**MEMORIUL DE PREZENTARE**

1. **INTRODUCERE**
   1. **Date de recunoastere a documentatiei**

1.2. Denumirea lucrarii: Elaborare P.U.Z. in vederea construirii lucrarilor de:

„ CONSTRUIRE HALA METALICA – GARAJ SI ANEXA –

DEPOZIT PIESE AUTO”

1.3. Beneficiar: BOBEICHE ANDREEA ANAMARIA

1.4. Proiectant: SC LENART PROIECT SRL

1.5. Data elaborarii: iunie 2023

* 1. **Obiectul lucrarii**

Documentatia prezenta se intocmeste pe baza certificatului de urbanism nr. 47 din 31.05.2023, eliberat de Primaria comunei Izvoru Birzii si a Planului urbanistic general al comunei Izvoru Birzii, pe un teren neproductiv, proprietate privata BOBEICHE ANDREEA ANAMARIA, conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 487/04.03.2020, numar cadastral 51757UATIzvoru Barzii, terenul in suprafata de 5000mp., face parte integranta din terenul nr. Cadastral, nr. CF-51757UAT Izvoru Barzii, situat in extravilanul satului Halanga, in scopul organizarii acestuia pentru o capacitate functionala: zona economica –Construire „HALA METALICA – GARAJ SI ANEXA – DEPOZIT PIESE AUTO”, in Comuna Izvoru Birzii, judetul Mehedinti.

Categoria functionala: existenta -teren neproductiv,

propusa – zona economica.

Prin PUZ se vor stabili in zona respectiva pe terenul beneficiarului, reglementari obligatorii: amplasamentele constructiilor care vor deservi functionarea zonei economice in corelare cu zona de gospodarire a deseurilor generate, traseele drumurilor noi/ existente de acces, atat din exterior, cat si in cadrul amplasamentului.

Realizarea de solutii de echiparea apa/canal .

Alimentarea cu energie electrica prin bransament electric la reteaua publica.

Pe terenul beneficiarului propusa zona economica S.=5000mp. se vor realiza:

\* Hala metalica – Garaj si anexa – Depozit piese auto -P

\* alei carosabile/parcaje incinta

\* spatii verzi, amenajate

\* protectia perimetrala a terenului- (panou plasa de sarma)

Exploatarea judicioasa a terenului, amplasarea constructiilor tinand cont de sistematizarea pe verticala si alte elemente nu poate decat sa influienteze in mod benefic zona studiata.

Zona studiata este situata in T100, Parcela 19, in extravilanul satului Halanga, comuna Izvoru Barzii, identificat prin nr. Cadastral 51757 inregistrat in CF.51757 UATIzvoru Barzii. Terenul nu este reglementat urbanistic, functiunea dominanta a zonei este de locuinte si economica, in intentia primariei, in PUG va fi destinata pentru zona economica S=5000mp –„HALA METALICA – GARAJ SI ANEXA – DEPOZIT PIESE AUTO” .

**1.3. Surse documentare**

1.3.1.Lista studiilor si proiectelor intocmite anterior documentatiei –PUZ:

Planul urbanistic general al comunei Izvoru Birzii, aprobat cu HCL nr. 38/28.11. 2014 .

Prevederi ale legilor si actelor normative in vigoare, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice: Legea nr.350/2001 republicata, completata si modificata (inclusive Legea nr. 190/26.06.2013), articolul (1). Pct.c) pentru initierea unui Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea unor prevederi ale PUG si RLU- documentatii aprobate .

Pe terenul studiat nu a fost elaborat nici un plan urbanistic de detaliu sau zonal anterior prezentului PUZ . .

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

Pentru elaborarea prezentei documentatii s-a intocmit :

- ridicare topografica sc 1:1000

* Studiu geotehnic.

1. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

**2.1 Evolutia zonei**

Terenul beneficiarului studiat in suprafata de 5000mp, propus zona economica in suprafata de 5000mp. face parte integranta din terenul nr. Cadastral, nr. CF-51757 UAT Izvoru Barzii situat in extravilanul satului Halanga, comuna Izvoru Birzii, Tarla 100, Parcela 19, intabulat in CF cu nr. 51757UAT Izvoru Barzii, pe un teren neproductiv. Terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, functiunea dominant a zonei este de locuinte si economica avand pe latura de Vest Drumul national a localitatii Halanga cu acces pe teren proprietar din partea de Sud teren avand acelasi proprietar.

Comuna Izvoru Barzii este amplasata si conform zonificarii turistice PAT judetul Mehedinti, teritoriul comunei se incadreaza in arealul de dealuri. Dispune de monumente istorice, situri arheologice: insuficient si necorespunzator valorificate.

In evolutia comunei Izvoru Barzii, directia principala de dezvoltare o constituie si valorificarea potentialului turistic si agrement, intr-un itinerar turistic, precum si dezvoltarea unor zone economice/servicii noi.

**2.2.Incadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat este situat in comuna Izvoru Barzii, in extravilanul satului Halanga, Tarla 100, Parcela 19, extravilan, - pe un teren neproductiv, nu este reglementat urbanistic, este pozitionat adiacent la Drumul national DN67 pe latura de Vest, care face legatura cu mun. Dr. Tr. Severin.

In vecinatatea zonei economice(5000mp.) propuse exista in partea de Sud, rest proprietate - o zona economica si spre Nord, Vest si Est, localitatea Halanga, terenuri neproductive extravilan.

**Relationarea zonei cu localitatea Halanga:** functiunea propusa pe amplasamentul studiat – zona economica in suprafata 5000mp - Construire HALA METALICA – GARAJ SI ANEXA – DEPOZIT PIESE AUTO” comuna Izvoru Barzii - extravilan localitatea Halanga, are nevoie de alimentare cu energie electrica – hala propusa va avea 200 mp (20x10)m cu regim de inaltime parter.

In zona exista utilitati de energie electrica si nu exista alimentare cu apa si canalizare, obiectivele propuse se vor racorda la retelele existente in zona.

Alimentarea cu energie electrica – conform aviz al operatorului de distributie.

Alimentarea cu apa – nu este cazul.

Evacuarea apelor uzate – nu este cazul.

Din punct de vedere al accesibilitatii, terenul este accesibil de pe latura Sud a terenului, avand acelasi proprietar si prin care se face legatura cu Drumul national DN67 spre Vest .

Terenul este pozitionat avand pe latura Vest Drumul national DN67, in partea de Sud proprietate Bobeiche Andreea Anamaria, la Est si Nord este Teren Primarie.

* 1. **Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul satului Halanga, comuna Izvoru Barzii, Tarla 100, Parcela 19, teren neproductiv. Terenul nu este reglementat urbanistic, este pozitionat adiacent la drumul national –DN67, cu acces din acesta, in partea de Vest si cu acces direct in partea de Sud avand acelasi proprietar.

***Relieful* :** comuna Izvoru Barzii este situat pe o forma de relief de podis- si piemontane depresionare. Apartine depresiunii Severinului, satele s-au dezvoltat de-a lungul vaii Topolnitei.

*Reteaua hidrografica*: principala retea hidrografica in zona este raul Topolnita , care nu influenteaza zona amplasamentului.

*Clima* este de tip temperat continentala cu usoare influente submediteraniene. Principalele caracteristici ale climei:

- media anuala a temperaturii aerului : 11,8 grade C

- numarul anual al zilelor cu cer acoperit: 80 – 110 zile.

- durata de stralucire anuala a soarelui 2000 – 2200 ore

- media anuala a precipitatiilor: 500-600mm;

- zilele cu ninsoare variaza de la 20-25zile

- vanturile predominante sunt de vest, nord-vest si nord-est, viteza maxima anuala 20m/s.

***Conditii geotehnice*:** din punct de vedere geotehnic zona se caracterizeaza prin terenuri medii prafuri nisipos argiloase, nisipuri argiloase, prafuri nisipoase cu plasticitatea redusa, starea de consistenta- consistent, gradul de umiditate- umed, greutatea volumetrica 17,5-18,5 KN/mc. Pe aceste terenuri constructiile se pot funda direct , incadrandu-se in categoria terenurilor bune de fundare.

Adancimea maxima de inghet : 0,70 m

*Seismicitatea:* zona seismica de calcul:E, zona de hazard seismic:0,12g, perioada de control: 0,7s, gradul de intensitate seismica:7.

Apa subterana : mai mari 5 – 6 m.

Adancimea minima de fundare; D.min. fundare 0,80m de la T.N.

Presiunea conventionala de baza Pconv.270-280 KPa(B= 1,0 m si Df=2,0 m).

*Riscuri naturale*: zona amplasamentului nu este afectata de riscuri naturale – alunecari, instabilitate sau inundatii.

* 1. **Circulatia**

Accesul principal in zona studiata dinspre localitatile comunei Izvoru Barzii, se realizeaza in prezent prin Drumul national DN67 si cu trecerea prin terenul avand acelasi proprietar pe hotarul de Sud a terenului studiat, de undese face accesul in amplasamentul studiat.

Accesul la terenul in suprafata de 5000mp propusa zona economica se realizeaza cu trecerea prin terenul avand acelasi proprietar pe hotarul de Sud, a zonei studiate.

In acest moment in teren nu exista alei carosabile si pietonale organizate.

\* Accesul auto la parcela studiata de 5000mp.se va face din drumul national DN67 pe hotarul de Vest, cu trecerea prin terenul avand acelasi proprietar pe hotarul de Sud cu destinatia zona economica.

\* Accesul pietonal la parcela studiata se va face din acesta.

* 1. **Ocuparea terenurilor**

***Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:***

Zona studiata este situata in extravilan si are folosinta si destinatia actuala: teren neproductiv, in vecinatate pe hotarul de Vest, Drumul national si extravilan localitate pe hotarul de Sud -Nord si Est, extravilan, sunt terenuri neproductive.

***Relationari intre functiuni***

Astazi astfel de relationari nu exista, dar dupa construirea obiectivului (Hala metalica, Garaj si anexa –Depozit piese auto) propus se vor crea relationari.

***Gradul de ocupare a zonei cu fond construit***

In zona studiata propusa ca zona economica in suprafata de 5000mp. in prezent nu exista constructii.

***Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine***

Prin prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L.nr. 38/28.11.2014, functiunea dominanta a zonei este de locuinte si economica.

In zona studiata nu exista constructii, in vecinatate exista  in partea de Vest drumul national si in partea de Est si Nord, teren Primarie, si spre Sud proprietate particulara –Bobeiche Andreea Anamaria, terenuri libere extravilan si localitatea Halanga care dispune de toate dotarile necesare functionarii unei resedinte de comuna.

***Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine***

Zona amplasamentului nu este afectata de riscuri naturale – alunecari de teren, inundatii, terenul este neproductiv, se propune amenajarea terenului pentru Construire HALA METALICA – GARAJ SI ANEXA – DEPOZIT PIESE AUTO .

***Principalele disfunctionalitati***

Amenajari insuficiente in zona, teren neproductiv fara constructii pe el, necesita amenajare si sistematizarea acestuia pe verticala ptr. construire - HALA METALICA – GARAJ SI ANEXA – DEPOZIT PIESE AUTO .

Amenajari insuficiente in zona studiata in partea de Sud exista teren intravilan proprietate particulara Bobeiche Andreea Anamaria cu destinatia zona de locuinta si economica, in partea de Vest adiacent la Drumulul national DN67.

Terenul nu este reglementat urbanistic, functiunea dominanta a zonei este de locuinte si economica.

**2.6. Echipare edilitara**

Comuna Izvoru Barzii dispune de alimentare cu apa in sistem centralizat si alimentare cu energie electrica.

In vecinatatea amplasamentului studiat spre Nord si Est- Teren Primarie, Raul Topolnita, spre Sud- NC362 intravilan, proprietate particulara –Bobeiche Andreea Anamaria si spre Vest Drumul national. In teren exista un stalp si retea LEA 110kv.

Nu exista retea de apa si canalizare in zona studiata – nu este necesara alimentarea cu apa – nu este nevoie de folosinta de apa si nu evacueaza ape uzate.

**2.7. Probleme de mediu**

***Relatia cadru natural- cadru construit***

Zona in care se identifica amplasamentul studiat este teren liber, folosinta si destinatia actuala conform PUG- neproductiv, nu este reglementat urbanistic, cu acces in terenul studiat in partea de Sud, avand acelasi proprietar, si se face legatura cu DN67 spre Vest .

In vecinatatea amplasamentului se gasesc :

* *Amplasare fata de limita amplasament :*

*- Nord – teren Primarie , Raul Topolnita*

*- Est – teren Primarie , Raul Topolnita;*

*- Vest - Drum national DN67*

*- Sud -NC362 intravilan pr. particulara–Bobeiche Andreea Anamaria.*

***Evidentierea riscurilor naturale si antropice***

Conform PUG aprobat, in zona nu sunt semnalate riscuri naturale si antropice.

***Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.***

Amplasamentul studiat este situat in T100, Parcela 19, in extravilanul satului Halanga, avand pe latura de Vest Drumul national*,* in partea de Nord si Est Teren Primarie, Raul Topolnita si la Sud –intravilan pr. particulara.

In terenul studiat cu suprafata propusa zona economica de 5000mp., nu exista retea apa, curent si canalizare in zona economica.

Exista in vecinatatea amplasamentului, zona cu destinatia de locuinta si economica, spre Nord si Est - Teren Primarie, Raul Topolnita, spre Sud- NC362 Teren proprietate particulara –Bobeiche Andreea Anamaria si spre Vest Drumul national DN67.

In teren exista un stalp si retea electrica LEA 110kv a localitatii Halanga, teren neproductiv UAT Izvoru Barzii .

***Concluzii situatia existenta***

Prin propunerile de organizare urbanistica se vor solutiona corespunzator aceste disfunctionalitati in sensul amenajarii terenului si sistematizarea acestuia pe verticala.

Asigurarea cu utilitati pe intregul ansamblu, se va rezolva in continuare de beneficiar.

Investitia care se propune cu respectarea Ord. MS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, Anexa art. 11, art. 20 alin 1, pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatatea populatiei.

***Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie***

In zona amplasamentului studiat nu sunt evidentiate valori de patrimoniu care sa necesite protectie. De asemenea nu exista nici obiective cu destinatie speciala.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pana acum nu au fost efectuate studii de fundamentare in zona analizata.

**3.2. Prevederi ale PUG**

In temeiul documentatiei de urbanism, faza PUG comuna IZVORU BARZII, aprobata prin HCL nr. 38/28.11.2014, terenul nu este reglementat urbanistic, functiunea dominanta zona locuinta si economica.

Terenul studiat prin prezenta documentatie este situat in extravilanul localitatii Halanga, comuna Izvoru Barzii, in T100, Parcela 19, terenul nu este reglementat urbanistic, functiunea dominanta a zonei este de locuinte si economica, iar dupa aprobarea documentatiei PUZ devine inclus in zona intravilan, cu categoria functionala in suprafata de 5000mp–**Zona economica –** **Construire HALA METALICA –GARAJ SI ANEXA – DEPOZIT PIESE AUTO .**

**.**

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona amplasamentului este situat in extravilanul satului Halanga, nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, functiunea dominanta a zonei este de locuinte si economica ,in suprafata de 5000mp.

Dezvoltarea unei zone economice, este benefica localitatii Halanga, comuna Izvoru Barzii, in sensul valorificarii zonei, conditii de mediu si clima propice, amplasament favorabil, ofera investitorilor actuali si viitori numeroase oportunitati pentru realizarea unor investitii de unitati economice in zona.

* 1. **Modernizarea circulatiei**

Amplasamentul analizat este teren extravilan, sat Halanga, comuna Izvoru Barzii, are acces in proprietate din partea de Sud a terenului , avand acelasi proprietar, prin care se face legatura cu DN67 spre Vest.

Accesul principal in zona studiata, se realizeaza in prezent prin intermediul drumului existent, aflat in partea de Sud a zonei studiate .

*Accesul carosabil* in amplasament este realizat in prezent din drumul national existent in partea de Vest a amplasamentului .

*Calea de acces* actuala este realizat din aleea carosabila existenta din partea de Sud, care deserveste si zona existenta, avand acelasi proprietar, se va utiliza si pentru accesul in zona economica propusa.

Se propune amenajarea unei alei carosabile , un parcaj si construire Hala metalica – cu functiunea de garaj si anexa –Depozit piese auto in amplasamentul de 5000mp. studiat si propus zona economica.

*Caile de acces*  din incinta vor fi asfaltate/ betonate .

Transportul in comun se asigura prin liniile de transport existente, iar acesta poate asigura si accesul la obiectivul ce urmeaza a se construi.

*Accesul pietonal* in zona studiata dinspre localitatile comunei Izvoru Barzii si amplasamentul studiatse va face din drumul national si Aleea carosabila pe hotarul de Sud .

**3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial**

In zona studiata, se identifica o zona principala:

I – Zona economica propusa– Hala metalica

Ccc- zona de carosabil existenta, alei carosabile, parcare/pietonale propuse

TE – Tehnico Edilitare –bazin vidanjabil propus, retea electrica LEA110Kv.

Amplasamentul studiat in suprafata de 5000mp se propune, conform temei de proiectare si se identifica in zona categoria functionala propusa – **zona economica-** **Construire  HALA METALICA –GARAJ SI ANEXA – DEPOZIT PIESE AUTO,**

accese utilitati/racorduri, etc., pozitionat in extravilan localitatea Halanga si se propune introducere in intravilan .

Terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, functiunea dominanta a zonei este de locuinte si economica, este situat in extravilanului satului Halanga .

Interventiile urbanistice in amplasament constau in valorificarea terenului –introducere in intravilan, sistematizarea pe verticala, schimbare destinatie din teren neproductiv in zona economica in suprafata de 5000mp., dezvoltarea constructiilor propuse – Construire Hala metalica-ce cuprinde Garaj si anexe, amenajare alei carosabile, parcaje si spatii verzi.

* *Respectarea* ***recomandarilor***Ord.MS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, Anexa art. 11, art. 20 alin.1, pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatatea populatiei:
* Colectarea selectiva a deseurilor pe categorii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate.

Regimul de inaltime maxim se stabileste in functie de destinatia cladirilor .

Regimul de aliniere al constructiei propuse indica limita maxima admisibila de construire - Hala se va amplasa la 30,00m. fata de hotarul de Vest la drumul national si la 17,00m in partea de Sud - proprietate – Bobeiche Andreea Anamaria .

Indicii POT si CUT in situatia existenta sunt POTmin. 20%, iar cei propusi se stabilesc prin prezenta documentatie.

Suprafata zonei studiate

Supraf. teren beneficiar 5000mp. zona economica propusa 1500 mp.

***Bilantul teritorial propus***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Zone functionale | existent | | propus | |
|  | mp | % | mp | % |
| Zona economica | 0 | 0 | 4229 | 69,75 |
| Circulatii carosabile | 1064 | 18 | 1353 | 22,31 |
| Parcaje/ garaje | 0 | 0 | 63 | 1,08 |
| Teren neproductiv | 5000 | 82 | 0 | 0 |
| Spatii verzi amenajate | 0 | 0 | 412 | 6,80 |
| Echipare edilitara | - | - | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  |
| Total suprafata zona studiata | 6064 | 100 | 6064 | 100 |
|  |  |  |  |  |

POT minim = 20% POT maxim propus = 50%

CUT max.existent = 0,40 CUT maxim propus = 1,00

Rhmin - P Rhmax. – P+2

Suprafata teren beneficiar S.= 5000mp. propusa zona economica

**3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

\* Utilitatile: alimentare energie electrica la obiectivul propus se va realiza prin racord la retelele existente in zona.

\* canal se va realiza in sistem propriu- bazin etans vidanjabil.

*Alimentarea cu apa*

Nu este cazul

*Canalizarea*

Solutia propusa: se va realiza in sistem propriu un bazin etans vidanjabil .

*Alimentarea cu energie electrica*

Asigurarea necesarului de consum energetic.

*Propuneri :* conform solutiei data de detinatorul de reteaua de energie electrica; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public, etc.

* Locatia necesita bransament electric la reteaua LEA joasa tensiune energie electrica din zona si se va realiza conform studiului de solutie a operatorului de distributie.

*Telecomunicatii*

Extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru relee, posturi de radio si TV, etc.

* Se poate utiliza si reteaua de telefonie mobila.

*Alimentarea cu caldura*

Sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil  etc.

Energia termica se va asigura prin surse proprii, electric.

**3.7. Obiective de utilitate publica**

*Lista obiectivelor de utilitate publica*

* *Hala metalica – Garaj si Anexa- Depozit piese auto propusa*
* *alei carosabile incinta/parcaje ;*
* *spatii verzi amenajate ;*
* *protectia perimetrala a terenului (panou plasa de sirma).*

**Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Zona propusa in zona economica are o suprafata de 5000mp. si reprezinta proprietate persoana fizica.

Pe terenul beneficiarului in suprafata de 5000mp., se propune o zona economica in suprafata de 5000mp. situat in extravilanul localitatii Halanga, cu propunere de introducere in intravilan, folosinta terenului actuala este neproductiv, proprietate privata – Bobeiche Andreea Anamaria potrivit Contract de Vanzare - Cumparare nr. 487/ 04.03. 2020.

**Circulatia terenurilor**

Pentru realizarea constructiilor propuse: Construire Hala metalica - Garaj si Anexa- Depozit piese auto, pe amplasamentul de 5000mp.pe care se propune in zona economica, nu sunt necesare schimburi de terenuri.

**3.8. Planul de actiune pentru Implementarea investitiilor propuse evidentiaza :**

**\* Categoriile de costuri :**

*Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor:*

Cheltuieli necesare realizarii investitiilor : Construire Hala metalica - Garaj si Anexa- Depozit piese auto, realizare utilitati, protectia perimetrala a terenului, vor fi suportate de investitorul privat. Valoarea totala estimata a investitiei este de

Cheltuieli necesare realizare alei carosabile/ parcaje acces propus in incinta vor fi suportate de investitorul privat.

* **Etapizarea realizarii investitiilor:**

In zona studiata activitatea de construire se desfasoara astfel :

\* amenajarea terenului – pentru sistematizarea acestuia pe verticala.

\* construirea pe teren liber :

- amplasare Hala metalica –Garaj si Anexa

- amenajare de spatii verzi;

- asigurarea echiparii edilitare ;

- realizare alei carosabile/parcaje,

- protectia perimetrala a terenului imprejmuire (panou plasa de sirma).

**Concluzii**

Prin propunerile de mobilare urbanistica a terenului proprietate privata insuprafata St=5000mp. propusa unitate economica, **se propune introducere in intravilan Suprafata de 5000mp.** cu functiunea de zona economica, in satul Halanga, comuna IzvoruBarzii, prin stabilirea categoriilor de interventii – permisiuni si restrictii, obiectivul propus – cu categoria functionala – **zona economica,** se incadreaza din punct de vedere functional in zona studiata.

* In conditiile respectarii prezentului proiect, obiectivul poate functiona pe amplasamentul existent.
* Obiectivul poate avea un impact pozitiv din punct de vedere social, economic .

Intocmit,

Arhitect Floricel Irina