

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

# P.U.Z.

**HALE PENTRU DEPOZITARE SI  
PRODUCTIE, SPALATORIE  
AUTO, VULCANIZARE AUTO,  
SERVICE AUTO, STATIE PECO,  
SEDIU FIRMA SI MAGAZIN**

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru  
Birzii, sat HALANGA, Județul Mehedinți, partial  
intravilan

**INITIATOR:**

PARVULESCU OVIDIU VIRGIL

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

## **FOAIE DE GARDA**

**PUZ HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE,  
SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO,  
SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI  
MAGAZIN**

### **INITIATOR:**

PARVULESCU OVIDIU VIRGIL

NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA, Județul  
Mehedinți, partial intravilan

### **PROIECTANT GENERAL:**

DCMstudio plan SRL

DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39

Urb. Claudiu Diaconescu

### **Nr.proiect/data:**

122/2023

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

# VOLUMUL 1

## MEMORIU GENERAL

# PUZ HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN

### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Biodiversitate
- 2.5. Circulația
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echipare edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG

- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
4. Planul de Actiune pentru Implementarea Investitiilor Propuse
5. Concluzii, masuri în continuare
6. Anexe

## 1. Introducere

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN  
NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA, Județul Mehedinți, partial intravilan
- **Beneficiar:**  
PARVULESCU OVIDIU VIRGIL
- **Proiectantul general:**  
SC DCMstudio plan SRL
- **Data elaborarii:**  
SEPTEMBRIE 2023

### 1.2. Obiectivul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de **10000.00 mp** (din care **10000.00 mp** proprietate privata a d-lui PARVULESCU OVIGIU VIRGIL, situat in zona vestica a intravilanului salutul Halanga, comuna Izvoru Barzii, se intentioneaza investitia intr-o zona mixta de COMERT, SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE USOARA la nivelul careia vor fi armonizate multiple utilizari ale terenului ce se incadreaza in limitarile unei astfel de zone functionale.

Terenul care a generat prezentul PUZ este situat intr-o pozitie privilegiata la nivelul localitatii beneficiind de accesibilitate ridicata la nivel local si suprateritorial prin accesul la Drumul National 67 ce relationeaza zona de studiu inclusiv cu centrul localitatii Drobeta Turnu-Severin.

In stiuatia actuala imobilul ce a generat studiul PUZ este situat conform actelor partial in intravilanul localitatii, la nivelul UTR 7, zona functionala Lm - subzona locuintelor individuale. Cu toate acestea, vecinatatile functionale si directiile de dezvoltare surprinse in teritoriu justifica o conversie functionala la nivelul terenului analizat catre o zona mixta ce poate acomoda functiuni de comert, servicii, depozitare si industrie usoara.

Este **PROPUSA O ZONA FUNCTIONALA MIXTA DE COMERT, SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA** cu **regimul de inaltime P+2E**, POT de 50% din suprafata terenului cu posibilitatea de localizare a functiunilor conexe (locuinte de serviciu, panouri fotovoltaice, etc)

Este de mentionat faptul ca toate constructiile propuse cu rol orientativ nu au un caracter de reglementare, solutia de arhitectura ce va face obiectul unei documentatii de autorizatie de construire ulterioare prezentului PUZ va lua in clacul strict plansa de reglementari urbanistice cu respectarea zonelor edificabile si a indicatorilor minimali respectiv maximali impusi.

### 1.3. Sursa documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
  - P.U.G.- comuna Izvoru Barzii
  - Ridicare topografica vizata OCPI -zona studiată
  - Plan cadastral aferent terenuri studiate
- Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
  - Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral

- Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
- Metodologia utilizata
  - 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
  - Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
  - Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  - Codul civil
  - Legea nr.10/1995–privind calitatea in constructii
  - Legea nr. 18/1991, republicata –a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
  - Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
  - H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 –MO nr. 856/2002, Partea I).
  - ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
  - ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul –cadru al planului urbanistic zonal”
  - 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).



S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.–TR.–SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- 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.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
- Baza documentara
  - Ridicarea topografica a zonei
  - Planul cadastral al imobilelor studiate
  - P.U.G.– comuna Izvoru Barzii
  - Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
  - Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate private

## 2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

### 2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată se afla parțial în intravilanul comunei Izvoru Barzii, fiind marginită pe latura nordică de Drumul National 67, accesul la nivelul parcelei fiind realizat în mod direct din acesta. Data fiind poziționarea la nivelul localității, situația existentă surprinde dezvoltări arhitectural-urbanistice din sfera funcțională a serviciilor și industriei, fără o valoare arhitecturală specifică.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității  
Zona studiată cuprinde teritorii neconstruite în intravilan, teritorii aferente circulațiilor carosabile -majore/ aleilor carosabile de acces dar și terenuri libere, în extravilanul localității.

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relatează cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al comunei, după 1990 Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

- Tendința generalizată de construire a malului estic fiind localizate construcții cu funcțiuni din sfera instituțiilor și serviciilor.
- Conform actelor cadastrale terenuri libere

Relația funcțională în cadrul construit existent, asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasă a terenurilor, integrarea spațială a viitoarelor construcții -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, în cele din urmă, caracterul zonei.

- Potențial de dezvoltare
  - rezerva de teren determinată de ocuparea parcelelor;
  - aprobarea P.U.Z. și crearea regulamentelor de urbanism;

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

- crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente zonei studiate;
- dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;
- cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivelul localitatii.

## 2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii  
Conform PUG al comunei Izvoru Barzii, zona studiată se afla parțial în intravilanul localității, cu acces direct din drumul național tangent laturii nordice a parcelei care a generat studiul.

Zona este delimitată astfel :

**Nord:** proprietate publică – DRUM NATIONAL 67

**Vest:** proprietate publică – drum de exploatare

**Est:** proprietate privată – Raulescu G.

**Sud:** proprietate publică – drum de exploatare.

- **Regimul juridic**

-Denumirea și categoria din care face parte:

Zona studiată cuprinde terenuri situate parțial în intravilanul comunei Izvoru Barzii, jud. Mehedinți. Terenurile care au inițiat acest studiu sunt proprietatea privată a d-lui Parvulescu Ovidiu-Virgil.

-Situatia juridica actuala:

În prezent terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice.

Titlul juridic în baza căruia este detinut:

- CONTRACT DE DONATIE nr. 200 / 27.02.2023, proprietarul GIURONIU AURELIAN cedând terenul către PARVULESCU OVIDIU-VIRGIL

- Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 10000.00mp, terenurile identificate prin NC

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

52241, NC 52006, NC 51549 in suprafata de 10000,00 mp sunt in proprietatea privata a persoanelor fizice.

Folosinta actuala(conform actelor): intravilan curti-constructii si extravilan arabl.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat partial in intravilanul comunei Izvoru Barzii.

- Regimul tehnic

Zona in suprafata de 10000.00mp, are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD: 37.40 m

-VEST: 280.20 m

-EST: 317.15 m

-SUD: 39.15 m

Conform Ridicarii Topografice terenul prezinta un grad scazut de declivitate, pe toata lungimea sa fiind o diferenta de inaltime de apromixativ 2m, fapt ce nu implica necesitatea unor lucrari de sistematizare speciale.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Arealul studiat se afla in zona de vest a intravilanului satului Halanga din comuna Izvoru Barzii, situat in proximitatea Drumului National 67 si avand acces din acesta in mod direct.

Data fiind pozitionarea excentrica la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari arhitectural-urbanistice din sfera functionala a serviciilor si industriei.

Proximitatea fata de alte constructii existente in vecinatatea zonei studiate permite realizarea bransamentelor la retea centralizata de furnizare a utilitatilor

Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent se justifica necesitatea pentru intarirea acestor

relatii.

- **riscuri naturale**

#### INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- Nu e cazul

#### ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA

- distantele de protectie si siguranta ale drumurilor sunt in conformitate cu prevederile OG 43 / 1997 privind regimul drumurilor – cu modificarile si completarile ulterioare (Anexa 1).

- distantele de protectie si siguranta fata de Calea Ferata aflata la nord de zona studiata.

Conform **Legii 14 / 2023** pentru modificarea si completarea **Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 12/1998** privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative prevede:

**Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.**

**In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei.**

#### 2.3. Biodiversitate

Nu este cazul

#### 2.4. Circulatia

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

Accesul pe teren se realizeaza direct din Drumul National 67 adiacent laturii nordice a parcelei care a generat PUZ-ul.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord – sud pe Drumul

National 67 ce relateaza comuna in teritoriul judetului. Accesul pe parcele se va face din Drumul National sus-mentionat, in mod direct, conform reglementarii ce fac obiectul PUZ-ului.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are urmatoarele vecinatati functionale:

**Nord:** proprietate public - DRUM NATIONAL 67

**Vest:** proprietate publica - drum de exploatare

**Est:** proprietate private - Raulescu G.

**Sud:** proprietate publica - drum de exploatare.

Conform actelor, in zona studiata se disting urmatoarele zone functionale:

Terenuri curti-constructii in intravilan si terenuri arabile in extravilan.

- Relationari între functiuni

Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si functiunile de locuire, comerciale si de servcii nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

- Aspecte calitative ale fondului construit

Conform actelor nu este cazul

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

- In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: zona este deservita de cele localizate la nivelul Comunei Izvoru Barzii, sat Halanga. Mai mult, dezvoltarea arhitectural-urbanistica propusa urmareste suplimentarea necesarului serviciilor de utilitate publica (service auto, spalatorie auto, statie carburant, etc).

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele localizate la nivelul Municipiului Drobeta Turnu-Severin.

Realizarea obiectivului propus - nu va genera riscuri antropice. Eventualele limitari vor fi considerate in momentul solicitarii autorizatiei de construire pentru obiectivele de investitie.

- Principalele disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, din drumul national 67 adiacent limitei nordice a terenurilor
	Accesibilitate foarte buna la drumul principal DN67
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente.
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, avand o declivitate scazuta pe directia nord - sud, 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 aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume - DN67, din partea nordica.

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
	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, intr-un context de zona de locuire de vacanta / serzonierasii investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflate in vecinatate.
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

## 2.6. 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.

### Alimentare cu apa

- In zona studiata se desfasoara implementarea proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata in judetul Mehedinti, perioada 2021 - 2023. Racordarea la reseaua centralizata de distributie a apei potabile se va realiza ulterior implementarii acestui proiect.

### Alimentarea cu caldura

Nu este cazul



### **Canalizarea**

- In zona studiata se desfasoara implementarea proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata in judetul Mehedinti, perioada 2021 - 2023. Racordarea la reseaua centralizata de canalizare a apei uzate se va realiza ulterior implementarii acestui proiect.

### **Alimentarea cu energie electrica**

- In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, de joasa tensiune, in partea de nord a terenului ce face obiectul PUZ, retea la nivelul careia se va realiza bransamentul in conditiile stabilite de catre operatorul de distributie local la momentul initierii documentatiei de obtinere a autorizatiei de construire pentru obiectivul de investitie.

### **Telecomunicatii**

Se vor folosii retele mobile

### **Alimentare gaze natural**

- Nu este cazul.

- **Principale disfunctionalitati**

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de drumul national 67 si caii ferate din proximitatea parcelei care a generat PUZ-ul.

## **2.7. Probleme de mediu**

- **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie -efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona, conform actelor, libera cu destinatia curti-construcții, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

- **Evidentierea riscurilor naturale și antropice**

Din punctul de vedere al surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica anume Calea ferata alata la est de zona studiata la aproximativ 31 m.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.

Circulatia carosabila se efectueaza exclusiv din drumul public – Drumul National 67.

Circulatia pietonala – nu este cazul.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie  
Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear și turistic – dupa caz.  
Nu este cazul

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Zonele din proximitatea parcelei studiate dezvolta preponderent functiuni din sfera institutiilor, serviciilor, comertului si industriei. Solutia urbanistica propusa vizeaza alinierea la acest trend prin dezvoltarea zone mixte de comert, servicii, depozitare si industrie nepoluanta, fapt ce nu conduce la crearea relatiilor disfunctionale in interiorul zonei studiate sau in relatie cu vecinatatile.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se încadrează în categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat.

Conform ridicării topografice se poate observa că terenul prezintă o declivitate ușoară pe direcția nord – sud, diferența de nivel fiind de aproximativ 2 metri pe întreaga lungime a parcelei.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zona; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Zona este situată parțial în intravilanul Comunei Izvoru Barzii, județ Mehedinți, care conform PUG aprobat Izvoru Barzii se află în UTR 7, în zona funcțională locuire individuală, în proximitatea zonei funcționale de industrie,

Data fiind incompatibilitatea funcțională evidentă dar și direcțiile de dezvoltare observate în zona analizată, este justificată conversia funcțională a arealului care a generat PUZ către o zonă mixtă care să acomodeze funcțiuni de comerț, servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

Zona M1 cuprinde următoarele prevederi:

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

M1 – se admit funcțiuni complexe de interes general;

- hale pentru depozitare și producție;
- spalatorie auto;
- vulcanizare auto;
- service auto;
- stație alimentare carburant;
- serdii firmă;

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

- magazin;  
- alte functiuni care prin amplasare nu genereaza incompatibilitati functionale in arealul reglementat si cel adiacent.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 – fara precizari

ART. 3 – UTILIZARI INTERZISE

- locuirea permanenta sau de vacanta.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa și a spatiilor plantate; construibilitatea și conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. – dupa caz

Datorita formei terenului atat in plan cat si in elevatie, acesta se pot obtine volumetrii interesante ale constructiilor ce pot crea un joc compozitional interesant ceea ce aduce plus valoare estetica zonei. Relationarea cu relieful din zonele invecinate presupun un grad ridicat de diversitate si de planeitati volumetrice ale solutiei arhitectural urbanistice, atat pe inaltime cat si in plan, prin retrageri de nivel, iesiri in consola si alte solutii arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adancimea de fundare va fi la cota de inghet din zona, fara sa impuna solutii speciale.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

În functie de prevederile PUG în domeniul circulatiei și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei și a transportului în comun

Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ si astfel nu se va intervenii asupra ei. Din analiza inasa reiese ca in forma actuala nevoile existente si viitoare sunt deservite de catre arterele de circulatie din zona.

**Accesul existent si propus se realizeaza din Drumul National 67.**

Parcarea va fi realizata pe proprietate privata.

Nu este cazul realizarii de transport in comun

- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz

Nu se vor face modificari asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul

- Organizarea circulatiei navale – dupa caz

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei pietonale

Nu este cazul

### **3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

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:

#### **ORGANIZAREA RETELEI STRADALE**

Reteaua stradala – nu este cazul

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare

#### **ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR**

Se propune configurarea zonei functionale M1 ce permite functiuni de comert, servicii, depozitare si industrie nepoluanta.

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

prevazuta prin PUG -pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

### **Destinatia terenurilor**

Zona studiata, se configureaza intr-o zona functionala, identificata ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

**Z M1 - ZONA DE COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

Pentru această zonă funcțională sunt admise urmatoarele utilizari:

- hale pentru depozitare si productie;
- spalatorie auto;
- vulcanizare auto;
- service auto;
- statie alimentare carburant;
- serdiu firma;
- magazin;
- alei pietonale si carosabile;
- parcaje;
- spatii plantate;
- echipamente tehnico-edilitare;
- alte functiuni care prin amplasare nu genereaza incompatibilitati functionale in arealul reglementat si cel adiacent.

### **CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

-Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

-Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.

-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi -potrivit destinatiei terenurilor:

- SPATIILE VERZI Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- OBSERVATIE:

Pe terenuri, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construabila de 5000.00mp – 50% si 5000.00 mp – 50% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile, din acestea 20.00% (2000.00mp) reprezinta minimul de spatiu plantat la nivelul zonei functionale de industrie si depozitare stabilite prin PUZ si amplasate perimetral zonei functionale, iar diferenta de teren liber va fi amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile.

## **ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA**

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei

**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 , parcuri )necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema ( alimentare cu apa , canalizare , energie electrica )
- utilizarea eficienta a terenului.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

### **CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII**

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ sunt parcelele teren proprietate privata identificate : Jud. Mehedinti, NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA. Terenul studiat in suprafata de 10000,00 mp este format din 3 imobile cu destinatia actuala de teren curti-constructii in intravilan si arabil in extravilan.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

- NORD: 37.40 m, proprietate public - DRUM NATIONAL 67
- VEST: 280.20 m, proprietate publica - drum de exploatare
- EST: 317.15 m, proprietate privata - Raulescu G.
- SUD: 39.15 m, proprietate publica - drum de exploatare

Terenul prezinta un grad de declivitate scazut - aprox. 3m diferenta pe directia nord-sud si in prezent, conform extrasului de carte funciara este liber de constructii.

### **FUNCTIONEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE**

Funciunea solicitata de investitor este cea de ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA, subzona ce permite localizarea constructiilor de tip industrial la nivelul zonei analizate prin prezentul PUZ.

Certificatul de urbanism nr. 80/ 13.09.2023 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

1. Pentru obiectivul de investitii: " PUZ HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN" - NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA, Județul Mehedinți, partial intravilan - se solicita:



- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI -privind modul de ocupare a terenurilor
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe Drumul National 67 adiacent, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
- PARCAJE -propuse pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de nord.
- CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela. Accesele pietonale vor fi separate: pentru public, accese personal, aprovizionare
- SISTEMATIZAREA VERTICALA -are in vedere stabilirea cotei  $\pm 0,00$  pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

#### **UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE ORASENESTI EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

Zona studiata nu dispune de posibilitate bransarii la retelele tehnico-edilitare de distributie a utilitatilor, fapt ce impune dezvoltarea solutiilor autosuficiente de alimentare a obiectivului de investitie

- ALIMENTAREA CU APA - In zona studiata se desfasoara implementarea proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata in judetul Mehedinti, perioada 2021 - 2023. Racordarea la reseaua centralizata de distributie a apei potabile se va realiza ulterior implementarii acestui proiect. Pana in momentul implementarii retelei centralizate de distributie, alimentarea cu apa se va realiza in regim propriu prin put forat.
- EVACUAREA APELOR UZATE - In zona studiata se desfasoara implementarea proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata in judetul Mehedinti, perioada 2021 - 2023. Racordarea

la rețeaua centralizată de canalizare a apelor uzate se va realiza ulterior implementării acestui proiect. Până la momentul implementării rețelei centralizate de canalizare, colectarea apelor uzate se va realiza în regim propriu prin bazin etans vidanjabil.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA** – În zona există bransament electric, de-a-lungul drumului de la nord, rețea la nivelul căreia se va realiza bransamentul în condițiile stabilite de către operatorul de distribuție local la momentul inițierii documentației de obținere a autorizației de construire pentru obiectivul de investiție.
- Pentru rețelele tehnico-edilitare se vor obține avizele necesare, cu respectarea condițiilor de protecție impuse de avizatori.
- **EVACUARE APE PLUVIALE** – Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul amplasamentului spre spațiile verzi.
- **EVACUARE DEȘURI MENAJERE** Pentru realizarea eficienței și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșuri generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcelă în puștele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platformă, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** în care construcțiile pot fi edificate a ținut cont de zonele de protecție și siguranța a căilor principale de comunicație adiacente zonei studiate.

Astfel retragerea față de limita **NORDICA** este minim 10.00m și cu respectarea zonei de siguranță a drumului național, retragerea față de limita de **VEST** este 4.50m , retragerea față de limita **SUDICA** este de 5.00 m iar retragerea față de limita de **EST** este de 4.50 m .

**Zona de Protectie a Caili Ferata este de 20m de la ultima linie de cale ferata, zona fiind marcata pe plansa de reglementar U03, unde se poate observa faptul ca aceasta NU SE SUPRAPUNE cu terenurile ce fac obiectul studiului, acestea fiind suprapuse cu zona de siguranta de 100m.**

**Distanta minima la care terenul analizat se afla fata de calea ferata existenta este de aproximativ 31 de metri, respectiv distanta minima la care constructiile vor fi amplasate fata de calea ferata este de 35.50 metri, cu mentiunea ca aceasta distanta se raporteaza la retragerea minima permisa prin prezentul PUZ, existand posibilitatea ca solutia de arhitectura ce va face obiectul unei documentatii ulterioare sa propuna o distanta mai mare intre constructiile propuse si calea ferata existenta.**

#### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

**POT<sub>max</sub> = 50%, CUT<sub>max</sub> = 1.5**

Indici si indicatori urbanistici:

#### **REGIMUL DE INALTIME**

**Z. M1. - max P+2E.**

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in 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 in raport cu punctele cardinale -nu afecteaza fronturile propuse.

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

##### **Statutul juridic si circulatia terenurilor:**

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate in domeniul public, din care:
  - terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor carosabile
  - terenuri aflate in domeniul public - spatii plantate specifice zonei de acostament
- terenuri aflate in proprietate privata

Din totalul teritoriului zonei studiate de 10000,00 mp, terenurile in suprafata de 10000,00 mp ce au generat documentatia PUZ reprezinta teren aflat in

proprietatea privata a persoanelor fizice.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S.TEREN DOM. PRIVAT PROPR. PRIVATA din care:	10000.00	100.00
S. TEREN DOM. PRIVAT INTRAVILAN (CC, NECONST.)	2500.00	25.00
S. TEREN DOM. PRIVAT EXTRAVILAN (ARABIL, NECONST.)	75000.00	75.00
S. TOTAL ZONA STUDIATA	10000.00	100.00

**Circulatia terenurilor:**

In zona studiata nu sunt terenuri aflate in domeniul privat propuse a trece in domeniul public

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 52241 - EXISTENT	5000.00	0.00	5000.00
2	NC 52006 - EXISTENT	2500.00	0.00	2500.00
3	NC 51549 - EXISTENT	2500.00	0.00	2500.00
SE PROPUNE COMASAREA IN:				
1'	NC. F.N. - PROPUS	10000.00	0.00	10000.00

TOTAL	10000.00	0.00	10000.00
-------	----------	------	----------

**Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si 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 studiată

**Masuri de protectie a mediului**

–Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

**Mentionarea obiectivelor de utilitate publica**

- realizarea acceselor pietonale in zona studiată / amplasament studiat
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea echiparii tehnico–edilitare a parcelelor proprietate privata
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public

**Reglementari –permisiuni si restrictii – incluse in Regulamentul Local de Urbanism**

– Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.

– Constructiile provizorii existente in prezent in zona studiată, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.

– Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studiată, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redade zonelor functionale cu detinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

## CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii – se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii – se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
- organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

Bilantul teritorial al zonei – existent si propus – este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se pot identifica 2 zone principale detaliate in tabelul de mai jos.

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT EXTRAVILAN (LIB. NEC, ARABIL)	75000.00	75.00
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (LIB. NEC, CC)	2500.00	25.00

S. TEREN STUDIAT	10000.00	100.00
------------------	----------	--------

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

**Z.M1. - ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT EXTRAVILAN SI INTRAVILAN (LIB. NEC, ARABIL / CC)	10000.00	100.00	-	-
S.Z. M1 - ZONA MIXTA COMERT,SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA	-	-	10000.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUIBILA MAXIMA conform POT	-	-	5000.00	50.00
SPATII VERZI PE PARCELA conform RLU	-	-	2000.00	20.00
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme

Asigurarea utilitatilor:

- ALIMENTAREA CU APA - In zona studiată se desfasoara implementarea proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata in judetul Mehedinti, perioada 2021 - 2023. Racordarea la reseaua centralizata de distributie a apei potabile se va

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

realiza ulterior implementarii acestui proiect. Pana in momentul implementarii retelei centralizate de distributie, alimentarea cu apa se va realiza in regim propriu prin put forat.

- ALIMENTAREA CU CALDURA: Nu este cazul
- CANALIZAREA - In zona studiată se desfășoară implementarea proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată în județul Mehedinți, perioada 2021 - 2023. Racordarea la rețeaua centralizată de canalizare a apelor uzate se va realiza ulterior implementării acestui proiect. Pana la momentul implementării rețelei centralizate de canalizare, colectarea apelor uzate se va realiza în regim propriu prin bazin etans vidanjabil.
- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA se va stabili în urma unei analize realizate de operatorul de energie electrică la solicitarea clientului la faza de Autorizație de Construire. În zona există rețeaua LEA de joasă tensiune la nord de terenurile studiate, de-a-lungul străzii.
- TELECOMUNICATII: Se vor folosi rețele mobile
- ALIMENTARE GAZE NATURAL va fi realizată prin bransament la rețeaua de gaze naturale propusă a fi extinsă în zona studiată.
- EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeurii generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcelă în puștele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platformă, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.



### 3.7. Protectia mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).  
-prin plantatii de vegetatie inalta si medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluarii fonice si noxe generate de traficul de pe circulatia carosabila si caii ferate aflata la nord de parcele.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale  
-nu este cazul
- Epurarea și preepurarea apelor uzate  
- Se va folosi sistemul de canalizare propriu
- Depozitarea controlata a deșeurilor  
-conform sistemului integrat de management al deseurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.  
Solutiile arhitecturale vor tine cont de caracteristicile terenului iar solutiile de rezistenta vor specifica metodele de sistematizare verticala. Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu inaltime medie si inalta cu rol de protectie fonica.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi  
- nu este cazul

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate  
– nu este cazul
- Refacere peisagistica și reabilitare urbana  
– nu este cazul
- Valorificarea potentialului turistic și balnear – dupa caz  
– nu este cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.  
– nu este cazul

### 3.8. Obiective de utilitate publica

#### –LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile -in zona amplasamentului studia	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

**-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:**

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Functiunea solicitata de investitor este cea de ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA, subzona ce permite localizarea constructiilor de tip INDUSTRIAL la nivelul zonei analizate prin prezentul PUZ.

**4. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE**

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

-costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare

-costuri privind consultarea publica–costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului

-costuri privind realizarea echiparii tehnico–edilitare

-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**

- nu e cazul

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

1. Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
2. Se va obtine in FAZA 1 Autorizatia de construire pentru Obiectivul HALE INDUSTRIALE - 1 an
3. Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice, bransamente apa potabila, bransament canalizare - 6 luni
4. Se vor HALELE INDUSTRIALE si constructiile necesare bunei functionari a ansamblului mai sus enumerate, dupa caz = -3 ani

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.  
Timp de FINALIZARE ORIENTATIV - 5 ani si 6 luni

## 5. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior**

«“ PUZ HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN”- NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA, Județul Mehedinți, partial intravilan. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata comertului, serviciilor, depozitarii si industriei nepoluante, 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-architecturala 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
- 
- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Dezvoltarea zonei de agrement, turism si servicii, in consecinta dinamicilor actuale, in intravilanul localitatii.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN** reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor - in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a comunei.

Coordonator urbanism  
Arh.Urb. Flavian Florea

**6. ANEXE**

Intocmit,  
Urb. Claudiu Diaconescu

**ANEXA NR.1 Disfunctionalitati**

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, din drumul national 67 adiacent limitei nordice a terenurilor
	Accesibilitate foarte buna la drumul principal DN67
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente.
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, avand o declivitate scazuta pe directia nord - sud, ceea ce NU presupune ca la nivel

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
	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 aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume - DN67, din partea nordica.
	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, intr-un context de zona de locuire de vacanta / serzonierasi investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflate in vecinatate.
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 52241 - EXISTENT	5000.00	0.00	5000.00
2	NC 52006 - EXISTENT	2500.00	0.00	2500.00
3	NC 51549 - EXISTENT	2500.00	0.00	2500.00
SE PROPUNE COMASAREA IN:				
1'	NC. F.N. - PROPUS	10000.00	0.00	10000.00
TOTAL		10000.00	0.00	10000.00

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S.TEREN DOM. PRIVAT PROPR. PRIVATA din care:	10000.00	100.0
S. TEREN DOM. PRIVAT INTRAVILAN (CC, NECONST.)	2500.00	25.00
S. TEREN DOM. PRIVAT EXTRAVILAN (ARABIL, NECONST.)	75000.00	75.00
S. TOTAL ZONA STUDIATA	10000.00	100.0

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT EXTRAVILAN SI INTRAVILAN (LIB. NEC, ARABIL / CC)	10000.00	100.00	-	-
S.Z. M1 - ZONA MIXTA COMERT,SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA	-	-	10000.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUIBILA MAXIMA conform POT	-	-	5000.00	50.00
SPATII VERZI PE PARCELA conform RLU	-	-	2000.00	20.00
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00</b>

## VOLUMUL 2

### 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 construcții.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

### **III. Zonificarea funcțională**

11. Unități și subunități funcționale

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

#### **Secțiunea I – Utilizarea Funcțională**

Articolul 1 – Utilizări admise

Articolul 2 – Utilizări permise cu condiții

Articolul 3 – Interdicții de utilizare

#### **Secțiunea II – Condiții de Amplasare, Echipare și Conformare a clădirilor**

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele în aceeași parcelă

Articolul 8 – Circulații și accese

Articolul 9 – Stationarea autovehiculelor

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

Articolul 14 – Împrejurimi

#### **SECȚIUNEA III : Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

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

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

### **V. Unități teritoriale de referință**

## **DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- **Denumirea lucrării:**

PLAN URBANISTIC ZONAL HALE PENTRU DEPOZITARE ȘI PRODUCTIE,  
SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STAȚIE PECO,

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

SEDIU FIRMA SI MAGAZIN

NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA,  
Județul Mehedinți, partial intravilan

- **Beneficiar:**
- PARVULESCU OVIDIU-VIRGIL
- **Proiectantul general:**  
SC DCMstudio plan SRL
- **Data elaborarii:**  
SEPTEMBRIE 2023
- **Nr.proiect/Data elaborarii:**  
122/ 2023

## **CAP. I – PRINCIPII GENERALE**

PUZ are caracter de reglementare specifica detaliata 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.

## **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.**

Conform PUG, amplasamentul este situat partial in intravilanul localitatii, avand folosinta actuala de teren curti-constructii si arabil extravilan.

RLU – Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din PUZ HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN. NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA, Județul Mehedinți, partial intravilan.

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 PUZ HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN - NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA, Județul Mehedinți, partial intravilan, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

## 2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul civil
- Legea nr.10/1995–privind calitatea in constructii
- Legea nr. 18/1991, republicata –a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
- H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 –MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul –cadru al planului urbanistic zonal”
- 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).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- 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.

- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

### 3. 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 edilitar-urbanistica 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**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural**

Coroborand amplasarea parcelei in comuna Izvoru Barzii, putem spune ca beneficiarul intentioneaza sa dezvolte continuu zona, astfel pe termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construire HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN.

Relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a comunei Izvoru Barzii 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**

Nu face obiect.

#### **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.

#### **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**

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 Izvoru Barzii.

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**

Nu este cazul

### **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.**

### **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 parcela studiata se face retras de la drumul public - Drumul National 67.

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 acces 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**

Nu este cazul

### **Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN – CFR**

**Zona de siguranta fata de Calea Ferata este de 20m de la ultima linie de cale ferata situata la nord fata de zona analizata, aceasta fiind marcata pe plansa de reglementar U03, unde se poate observa faptul ca aceasta NU SE SUPRAPUNE cu zona ce face obiectul studiului. Terenurile studiate se afla la o distanta minima de aproximativ 11m de zona de siguranta de 20m fata de cea mai apropiata cale ferata.**

**Cu toate acestea, terenurile reglementate sunt situate integral in zona de protectie de 100 de metri fata de calea ferata insa, prin natura dezvoltarii si prin raportare la contextul urban in care zona analizata este amplasata, obiectul de investitie propus prin prezenta documentatie nu stanjeneste sub nici o forma desfasurarea activitatilor adiacente zonelor feroviare, nefiind propuse elemente de signalistica, bariere vizuale sau fizice, ce pot crea disfunctii in relatie cu zona caili ferate adiacente.**

**Distanta minima la care terenul analizat se afla fata de calea ferata existenta este de aproximativ 31 de metri, respectiv distanta minima la care constructiile vor fi amplasate fata de calea ferata este de 45.50 metri, cu mentiunea ca aceasta distanta se raporteaza la retragerea minima permisa prin prezentul PUZ, existand posibilitatea ca solutia de arhitectura ce va face obiectul unei documentatii ulterioare sa propuna o distanta mai mare intre constructiile propuse si calea ferata existenta.**

**Conform Legii 14 / 2023 pentru modificarea si completarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative prevede:**

**Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caili ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.**

**In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei.**

### **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 -minim 10,00m, in aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta.

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.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

### **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 - va fi de minim min 4.50m.
- b. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcursului 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 major de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct, prin drept de trecere 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 prin doua puncte 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.

Accesele la nivelul parcelelor sunt existente si mentinute si se realizeaza din Drumul National 67 situat la nord fata de arealul analizat.

### **Accese pietonale**

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele

pietonale au latimea minima de 1,00 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.

Accesele pitonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **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 fiecărei constructii sau pentru un grup de constructii, functie de destinatia 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**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

### **Realizarea de rețele edilitare**

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, insa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la rețelele existente private pe parcela studiata.

In proiectare se va solicita de la administratorii de rețele amplasarea in plan a rețelelor 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**

Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcela si zonele destinate circulatiilor pietonale si carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

### **Inaltimea cladirilor**

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

Inaltimea maxima propusa este  $R_h = \max P+2E$

### **Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39

e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă cu pante specifice materialelor folosite ( tabla 15%, tigla ceramica 45%, etc).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau metal pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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;

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

Fiind zona cu caracter predominant DE INDUSTRIE SI DEPOZITARE se accepta materiale si finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatra, panouri tip sandwich, etc.

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

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

### Parcaje



Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizandu-se platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013.

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

Se vor asigura locuri de parcare necesare persoanelor cu handicap locomotor intr-un procent minim de 4% din numarul de parcaje din incinta, dimensionate conform normelor tehnice.

Parcela va avea **ZONE DE PARCARE** egal distribuite in interiorul parcelei in functie de obiectivele de interes dezvoltate.

Conform HG 525 din 1996 anexa 4 pentru:

**Constructii industriale, Conf PUG, vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:**

- **Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafata de 150m<sup>2</sup>**

### **Spatii verzi**

Spatiile verzi in incinta pastrate si toaletate si spatii verzi nou realizate care ajung in totalitatea lor (inclusiv spatiu cu dale inierbate) la o suprafata minima de 20%.

Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din incinta sau in spatiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale si posterioara a parcelei.

Aceste spatii verzi -plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cum ar fi: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete semanate cu gazon, gradini cu flori, pavele inierbate, etc

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

**OBSERVATIE:**

**Pe terenuri, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 5000.00mp – 50% si 5000.00 mp – 50% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcare si alei interioare pietonale si semicarosabile, din acestea 20.00% (2000.00mp) reprezinta minimul de spatiu plantat la nivelul zonei functionale de industrie si depozitare stabilite prin PUZ si amplasate perimetral zonei functionale, iar diferenta de teren liber va fi amenajat cu spatii verzi, parcare si alei interioare pietonale si semicarosabile.**

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile 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 fuctionale

Unitatile si subunitatile functionale ale ocuparii parcelelor cu NC 52241, NC 52006, NC 51549 – Izvoru Barzii, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilantul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT EXTRAVILAN SI INTRAVILAN (LIB. NEC, ARABIL / CC)	10000.00	100.00	-	-
S.Z. M1 – ZONA MIXTA COMERT,SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA	-	-	10000.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUIBILA MAXIMA conform POT	-	-	5000.00	50.00
SPATII VERZI PE PARCELA conform RLU	-	-	2000.00	20.00
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10000.00</b>	<b>100.00</b>

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

Parcelele studiate in suprafata de 10000,00 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate partial in intravilanul comunei Izvoru Barzii.

Prin PUZ initiat de dl. PARVULESCU OVIDIU-VIRGIL, incadrarea functionala a arealului devine cea de zona MIXTA COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA.

Zona studiata, se configureaza o zona functionala, identificata cu urmatoarea unitate teritoriale de referinta:

**Z.M1. - ZONA MIXTA COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

## **SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

### ***Art.1. Utilizari admise.***

**Z.M1. - Pentru această zonă funcțională sunt admise urmatoarele utilizari:**

- hale pentru depozitare si productie;
- spalatorie auto;
- vulcanizare auto;
- service auto;
- statie alimentare carburant;
- serdiu firma;
- magazin;
- alei pietonale si carosabile;
- parcaje;
- spatii plantate;
- echipamente tehnico-edilitare;
- alte functiuni care prin amplasare nu genereaza incompatibilitati functionale in arealul reglementat si cel adiacent.

### **Art.2. Utilizari admise cu conditionari.**

**Z.M1. - Nu este cazul.**

### **Art.3. Utilizari interzise.**

**Z.M1. - sunt interzise urmatorele utilizari: locuire permanenta si sezoniera.**

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

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

**Z.M1.** – Amplasamentul care a generat elaborare PUZ sunt parcelele teren proprietate privata identificate: NC 52241, NC 52006, NC 51549, Comuna Izvoru Birzii, sat HALANGA, Județul Mehedinți, partial intravilan. Terenul in suprafata de 10000,00 mp este format din 3 parcele cu destinatia actuala de teren curti–constructii in intravilan si arabil in extravilan.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

- NORD: 37.40 m, proprietate public – DRUM NATIONAL 67
- VEST: 280.20 m, proprietate publica – drum de exploatare
- EST: 317.15 m, proprietate privata – Raulescu G.
- SUD: 39.15 m, proprietate publica – drum de exploatare

#### **Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Z.M1.** – Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri:

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

**Z.M1. -** Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 03 Reglementari urbanistice - Zonificare; 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 aliniierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

Astfel retragerea fata de limita **NORDICA** este de minim 10.00m cu respectarea zonei de protectie normata a drumului national, retragerea fata de limita de **VEST** este de minim 4.50m , retragerea fata de limita **SUDICA** este de minim 5.00 m iar retragerea fata de limita de **EST** este de minim 4.50 metri

Zona de Protectie a Cailor Ferate este de 20m de la ultima linie de cale ferata, zona fiind marcata pe plansa de reglementar U03, unde se poate observa faptul ca aceasta **NU SE SUPRAPUNE** cu terenul ce face obiectul studiului.

Conform Legii 14 / 2023 pentru modificarea si completarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative prevede:

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei cailor ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei.

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

**Z.M1.** – In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

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

**Art.8. – Circulatii si accese**

**Z.M1.** – Accesul pietonal si carosabil in incinta din drum public – **Drumul National 67**, accesul este existent din aceasta strada si este mentinut.

- conectarea parcelei la circulatia urbana existenta, accesul carosabil se realizeaza cu record direct din strada publica.

- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcela se face direct din drumul

public, strada prin breteaua de record cu latimea minima de 3,5 m.

- accesul pietonal cu racord din trotuarul existent si va fi conformat astfel incat sa

permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism –accese, spatii plantate, amplasare in oras).

**Art.9. – Stationarea autovehiculelor**

**Z.M1.** – Parcela va avea **ZONE DE PARCARE** egal distribuite in interiorul parcelei in functie de obiectivele de interes dezvoltate.

Conform HG 525 din 1996 anexa 4 pentru:

**Constructii industriale, Conf PUG, vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:**

– **Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafata de 150m<sup>2</sup>.**

\*in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela;

Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces.

#### **Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

**Z.M1.** – Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; inaltimea maxima admisa este: PARTER+2ETAJE

#### **Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor**

**Z.M1.** – 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.



**Art.12. – Conditii de echipare edilitara**

**Z.M1.** – In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

– 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 constructia noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

**Art.13. – Spatii libere si spatii plantate**

**Z.M1.** – Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus;

– orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi

amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

– suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta cu rol de protectie, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;

– latura posterioara si laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu, de tuia tuns la inaltimea de max 2,20 metri, cu plante cataratoare sau cu vegetatie de inaltime medie si/sau inalta;

– suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Pentru construcțiile de agrement vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

**Art.14. - Împrejmuiri**

**Z.M1.** - Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara împrejmuire, se poate planta gard viu buxus 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;  
- nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.

**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**Z.M1.** - POT max = 50%, conform PUZ

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

**Z.M1.** - CUT max = 1.50, conform PUZ

**CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

PUZ HALE PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE AUTO, SERVICE AUTO, STATIE PECO, SEDIU FIRMA SI MAGAZIN cu regim de inaltime PARTER+2ETAJE si RLU aferent pentru parcelele in suprafata de 10000,00 mp, NC 52241, NC 52006, NC 51549, se inscrie conf. PUG aprobat partial in intravilanul comunei Izvoru Barzii, sat Halanga, destinatia actuala de teren curti-constructii in intravilan si arabil in extravilan.

Coordonator urbanism  
Arh.Urb. Flavian Florea



Urb. Claudiu Diaconescu

