**MEMORIUL DE PREZENTARE**

1. **INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

* 1. Denumirea lucrarii: P.U.Z. „CONSTRUIRE HALE DE

PRODUCTIE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN”

1.3. Beneficiar: S.C. CRIS B.C.A. SERVICE S.R.L.

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. 41 din 17.02.2023, eliberat de Primaria comunei Simian si a Planului urbanistic general al comunei Simian, pe un teren arabil, proprietate privata :

- S.C. CRIS B.C.A. SRL, astfel: cota 1234/1306 din suprafata totala de 1306mp. intabulata in CF 58211 (conform act de alipire 1205 din 14.12. 2022), 516mp intabulata in CF 58111, 514mp. in CF 581404, 513mp in CF 58102, 513mp intabulata in CF. 58118, 512mp. intabulata in CF58096, 513mp. intabulata in CF 58106;

- S.C. SNOPOLIT COM S.R.L. astfel: cota 72/1306 din suprafata totala de 1306mp intabulata in CF 58211 (conform act de alipire nr. 14.12.2022), 642mp. intabulata in CF 51929., inscris in Cartea funciara/ numar cadastrale 58211, 58111, 58104, 58102, 58118, 58096, 58106, 51929UATSimian conform extrasului de carte funciara pentru informare, situat in extravilanul comunei Simian,Tarla 133/1, P40, cu acces din drum local care face legatura cu localitatea Simian, in suprafata de 5029mp., face parte integranta din terenul nr. Cadastral, situat in extravilanul satului Simian, in scopul organizarii acestuia pentru o capacitate functionala: zona economica – Construire „HALE DE PRODUCTIE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN”, in Comuna Simian, judetul Mehedinti.

Categoria functionala: existenta - teren arabil,

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.=5029mp. se vor realiza:

\* Hale de productie - P

\* alei carosabile/parcaje incinta

\* Bazin etans vidanjabil

\* 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 T133/1, Parcela 40, in extravilanul comunei Simian, identificat prin nr. Cadastral 58211, 58111, 58104, 58102, 58118,58096,58106,51929UATSimian. Terenul nu este reglementat urbanistic, avand functiunea actuala de teren arabil, in intentia primariei, in PUG va fi destinata pentru zona economica S=5029mp –„CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN” .

**1.3. Surse documentare**

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

Planul urbanistic general al comunei Simian, aprobat cu HCL nr. 32/ 1999.

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 5029mp, propus zona economica in suprafata de 5029mp. face parte integranta din terenul nr. Cadastral, nr. CF- 58211, 58111, 58104, 58102, 58118, 58096, 58106,51929UAT Simian situat in extravilanul satului Simian, comuna Simian, Tarla 133/1, Parcela 40, intabulat in CF cu nr. 58211, 58111, 58104, 58102, 58118, 58096, 58106,51929UAT Simian, pe un teren arabil. Terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, avand functiunea actuala de teren arabil .

Comuna Simian este amplasata in zona de dealuri si conform zonificarii se afla asezata in partea sud- estica a Podisului Mehedinti. Dispune de monumente istorice, situri arheologice: insuficient si necorespunzator valorificate.

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

**Incadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat este situat in comuna Simian, in extravilanul satului Simian, Tarla 133/1, Parcela 40, - pe un teren arabil, nu este reglementat urbanistic, este pozitionat adiacent la un Drum local pe latura de Nord, care face legatura cu localitatea Simian.

In vecinatatea zonei economice propuse exista in partea de Nord - o zona economica, spre Vest si Est, terenuri arabile extravilan si spre Sud – un drum exploatare.

**Relationarea zonei cu localitatea Simian:** functiunea propusa pe amplasamentul studiat – zona economica in suprafata de 5029mp - Construire HALE DE PRODUCTIE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN” comuna Simian - extravilan localitatea Simian, are nevoie de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare.

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

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

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

Alimentarea cu apa – se va realiza prin racord la reteaua existenta in zona.

Din punct de vedere al accesibilitatii, terenul este accesibil din Drumul local de pe latura Nord a terenului si prin care se face legatura cu Drumul privat propus in partea de Est a zonei studiate.

Terenul este pozitionat avand pe latura Nord, un Drum local existent, in partea de Est, Vest terenuri private extravilan arabile si in partea de Sud,un drum exploatare .

***Relieful* :** comuna Simian este situat pe o forma de relief de podis- si piemontane depresionare. Apartine depresiunii Severinului.

*Reteaua hidrografica*: principala retea hidrografica in zona este fluviul Dunarea, 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 Simian, se realizeaza in prezent prin Drumul local existent pe hotarul de Nord a terenului studiat, de unde se face legatura cu un drum privat propus in partea de Est a zonei studiate de unde se face accesul direct in loturile propuse.

Accesul la loturile propuse in zona studiata in suprafata de 5029mp, zona economica se realizeaza din drumul privat propus in partea de Est a zonei studiate.

In acest moment in teren exista un drum carosabila propus pentru acces in loturi.

\* Accesul auto in zona studiata de 5029mp. se face din drumul local existent pe hotarul de Nord, cu trecerea in drumul privat prevazut in teren in partea de Est de unde se face accesul la loturi 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 arabil, in vecinatate pe hotarul de Nord, Drumul local existent si extravilan localitate pe hotarul de Vest si Est, sunt terenuri arabile si la Sud un drum de exploatare.

***Relationari intre functiuni***

Astazi astfel de relationari nu exista, dar dupa construirea obiectivului (Hale de productie) propuse se vor crea relationari.

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

In zona studiata propusa ca zona economica in suprafata de 5029mp. in prezent nu exista constructii.

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

Prin prevederile P.U.G.4839 aprobat prin H.C.L.nr. 32/1999,

Avand functiunea actuala a zonei este de teren arabil .

In zona studiata nu exista constructii, in vecinatate exista  in partea de Nord un drum local si in partea de Est, Vest proprietati particulare– terenuri arabile extravilan si la Sud un drum de exploatare si localitatea Simian 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 HALE DE PRODUCTIE .

***Principalele disfunctionalitati***

Amenajari insuficiente in zona, teren arabil, fara constructii pe el, necesita amenajare si sistematizarea acestuia pe verticala pentru construire - HALE DE PRODUCTIE .

Nu exista alimentare cu apa si canalizare in zona studiata .

Amenajari insuficiente in zona studiata in partea de Nord exista adiacent un drum local al localitatii Simian si in vecinatate terenuri intravilan cu destinatia zona economica, in partea de Vest si Est terenuri arabile in extravilan si la Sud un drum de exploatare.

PUZ-ul se va elabora pe suprafata de 5029mp. situati in extravilanul comunei Simian, terenul nu este reglementat urbanistic, avand functiunea actuala de teren arabil. Categoria functionala a dezvoltarii va fi de activitati economice.

Prin PUZ , in baza contextului social, cultural, istoric, urbanistic si arhitectural se vor stabili reglementari tehnice cu privire la regimul de construire, cai de circulatie si echipare tehnico –edilitara, indici urbanistici.

**2.6. Echipare edilitara**

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

In vecinatatea amplasamentului studiat spre Nord exista un drum local, spre Est si Vest proprietati particulare – terenuri arabile extravilan si la Sud un drum de exploatare.

In teren exista o retea LEA 110kv.

Nu exista retea de apa si canalizare in zona studiata .

**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- arabil, nu este reglementat urbanistic, cu acces in terenul studiat in partea de Nord, di drum local si se face legatura cu drumul privat propus in zona studiata spre Est .

In vecinatatea amplasamentului se gasesc :

* *Amplasare fata de limita amplasament :*

*- Nord – drum local*

*- Est – teren privat arabil extravilan, NC 58211*

*- Vest - teren privat arabil extravilan, NC 57841*

*- Sud – drum de exploatare.*

***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 extravilanul satului Simian, sectorul T. 133/1, P.40 avand in partea de Nord – un Drum local si la Sud –un drum de exploatare , in partea de Est si Vest- extravilan pr. Particulara arabile.

In terenul studiat cu suprafata propusa zona economica de 5029mp., nu exista retea apa si canalizare , energie electrica, in zona economica propusa.

Exista in vecinatatea amplasamentului, un Drum local spre Nord si spre Sud - un drum de exploatare, spre Est si Vest- Terenuri proprietate particulara –arabile extravilan.

In teren exista o retea electrica LEA 110kv a localitatii Simian, teren arabil UAT Simian.

***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 SIMIAN nr. 4839/1996, aprobata prin HCL nr. 32/ 1999, terenul nu este reglementat urbanistic, avand functiunea actuala de teren arabil.

Terenul studiat prin prezenta documentatie este situat in extravilanul localitatii Simian, comuna Simian, in T133/1, Parcela 40, terenul nu este reglementat urbanistic, avand functiunea actuala de teren arabil, iar dupa aprobarea documentatiei PUZ devine inclus in zona intravilan, cu categoria functionala in suprafata de 5029mp–**Zona economica –** **Construire HALE DE PRODUCTIE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN .**

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona amplasamentului este situat in extravilanul comunei Simian, nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, avand functiunea actuala de teren arabil in suprafata de 5029mp.

Dezvoltarea unei zone economice, este benefica localitatii Simian, comuna Simian, 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, localitatea Simian, comuna Simian, are acces in zona studiata din drumul local existent din partea de Nord a terenului, prin care se face legatura cu drumul privat propus spre Est din care se fac acesele in loturile propuse.

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

*Accesul carosabil* in amplasament este realizat in prezent din drumul local existent in partea de Nord a amplasamentului si se amenajeaza un drum privat in amplasament pentru accesul direct in loturile propuse zona economica.

Se propune amenajarea unei alei carosabile,avand latimea de 8.0m pe directia Nord ,Sud si se vor amenaja alei carosabile si parcaj in loturi si construire Hale de productie – cu functiunea de depozit, ambalaje plastic , ambalaje de hartie si carton in amplasamentul de 5029mp. studiat si propus ca 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 Simian si amplasamentul studiatse va face din drumul local existent si Aleea carosabila propusa in partea de Est a terenului.

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

In zona studiata, se identifica o zona principala:

I – Zona economica propusa– Hale de productie

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

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

Amplasamentul studiat in suprafata de 5029mp se propune, conform temei de proiectare si se identifica in zona categoria functionala propusa – **zona economica-** **Construire  HALE DE PRODUCTIE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN,**

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

Terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, avand functiunea actuala de teren arabil, este situat in extravilanului comunei Simian .

Interventiile urbanistice in amplasament constau in valorificarea terenului –introducere in intravilan, sistematizarea pe verticala, schimbare destinatie din teren arabil in zona economica in suprafata de 5029mp., dezvoltarea constructiilor propuse – Construire Hale de productie -ce cuprinde Depozit, ambalaje plastic si termoformare, etc. 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 - Halelele se vor amplasa retras de la aleea carosabila propusa pe hotarul din partea de Vest.

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

Suprafata zonei studiate

Supraf. teren beneficiar 5029mp. zona economica propusa mp.

***Bilantul teritorial propus***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Zone functionale | existent | | propus | |
|  | mp | % | mp | % |
| Zona economica | 0 | 0 | 1595 | 37,71 |
| Circulatii carosabile | 1306 | 26 | 1841 | 36,60 |
| Parcaje/ garaje | 0 | 0 | 225 | 4,47 |
| Teren arabil | 3724 | 74 | 0 | 0 |
| Spatii verzi amenajate | 0 | 0 | 1362 | 27,08 |
| Echipare edilitara | - | - | 7 | 0,13 |
|  |  |  |  |  |
| Total suprafata zona studiata | 5029 | 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.= 5029mp. 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*

Se va realiza prin racord la reteaua localitatii

*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*

* *Hale de productie – propuse*
* *alei carosabile incinta/parcaje ;*
* *spatii verzi amenajate ;*
* *bazin etans vidanjabil ;*
* *protectia perimetrala a terenului (panou plasa de sirma).*

**Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Zona propusa in zona economica are o suprafata de 5029mp. si reprezinta proprietate persoane juridice.

Pe terenul beneficiarului in suprafata de 5029mp., se propune o zona economica in suprafata de 5029mp. situat in extravilanul localitatii Simian, cu propunere de introducere in intravilan, avand functiunea actuala de teren arabil, si este proprietatea numitilor :

– - S.C. CRIS B.C.A. SRL, astfel: cota 1234/1306 din suprafata totala de 1306mp. intabulata in CF 58211 (conform act de alipire 1205 din 14.12. 2022), 516mp intabulata in CF 58111, 514mp. in CF 581404, 513mp in CF 58102, 513mp intabulata in CF. 58118, 512mp. intabulata in CF58096, 513mp. intabulata in CF 58106;

- S.C. SNOPOLIT COM S.R.L. astfel: cota 72/1306 din suprafata totala de 1306mp intabulata in CF 58211 (conform act de alipire nr. 14.12.2022), 642mp. intabulata in CF 51929.

**Circulatia terenurilor**

Pentru realizarea constructiilor propuse: Construire Hale de productie, pe amplasamentul de 5029mp. pe care se propune categoria functionala de 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 Hale de productie, 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 Hale de productie

- 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=5029mp. propusa zona economica, **se propune introducere in intravilan Suprafata de mp.** cu functiunea de zona economica, in comuna Simian, comuna Simian, 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