMPLASARE ECHIPAMENTE TEHNICE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, REALIZARE LOCURI DE PARCARE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMPLASARE SEMNALISTICĂ PUBLICITARĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI OPERAȚIUNI CADASTRALE”, propus a fi amplasat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Strada Walter Mărăcineanu nr. 10, județul Mehedinți, nr. cadastral 53245.”

p. Arhitect Șef
Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu



Întocmit
Alexandra Ghinea

