**Volumul 1.**

**MEMORIUL DE PREZENTARE**

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

Denumirea lucrarii: Elaborare PUZ – pentru: Construire Locuinta, Garaj, Foisor, si Imprejmuire, in comuna Izvoru Birzii, Judetul Mehedinti

Beneficiar: Tutunaru Alin Ciprian

Proiectant: SC LENART PROIECT SRL

Data elaborarii: octombrie 2022

* 1. **Obiectul lucrarii**

Documentatia prezenta se intocmeste pe baza certificatului de urbanism nr. 80 din 17.10.2022, eliberat de Primaria comunei Izvoru Birzii si a Planului urbanistic general al comunei Izvoru Birzii, pe un teren arabil, proprietate privata conform contract imprumut cu Garantie imobiliara nr. 984/14.04.2022, numar cadastral 52087, in suprafata de 960mp. situat in extravilanul localitatii Halanga, comuna Izvoru Barzii, in scopul organizarii acestuia pentru o capacitate functionala:” zona de locuinte – Construire Locuinta, Garaj, Foisor, si Imprejmuire.

Categoria functionala: existenta- teren arabil, propusa –zona de locuinta.

Prin PUZ se vor stabili in zona respectiva pe terenul beneficiarului, reglementari obligatorii: amplasamentele constructiilor care vor deservi functionarea zonei de locuinta 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 in sistem propriu.

Alimentarea cu energie electrica prin bransament electric la reteaua publica.

Pe terenul beneficiarului in suprafata de 960mp. se vor realiza:

\* Locuinta - P

\* Garaj - (carport)

\* Foisor

\* Grup sanitar

\* Bazin etans vidanjabil

\* alei carosabile incinta

\* spatii verzi, amenajate

\* protectia perimetrala a terenului

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 extravilanul satului Halanga, comuna Izvoru Birzii, in Tarla 52/3, Parcela 11/3, extravilan, LOT2, cu functiunea actuala de teren arabil si in intentia primariei, in PUG va fi destinata pentru zona de locuinte – Construire Locuinta, Garaj, Foisor, si Imprejmuire.

* 1. **Surse documentare**
     1. Lista studiilor si proiectelor intocmite anterior documentatiei –PUZ:

Planul urbanistic general al comunei Izvoru Birzii nr. ,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 studiat in suprafata de 960mp. este amplasat in extravilanul satului Halanga, comuna Izvoru Birzii, Tarla 52/3, Parcela 11/3, LOT2, intabulat in CF cu nr. 52087 UAT Izvoru Birzii, pe un teren arabil, nereglementat urbanistic, pe care este necesar ”sistematizare pe verticala”, avand pe latura de nord drum local a localitatii Halanga, cu acces pe terenul proprietar Tutunaru Alin Ciprian, care face legatura cu DN67 spre Est.

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 de Locuinte noi.

* 1. **Incadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat este situat in comuna Izvoru Barzii in extravilanul satului Halanga, Tarla 52/3, Parcela 11/3, extravilan, LOT2 - pe un teren arabil, este nereglementat urbanistic, avand pe latura de nord drum local a localitatii Halanga . .

In vecinatatea acestuia exista pe hotarul de Nord, Drum local, limita intravilan localitatea Halanga, spre Sud sunt terenuri arabile nesistematizate si spre Est o zona de locuinta cu PUZ aprobat.

**Relationarea zonei cu localitatea Izvoru Barzii:** functiunea propusa pe amplasamentul studiat –“zona de locuinte“- Construire Locuinta, Garaj, Foisor si Imprejmuire, comuna Izvoru Barzii - extravilan satul Halanga, are nevoie de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare.

In zona exista utilitati de energie electrica si locatia se racordeaza la retelele existente in zona.

Canalizarea se va realiza in sistem propriu- bazin etans vidanjabil .

Alimentarea cu energie electrica – conform aviz operatorului de distributie.

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem propriu, put forat .

Din punct de vedere al accesibilitatii, zona este accesibila din drumul local existent adiacent zonei studiate in partea de Nord si prin care se face legatura cu DN67.

Zona este amplasata fata de comuna Izvoru Barzii in partea de Sud, limita intravilan, fiind accesibila din drumul existent in partea de Nord a terenului beneficiarului.

* 1. **Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul satului Halanga, comuna Izvoru Barzii, Tarla 52/3, Parcela 11/3, extravilan, LOT2 , teren arabil, adiacent drum, cu acces din acesta, in partea de Nord, care face legatura cu DN67 spre Est .

***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 DN67 si prin drumul local existent, in partea de Nord a terenului se face accesul in amplasamentul studiat.

Accesul la amplasament se realizeaza din drumul existent, adiacent zonei studiate in partea de Nord si prin care se face legatura cu DN67 spre Est.

Drumul local existent, aflat pe hotarul de Nord, este neamenajat si asigura accesul la teren, are un profil transversal corespunzator, cu latimea carosabila de 6,00m.

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

\* Accesul auto la parcela studiata se va face din drumul existent in prezent neamenajat pe hotarul de Nord, care face legatura cu DN67 spre Est.

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

**2.5. Ocuparea terenurilor**

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

Zona studiata este situata in extravilan si are folosinta si destinatia actuala: teren arabil, in vecinatate pe hotarul de Nord, Drum si intravilan localitate zona de locuinte, pe hotarul de Vest este in executie o anexa agricola, la Est este o zona de locuinte in dezvoltare si la Sud sunt terenuri arabile neconstruite.

***Relationari intre functiuni***

Astazi astfel de relationari nu exista, dar dupa construirea obiectivului (locuinta) propus se vor crea relationari.

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

In zona studiata 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 economica.

In zona studiata nu exista constructii, in vecinatate exista,  in partea de de Nord drum si intravilan localitate in partea de Sud terenuri libere arabile si in partea de Est o locuinta cu PUZ aprobat) si localitatea Izvoru Barzii 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 arabil, se propune amenajarea terenului pentru Construire Locuinta, Garaj, Foisor si Imprejmuire .

***Principalele disfunctionalitati***

Amenajari insuficiente in zona, teren arabil fara constructii pe el, necesita amenajare si sistematizarea acestuia pe verticala ptr. construire - Locuinta, Garaj, Foisor si Imprejmuire .

Nu exista retea de apa potabila si canalizare in terenul studiat.

Amenajari insuficiente in zona studiata, in partea de Est exista o locuinta cu PUZ aprobat.

Terenul este nereglementat urbanistic, functiunea dominanta a zonei este locuinte.

**2.6. Echipare edilitara**

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

In vecinatatea amplasamentului studiat spre Nord, exista teren intravilan comuna Izvoru Barzii, aflate in proprietate particulara si retea de medie tensiune, si spre Sud si Est- UAT Izvoru Barzii .

Nu exista retea de apa si canalizare in terenul beneficiarului.

**2.7. Probleme de mediu**

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

Zona in care se identifica amplasamentul studiat este teren liber nesistematizat, folosinta si destinatia actuala conform PUG- arabil, nereglementat urbanistic, cu acces la drum in partea de Nord si face legatura cu DN67 spre Est .

In vecinatatea amplasamentului se gasesc terenuri neconstruite, arabile cu functiune arabil , o locuinta spre Est cu PUZ aprobat.

* *Amplasare fata de limita amplasament Locuinta:*

*- Nord- Drum local ; limita de intravilan localtatea Halanga ;*

*- Est – o locuinta (PUZ aprobat);*

*- Vest- o constructie in executie –anexa agricola*

*- Sud –terenuri libere extravilan – arabil.*

***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 amplasat la drum local in partea de Nord care face legatura cu DN67 spre Est .

In terenul studiat, cumparat de beneficiar, nu exista apa si canalizare in zona studiata.

Exista in vecinatatea amplasamentului spre Nord, drum local, intravilan localitate si retea electrica de medie tensiune a comunei Izvoru Barzii, de unde se poate face racordul, spre Est exista o locuinta si la Sud - terenuri libere arabile UAT Izvoru Barzii, Liceul Tehnologic Halaga intravilan spre Vest la DN67.

***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 BIRZII, aprobata prin HCL nr. 38/28.11.2014, zona este arabila si va fi destinata pentru zona de locuinte.

Terenul studiat prin prezenta documentatie este situat in extravilanul localitatii Halanga, comuna Izvoru Barzii, limita intravilan UTR6, terenul nu este reglementat urbanistic, are folosinta si destinatia actuala arabil, iar dupa aprobarea documentatiei PUZ devine inclus in zona, cu categoria functionala – **Zona de locuinte –** **Construire Locuinta, Garaj, Foisor si Imprejmuire.**

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona amplasamentului se gaseste in partea de Sud a localitatii, in extravilanul satului Halanga, limita intravilan localitate, nu este reglementat urbanistic, functiunea dominanta de locuinte in zona, cu potential de amenajare a unei zone de locuinte.

Dezvoltarea unei zone de Locuinte, este benefica localitatii Halanga, comuna Izvoru Birzii, in sensul valorificarii zonei,care nu este reglementata urbanistic, conditii de mediu si clima propice, amplasament favorabil, ofera investitorilor actuali si viitori numeroase oportunitati pentru realizarea unor investitii de locuinte noi.

**3.4. Modernizarea circulatiei**

Amplasamentul analizat este teren extravilan Halanga, comuna Izvoru Barzii, are acces la DN67, drum modernizat cu doua benzi de circulatie si prin drumul existent, in partea de nord a terenului se face legatura cu DN67.

Accesul principal in zona studiata dinspre localitatea comunei Izvoru Barzii, se realizeaza in prezent prin intermediul DN67, aflat in partea de Est a zonei studiate si printr-un drum local existent adiacent terenului studiat.

*Accesul carosabil* in amplasament se va realiza din drumul local existent, aflat in partea de Nord a amplasamentului..

*Calea de acces* este prin drum local, care deserveste si o zona de locuinte in vecinatate.

Se propune amenajarea unei alei carosabile si un garaj (carport) in incinta amplasamentului studiat.

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

Transportul in comun se asigura prin liniile de transport existente pe DN67 , iar acesta poate asigura si accesul la obiectivul ce urmeaza a se construi.

*Accesul pietonal* in zona studiata dinspre localitatile comunei Izvoru Birzii si amplasamentul studiatse va face din DN67.

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

In teritoriul studiat de 960mp., se identifica doua zone principale: o zona de carosabil existenta, alei carosabile incinta/pietonale propuse, Garaj(carport) si o zona de Locuinta, Foisor propusa prin PUZ.

Amplasamentul studiat in suprafata de 960mp, conform temei de proiectare se identifica in zona categoria functionala propusa – zona de locuinta - **Construire Locuinta, Garaj , Foisor si Imprejmuire**, accese utilitati/racorduri, etc., pozitionat in extravilan Halanga, cu acces din DN67 si un Drum existent, care face legatura cu amplasamentul studiat.

Interventiile urbanistice in amplasament constau in valorificarea terenului –sistematizarea pe verticala, dezvoltarea constructiilor propuse – Construire Locuinta, Garaj, Foisor, si Imprejmuire, amenajare alei carosabile, 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 constructiilor indica limita maxima admisibila de construire , locuinta se va amplasa la 2,50m. fata de hotarul de Vest si la 9,00m fata de limita de proprietate la drum.

Indicii POT si CUT in situatia existenta sunt 0,0, iar cei propusi se stabilesc prin prezenta documentatie.

Suprafata zonei studiate = 960 mp.

***Bilantul teritorial in zona studiata;***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Zone functionale | existent | | propus | |
|  | mp | % | mp | % |
| Zona de locuinte | 0 | 0 | 148 | 12.71 |
| Circulatii pietonale | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Circulatii carosabile | 204 | 18 | 291 | 25 |
| Parcaje | - | - | 0 | 0 |
| Teren liber/arabil | 960 | 82 | 0 | 0 |
| Spatii verzi amenajate | 0 | 0 | 721 | 61.94 |
| Echipare edilitara | - | - | 4 | 0.34 |
|  |  |  |  |  |
| Total | 1164 | 100 | 1164 | 100 |
|  |  |  |  |  |

POT existent = 0,00 POT maxim propus = 35%

CUT existent = 0,00 CUT maxim propus = 0,7

Suprafata terenului beneficiarului = 960mp.

**3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

\* Utilitile de apa, canal se vor realiza in sistem propriu si alimentare energie electrica prin racord la retelele existente in zona.

*Alimentarea cu apa*

Lucrari necesare pentru realizare alimentare cu apa din surse proprii,

* Se propune un put forat de apa in teren, realizat in interiorul amplasamentului .

*Canalizarea*

Solutia propusa: se va realiza 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 medie de 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, centrala termica.

**3.7. Obiective de utilitate publica**

*Lista obiectivelor de utilitate publica*

* *Locuinta*
* *Garaj*
* *Foisor*
* *alei carosabile incinta/parcaje*
* *spatii verzi amenajate ;*
* *protectia perimetrala a terenului.*

**Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Zona studiata are o suprafata de 960mp. si reprezinta proprietate persoana fizica.

Pe amplasamentul studiat in suprafata de 960mp. situat in extravilanul localitatii Halanga, folosinta terenului actuala este arabil si proprietate privata persoana fizica – Tutunaru Alin Ciprian potrivit contractului.

**Circulatia terenurilor**

Pentru realizarea constructiilor propuse: Amplasare Statie sortare, Statie betoane, cladire birouri, Garaj auto, pe amplasamentul de 960mp. 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 Locuinta, Garaj, Foisor, si Imprejmuire, 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.

* **Etapizarea realizarii investitiilor:**

In zona studiata activitatea de construire se desfasoara astfel :

\* amenajarea terenului – pentru sistematizarea acestuia pe verticala.

\* construirea pe teren liber :

- amplasare locuinta

- amplasare garaj auto (carport)

- amplasare foisor

- amenajare de spatii verzi ;

- asigurarea echiparii edilitare ;

- realizare alei carosabile/,parcaje,

- protectia perimetrala a terenului .

**Concluzii**

Prin propunerile de mobilare urbanistica a terenului proprietate privata **in suprafata de 960mp situat in extravilan se propune introducere in intravilan**, prin stabilirea categoriilor de interventii – permisiuni si restrictii, obiectivul propus – cu categoria functionala – **zona de locuinte**, 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 .

Intocmit,

Arhitect Floricel Irina