

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA DOCUMENTATIEI : **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN (TRUP IZOLAT) ANSAMBLU REZIDENTIAL (LOCUIRE SI DOTARI AFERENTE) EXTRAVILAN COMUNA CORBU , SOLA 111, PARCELA A571/5**
BENEFICIAR : **PRIMARIA COMUNEI CORBU**
CONSILIUL LOCAL CORBU PRIN INVESTITORI PARTICULARI , MANDATAR PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN
PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
DATA ELABORARII : ianuarie 2018

1.2 OBIECTUL DOCUMENTATIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de cca 3,8 ha si cuprinde terenul in suprafata de 20 000 mp (parcelela A 571/5) si zona imediat limitrofa acestuia si determinarea conditiilor in care acest teren poate fi introdus in intravilan ca trup izolat cu destinatia de < ansamblu rezidential > .

Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

Terenul este proprietate a urmatoarelor :

- POPESCU LAURENTIU si POPESCU CARMEN – 50%
- IONESCU CRISTINA ANDREEA -50%

conform Contract de vanzare –cumparare autentificat cu nr 27/16.01 2007
BNP Gabriela Georgescu

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru acest teren nu a mai fost elaborată în mod specific nici un fel de documentație de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se afla acum în extravilanul comunei Corbu și terenul are folosința de <arabil >

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentații se află în estul localității Corbu de Jos și are următoarele vecinătăți :

- NORD –drum de exploatare DC 570
- EST – A 571/4, proprietate particulară Păse Dumitru
- SUD- drum comunal Dc 547
- VEST –A571/6 proprietate particulară Orășanu Dumitru

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu are accidente de relief majore care să reprezinte riscuri naturale, și este aproximativ plat .

2.4 CIRCULAȚIA

Circulația majoră în zona se desfășoară, în acest moment , pe DJ 226 (venind din Constanța) de unde, pe drumuri de exploatare se ajunge la toate parcelele .

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Întregul teren ce urmează a fi introdus în intravilan ca trup izolat este ocupat de teren agricol și este lipsită de orice construcții

Întreaga zonă este supusă procesului de dezvoltare (introducerea în intravilan , schimbarea destinației terenului în zonă de loisir , locuire și dotări aferente , parcelare

La cca 30 m de parcela studiată se află parcelele A571/ 3 și A571 /2 care au făcut obiectul unui PUZ aprobat , cu aceeași destinație de <ANSAMBLU REZIDENTIAL > și care sunt introduse în intravilan , ca trup izolat ; în aceeași situație se află și parcelele aflate vis-a-vis de Dc 547 , A573/3 și A572/2 (trup izolat cu destinația de <ANSAMBLU REZIDENTIAL >) , ca și alte parcele aflate în vecinătate , având în vedere că întreaga zonă este supusă procesului de introducerea în intravilan și , în cele mai multe situații , și parcelare .

Destinația terenurilor este în mare aceeași (ansamblu rezidențial – locuire și dotări conexe) , așa cum indicatorii urbanistici sunt similari .

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat nu exista retele de alimentare cu energie electrica , alimentare cu apa sau canalizare .

Utilitatile vor face parte integranta din proiectul de executie al ansamblului de case individuale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Funcțiunea propusa este ansamblu residential - locuinte permanente sau de vacanta si dotari conexe si prin regulamentul de urbanism va urmari crearea unui impact minim asupra mediului. Conform Hotararii nr 152/22/05.2013 a Consiliului Judetean Constanta , pe o suprafata de minimum 5mp / locuitor din teren se vor amenaja spatii verzi si plantate , spatii de joc si de odihna , asa cum este detaliat la capitolul < ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI >

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cererea continuă de terenuri pentru construcția de case de vacanta si dotari turistice este cea care a facut proprietarii terenurilor sa ia in considerare considere dezvoltarea acestor terenurilor si sa doreasca dezvoltarea intregii zone . Orientarea terenului si vecinatatea Marii Negre ii confera acestui teren o pozitie aparte .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor PUG-ului localitatii suprafata studiata are destianatia de < ,teren arabil in extravilan > .

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principalele elemente ale cadrului natural-Marea Neagra si plaja (la cca 1,5 km) vor fi puse in valoare in primul rand prin functiunile premise pe acest teren (ansamblu residential) , prin celelalte prevederi ale regulamentului de urbanism (procent de ocupare al terenului , regim de inaltime , etc .) cat si prin prevederile ce tin de imagine aansamblului ce urmeaza a fi construit (material, finisaje, stil arhitectonic, orientare a locuintelor)

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la terenul studiat se va face (din drumului judetean 226)pe drumurile de exploatare existente (De 5700 si De 547) , a caror ampriza urmeaza a fi

marita la 12,0 m, respectiv la 18,0 . Drumurile vor avea carosabil cu latimea de 7,0 m ,respectiv 13 ,0 m si , de o parte si de alta , spatiu verde cu latimea de 1,0 m si trotuar cu latimea de 1,5 m

Suprafetele de teren necesare latirii drumurilor si a drumurilor noi amenajate vor fi trecute in domeniul public de interes local , in conformitate cu legislatia in vigoare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica .

Parcarile se vor rezolva integral in interiorul lotului , un loc de parcare pentru fiecare 200 mp de suprafata construit-desfasurata

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Pe terenul ce face obiectul acestei documentatii urmeaza a fi dezvoltat unitar un ansamblu de locuinte (case de vacante) si dotari adiacente , fara a fi parcelat .Suprafata destinata acestui ansamblu este de 19504 mp (496 mp , cca 3 % din total, sunt destinati largirii la 12,0 m, respectiv 18 ,0 m a drumurilor de acces)

Conform Hotararii nr 152/22.05 .2013 , o suprafata de 5 mp /locuitor va fi amenajata cu spatii verzi si plantate , spatii de joc si de odihna
Numarul maxim de rezidenti al acestui ansamblu se estimeaza a fi de 468(considerand cca 50 mp de suprafata construit-desfasurata de persoana , in conditiile unui procent de ocupare a terenului de 40 % si un coeficient de ocupare a terenului de 1,2) , deci rezulta o suprafata de spatii verzi necesara de 2340 mp

Considerand un procent de 20 % de ocupare cu spatii verzi pe lot, rezulta o suprafata de cca 3900 mp spatiu verde plantat la sol constand in gazon + flori (lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+ plante urcatoare (azalea,Ionicera nitida (caprifoi))

+arbusti (cornus alba (corn alb),cornus sanguinea(corn rosu))

+arbori (acer palmatum (artar japonez) ,betula alba (mestecan),magnolia grandiflora (magnolie) ,malus red sentinel (mar ornamental) ,robinia hispida rosea (salcam rosu)taxus cuspidata (tiza japoneza)

Adiacent acestui spatiu verde (care acopera cerintele Hotararii 152/22.05.2013) se recomanda

-terasele imobilelor sa fie amenajate , pe cat posibil , amenajate ca spatiu verde cca 800 mp [gazon + flori lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc]

- inchideri perimetrare (garduri despartitoare intre proprietati sau intre proprietate si domeniul public ,cca 300 mp , sa fie alcatuite din gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime]
- jardiniere pe fatade sa fie montate , cca 150mp [flori(petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatra),etc], realizate din material de preferinta naturale (ceramic , lemn) pot fi prezvazute la parapetele balcoanelor si a ferestrelor
- se recomanda ca parcarile sa fie acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale , rezultand un plus de cca 300 mp de spatiu verde

3.6 REGULAMENT DE URBANISM

- Pe aceste loturi urmează a se construi locuinte (permanente sau case de vacanta) si dotari complementare - turistice (pensiuni, unitati de alimentatie publica, cluburi) sau dotari specifice zonelor de locuire-turism , fie ca unica functiune fie ca anexa a spatiului de locuit (spatii comerciale, gradinita, mini unitati de alimentatie publica, etc cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale)
- Sunt strict interzise activitatile productive , activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc) ; activitati comerciale implicand un spatiu de vanzare mai mare de 50 mp .
- Constructiile vor avea un regim de înălțime ce poate varia de la parter la parter + 2 etaje
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,2.
- Piscinile descoperite , terenurile de sport , etc nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Imobilele (atat locuintele cat si dotarile aferente) urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje si socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate.
- Panta invelitorilor va fi de maximum 40 % și se vor prefera materiale în culori și texturi tradiționale (olane si țigle în culori naturale, roșu /cărămiziu /brun). Pentru învelitoare vor fi evitate culorile nenaturale (albastru, verde) și va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum și a azbocimentului ondulat. Este posibila folosirea stufului pentru invelitori; deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa (amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit)
- Ampalsarea constructiilor se va face cu respectarea stricta a Codului Civil ..
- Constructiile invecinate se pot amplasa cuplat .
- Gardurile spre strada se recomandă a fi executate din zidarie de cca 40 de cm înălțime, placata cu piatra naturala (sau sa fie executat integral din

- piatra) sau din gard viu
- Gardurile spre vecini vor fi realizate din gard viu ;
 - Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul lotului , un loc de parcare la 200 mp suprafata construit-desfasurata
 - Desi prin prezenta documentatie nu se propune divizarea lotului , daca pe viitor , pe perioada de valabilitate a documentatie se va dori aceasta (si daca conditiile legislatiei in vigoare prevad posibilitatea divizarii terenului fara intocmirea unei noi documentatii de urbanism) se vor respecta obligatoriu si cumulativ urmatoarele conditii :
 - fiecare lot sa aiba suprafata minima de 300 mp
 - fiecare lot sa aiba asigurat acces auto cu latime minima de 3,5 m pentru o lungime de max 25 (prevazute cu supralargiri de depasire si spatii pentru manecre de intoarcere la lungimi mai mari de 25 m) pentru parcelari la un singur rand , iar in cazul parcelarilor la doua randuri latime de 3,5 m la o lungime de max 30 m si 7,0 m carosabil cu trotuar pe cel putin o parte si supralargiri pentru intoarcere la lungimi de max 100 m
 - latimea fiecarui lot sa fie de minimum 12,0 m
 - toate celelalte conditii privind procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului , amplasarea constructiei pe lot sa fie respectate pentru fiecare din loturi
 Este de preferat ca loturile sa aiba o forma geometrica regulata , cat mai apropiata de dreptunghi
 - Spatiile verzi si plantate , spatiile de joc si odihna vor ocupa minimum 20% din suprafata de teren a lotului

3.7BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN AGRICOL	20 000 MP-100%	-
- TEREN ANSAMBLU LOCUINTE DOTARI ADIACENTE		19504 MP - 97 %
din care CONSTRUCTII max		7 801 MP - 39%
SPATII VERZI minim		3 900 MP -19,5 %
CIRCULATII (CAROSABILE & PIETONALE)		496 MP- 3%
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATA	20 000 mp	20 000 mp

3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile vor face parte integrantă din proiectul de execuție al ansamblului de case individuale și vor fi rezolvate astfel :

-rețeaua de alimentare cu energie electrică (din localitate) va fi prelungită – pe baza unui proiect de specialitate aprobat conform legislației în vigoare .

Reteaua va trece pe domeniul public și va fi în beneficiul tuturor posesorilor de terenuri din zona .

Adiacent acestei soluții , panouri solare ar fi de dorit să fie amplasate pe acoperișurile construcțiilor .

- alimentarea cu apă se va face , conform unui proiect de specialitate , din sistemul de alimentare cu apă al localității sau prin folosirea puturilor forate .

- în privința apelor uzate , o rețea de canalizare (cu o stație de pompare dacă e cazul) va fi realizată în interiorul ansamblului și prelungită până în rețeaua de canalizare a localității; până la realizarea acestei rețele , fose septice vidanjabile , amenajate conform legislației în vigoare, vor fi folosite

- încălzirea spațiilor(necesară în mică măsură) și prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice individuale .Adiacent soluției alese , panouri solare ar fi de dorit să fie amplasate pe acoperișurile construcțiilor .

3.9 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

- Pe timpul executării construcțiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanți și lubrefianți pe teren ; mijloacele de transport și utilajele utilizate vor fi în bună stare de funcționare , astfel încât să nu se producă scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus în zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentală (și care va fi colectat într-un recipient metalic acoperit și eliminat prin unități specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparații și lucrări de întreținere pe amplasament la mijloacele de transport și utilaje

-spațiul destinat depozitării materialelor de construcție va fi redus la minimum
-pământul rezultat din săpătură se va așeza în depozite protejate , astfel încât să nu se permită dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrări în construcții și pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat în perimetrele indicate de Primăria Corbu

-pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (săpături, manipulări de praf excavat)

-se vor lua toate măsurile pentru a evita risipa de apă (alimentarea cu apă se va face din put forat până la extinderea rețelei de apă a localității)

-se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate în subteran

-se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
 -deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatarei constructiilor:

-panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul in terasa al constructiei
 -se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)
 -se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
 -se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
 -separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala (oriunde functiunea o cere)
 -deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate
 -suprafata de spații plantate în încinta loturilor va fi cât de mare este posibil, în mod categoric nu mai mica de 30 % din suprafata lotului.

3.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafata de 20 000 mp studiata este proprietate particulara .Pentru modernizarea circulatiilor – extinderea la 12,0 mp , respectiv la 18,0 m a drumurilor de exploatare De 570 si De 547 , suprafata de 496 mp necesara va fi expropriata pentru cauza de interes public

4. CONCLUZII

Schimbarea destinației stabilite prin Planul Urbanistic General al localității pentru terenul studiat este perfect posibilă . Ansamblul residential astfel creat, cerut de presiunea atat a proprietarilor de terenuri cat si a turistilor va avea un impact pozitiv prin creșterea veniturilor localitatii (din impozite) cresterea cererii și ofertei de servicii, marirea în acest fel a întregii activitati economice si indirect la cresterea standardului de viață al localitatii in general.

Întocmit,

Arh. Diana Bucur

