# MEMORIU DE PREZENTARE

**10. INTRODUCERE**

* 1. **DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **• Denumirea lucrării** …... | **:** | **P.U.Z. in vederea construirii: ”Service Auto, Sediu Firma, Spalatorie, Vulcanizare si imprejmuire.** |
| **• Beneficiar** ………………. | **:** | **PASARE FLORIN DANUT** |
| **• Proiectant** ………………. | **:** | **S.C. LENART PROIECT S.R.L.** |
| **• Proiect nr.** …………..…. |  | **7/ 2020** |
| **• Data elaborării** ………… | **:** | **martie, 2020** |

**1.2.**  **OBIECTUL P.U.Z.**

Amenajare Zona in vederea construirii **”Service Auto, Sediu Firma, Spalatorie, Vulcanizare si imprejmuire”,** cu regim de inaltime P si P+1 constă în mobilarea urbanistică a terenului delimitat astfel :

Nord – N.C. 50008;

Sud - Proprietate particulara N.C. 50486 Titerlea Ecaterina Madalina;

Est – Canal;

Vest - Drum DN67; in vederea construirii, **”Service Auto, Sediu Firma, Spalatorie, Vulcanizare si Imprejmuire ”**.

Planul Urbanistic General al comunei Izvoru Birzii şi Regulamentul Local de urbanism aferent P.U.G. prevăd pentru zona studiată :

* Activitati economice.

Sunt permise:

* Unitati productive in cladiri industriale mari care necesita suprafete mari de teren ;
* Activitati productive in cladiri industriale mici si mijlocii;
* Activitati de distributie si depozitare de bunuri si materiale, comerciale, echipamente legate de functionarea zonei, transporturi.
  1. **SURSE DOCUMENTARE**

• Planul Urbanistic General ( P.U.G.) al comunei Izvoru Birzii, aprobat prin H.C.L. nr. 38/ 28.11.2014;

• Planul de amplasament şi delimitare a bunului imobil, cu numarul cadastral 51085, avizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Mehedinţi;

• Ridicare topografică .

## 20. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

În ansamblul comunei Izvoru Birzii, zona studiată se înscrie în intravilanul comunei Izvoru Birzii, in sat Halanga, si este situat in UTR6, delimitat astfel :

- Nord – N.C. 50008 ;

* Sud - Proprietate particulara N.C. 50486 Titerlea Ecaterina Madalina ;
* Est – Canal;
* Vest - Drum DN67;

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat este teren neconstruit, arabil, si se impune mobilarea terenului, cu constructii noi, activitati economice etc.

Amplasamentul studiat, se afla in partea de Sud-Est a localitatii, -NC 51085, pe drumul national DN67, si este situat in UTR6, proprietate privata persoana fizica Pasare Florin Danut.

In zona studiata nu exista monumente istorice.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Conform datelor expuse în subcapitolele anterioare, zona studiata este situata in T40, P1088/5, in intravilanul satului Halanga, pozitionat adiacent la drumul national DN67 si este situat in UTR 6, are o suprafaţă totală de 4880 mp. şi este accesibil din DN67.

Prin construirea şi amenajarea obiectivelor propuse, se conturează o noua zona cu activitati economice, la DN67.

**2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ**

Din punct de vedere geotehnic, terenul studiat face parte din zona geotehnică cu terenuri bune de fundare- argile, argile prafoase, argile nisipoase cu plasticitate mare, starea de consistenta- vartos, gradul de umuditate umed, indicele de porozitate e< 1,0, compresibilitatea medie si următoarele caracteristici geologice, tehnice generale:

* stabilitatea terenului este asigurată ;
* stratificaţia terenului este constituită din argile, argile prafoase, argile nisipoase ;
* apa subterană se află la adâncimi mai mari de 28 -32m;
* adâncimea de îngheţ este la 0,70 m ;
* zona seimică de calcul E ;   grad seismic 7.
* Pconv= 300- 320Kpa ( B=1,0M, Df= 2,0m)

**2.4. CIRCULAŢIA**

Accesul carosabil şi pietonal în zonă se realizează prin intermediul drumului adiacent şi a trotuarelor aferente acestora: DN67 .

**2.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona studiată va avea alimentarea cu apă - racordare la prelungire retea, alimentare cu energie electrică - racordare la retea, nu exista canalizare, se va realiza o .un bazin etans vidanjabil.

**2.6. DISFUNCTIONALITATI**

Din analiza situaţiei existente se observă că amplasamentul studiat face parte integrantă, din intravilanul localitatii Halanga si adiacent drumului National DN67 în prezent este teren neconstruit, arabil si nu este amenajat.

Având în vedere că este o zona neamenajata la drumul natonal DN67, este necesară continuarea mobilarii urbanistice cu activitati economice a frontului drumului la DN67.

**30. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. PREVEDERI P.U.G.**

Pentru zona în care se situează amplasamentul studiat, Planul Urbanistic General al comunei Izvoru Barzii, documentaţie aprobată prin H.C.L. nr. 28.11.2014 sunt prevăzute :

* Sunt permise:
* Unitati productive in cladiri industriale mari care necesita suprafete mari de teren
* activitati productive in cladiri industriale mici si mijlocii;
* Activitati de distributie si depozitare de bunuri si materiale, comerciale, echipamente legate de functionarea zonei, transporturi.
* Sunt admise:
* activitati economice;

• dotări de utilizare curentă, spaţii verzi amenajate;

• asigurarea utilităţilor ( apă, canalizare, electrice, încălzire, etc.) prin

racord la reţelele din zonă si sistem propriu.

* 1. **DESCRIEREA SOLUŢIEI ARHITECTURAL URBANISTICE**

Principalele criterii de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost următoarele :

1. Delimitarea terenului aflat în proprietatea PASARE FLORIN DANUT, conform planului de amplasament şi delimitare a bunului imobil, cu numarul cadastral 51085, avizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară - Mehedinţi, în zona studiata;
2. Stabilirea condiţiilor de aliniament, regim de înălţime şi aspect urbanistic

al frontului la DN67, in vederea construirii, unde urmeaza sa fie amplasate Service Auto, Sediu Firma, Spalatorie, Vulcanizare si Imprejmuire, Stabilirea acceselor la clădirile propuse, din DN67 si alei carosabile, parcare;

1. Delimitarea zonei verzi propuse pentru amenajare si de aliniament la strada.

Obiectivele principale în zona studiată amplasată pe terenul în suprafată de 4 880mp.-proprietate PASARE FLORIN DANUT.

îl constituie :

* + - CLADIRE, cu destinatia Service Auto, cu regimul de inaltime Parter , avand urmatoarele functiuni:
* La Parter: ateliere Service auto, vulcanizare auto, vestiar + grup sanitar cu dus,
* Clădirea va avea regim de înălţime P, şi se va amplasa cu o retragere de 30,0m . de la drumul national DN67 in acelasi aliniament cu cladirea vecina..
  + - Cladire cu destinatia Sediu firma, cu regimul de inaltime P+1E cu urmatoarele functiuni:
* La Parter: Sala receptie, bucatarie, Gr. sanitar, terasa.
* La Etajul 1: Birouri, Baie, Terasa.
* Clădirea va avea regim de înălţime P+1E, şi se va amplasa cu o retragere de 75,0m . de la DN67 .
  + - Parcare auto.
* Accesul pietonal si carosabil în incintă acestei proprietăţi se va efectua din DN67.

Zona verde de aliniament este cuprinsă la DN67 si în incinta proprietăţii private.

Rezolvarea grafică a datelor expuse anterior se regăseşte în planşa desenată nr. 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

**3.3. ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI**

**3.3.1.** CIRCULAŢIA CAROSABILĂ se desfăşoara pe traseele existente

care limitează zona studiată, respectiv DN.67, in partea de Vest a amplasamentului.

**3.3.2.** CIRCULAŢIA PIETONALĂ se desfăşoara pe trotuarul adiacent

drumului menţionat.

**3.4. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ - REGLEMENTĂRI,**

**BILANŢ TERITORIAL , INDICI URBANISTICI**

**ZONIFICAREA** teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. se prezintă în planşa

desenată nr. 4 - ‘’Reglementări urbanistice – zonificare’’, planşa din care rezultă funcţiunile principale, respectiv: zona obiective si servicii – Service Auto, Sediu firma, spaţii verzi de aliniament si in incinta proprietatii private.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANŢ TERITORIAL**  **PROPUS :** | | IN ZONA | | | | IN AMPLASAMENT | |  |
| Nr.  crt. | ZONE FUNCŢIONALE | | mp | % | mp | | % | |
| 1/ | Zonã obiective şi servicii ..... | | 454 | 8 | 454 | | 9 | |
| 2/ | Zonã locuinţe şi funcţ. complementare | | - | - | - | | - | |
| 3 / | Circulaţii pietonale ...................... | | 145 | 3 | 115 | | 2 | |
| 4 / | Circulaţii carosabile .................... | | 1587 | 28 | 632 | | 13 | |
| 5 / | Parcaje......................................... | | 67 | 1 | 67 | | 1 | |
| 6 / | Terenuri libere neconstruite........ | | 0 | 0 | 0 | | 0 | |
| 7 / | Spaţii verzi, Plantatii..... | | 3458 | 61 | 3613 | | 74 | |
| 8/ Echipare edilitara.......................... | | | 10 | 0 | 10 | | 0 | |
| TOTAL SUPRAFAŢĂ ZONÃ STUDIATÃ .. | | | 5 710 | 100 | 4 880 | | 100 | |
|  | | |  |  |  | |  | |

**INDICII URBANISTICI** principali sunt :

• Procentul de Ocupare a Terenului ( P.O.T. - raportul dintre aria construită la sol şi suprafaţa terenului considerat );

• Coeficientul de Utilizare a Terenului ( C.U.T. - raportul dintre aria desfăşurată la sol şi suprafaţa terenului considerat ) ;

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

P.O.T.propus max. =50% -activitati economice

C.U.T. max= 1,0 .

**3.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

* Alimentarea cu apă se va rezolva prin racord la reţeaua din zona;

- canalizarea : sistem propriu –bazin etans vidanjabil.

* Alimentarea cu energie electrică: racord la reteaua din zona, conform avizelor de racordare eliberate de S.C. Electrica S.A.
* Alimentarea cu energie termica propusa: centrala termica cu combustibil solid.

* 1. **PROTECŢIA MEDIULUI**

Funcţiunile propuse prin soluţia architectural - urbanistică nu impugna măsuri speciale împotriva poluării mediului, deoarece obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

Colectarea deşeurilor menajere se va efectua de către maşini - utilaje ale firmelor specializate.

În zone special amenajate se vor monta recipiente pentru colectarea deşeurilor.

* 1. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

**3.7.1.** TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată în prezenta documentaţie cuprinde teren aflate în proprietatea privată persoana fizica şi terenuri aflate în proprietatea publică de interes national ( circulaţii carosabile, circulaţii pietonale, spaţii verzi ).

**3.7.2.** CIRCULAŢIA TERENURILOR

Prin realizarea obiectivului propus in amplasament ‘’Service Auto, Sediu firma, Spalatorie, Vulcanizare si Imprejmuire ”, nu se produc mutaţii în circulaţia juridică a terenurilor.

**3.7.3.** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform datelor expuse anterior, în zona studiată prin prezentul P.U.Z. se

regăsesc :

1 - Cladire cu destinatia Service Auto;

2 - Cladire cu destinatia Sediu Firma;

3 - Imprejmuire;

4 - Executarea de retele edilitare (alimentarea cu apa: racord la reteaua din zona; canalizarea: bazin etans vidanjabil; energie electrica: racord la reteaua din zona).

**40. CONCLUZII**

Prin analiza situaţiei existente şi a propunerilor urbanistice efectuate în corelare cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Izvoru Birzii, se evidenţiază următoarele concluzii :

1. Realizarea obiectivelor principale in vederea construirii – Doua constructii- cu functiuni economice : CLADIRE SERVICE AUTO, SEDIU FIRMA, SPALATORIE, VULCANIZARE, conduce la mobilarea terenului neamenajat la frontul strazii la DN67, cu constructii cu regim de înălţime P, P+1, amplasata cu o retragere de 30,00m. fata de aliniamentul strazii ( limita dintre domeniul public şi cel privat).
2. Amenajarea aleilor carosabile, parcajelor si spaţiilor verzi in incinta proprietatii private si cu plantatii de aliniament la strada.

Întocmit,

Arh. Urb. Floricel Irina