



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU AMPLASARE CAMPING ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE**
- Amplasament: com. Corbu, extravilan, parcela A544/29, jud. Constanța, nr.cad. 112755
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanta
- Beneficiar: Iancu Maria
- Data elaborarii: octombrie 2020
- Suprafata terenului studiat: 5870 mp
- Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 5000 mp
- Finantarea obiectivului: **beneficiarul intentioneaza sa finanteze obiectivul din fonduri proprii și fonduri europene**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru obiectivul mai sus mentionat.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, insotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din extravilanul com. Corbu, jud. Constanța, parcela A 544/29, conform planului de situație.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste zonele de amplasare ale constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu este liber de constructii și se dorește introducerea acestor zone in intravilan, fiind in prezent in extravilane, destinate agriculturii.

In functie de solicitările proprietarului terenului care a generat P.U.Z., se considera necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noilor functiuni;
- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale comunei; propunerea, pe cat posibil a unor spatii verzi;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Codul civil;
- Legea 82/1998 și Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor cu modificările ulterioare;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 265/2006 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.3.2. Documentatii intocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al comunei Corbu;
- Regulamentul de Urbanism al comunei Corbu, aprobate cu HCL 158/2008 și modificată cu HCL 48/2010 și HCL 30/2019.

1.3.3. Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază ridicarea topografica si planurile cadastrale in coordonate Stereo 70 realizata pe teren, prin grija proprietarului terenului.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul obiectivului este în zona de extravilan a comunei Corbu, aliniat la DJ 539, între localitățile Năvodari și Corbu. Terenul este identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare în zonă.

Suprafata studiata are cca 120 m pe directia E-V si 57 m pe directia N-S.

Teritoriul se invecineaza astfel:

- la est drum de exploatare De 544/2
- a vest drum județean DJ 539
- la nord parcela A544/28
- la sud drum de exploatare De 543

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de față:

pct.	X(m)	Y(m)
1	325724,520	792314,630
2	325730,361	792423,672
3	325675,572	792426,494
4	325671,016	792355,017
5	785636.271	309674.233

Fata de obiectivele construite cele mai apropiate sunt urmatoarele distante, masurate de la limita amplasamentului:

- la nord	- locuință	- cca 400m
	- localitatea Corbu	- cca 650m
- la est	- plaja	- cca 300m
- la sud	- complexul Petromidia	- cca 1800m
- la vest	- locuință	- cca 70m
	- calea ferată și lacul Corbu	- cca 120m

2.1.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin economic, social si cultural ale populatiei.

Terenul se afla in zona de extravilan a localitatii.

Funcțiunea prevazuta in prezent conform regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiata este de teren agricol (TA).

Sunt admise următoarele funcțiuni agricole:

- a. cultivarea plantelor pentru consum
 - b. cultivarea plantelor tehnice / industriale, farmaceutice, flori și plante ornamentale
 - c. pajiști
 - d. livezi, vii, plantații de hamei și duzi
 - e. solarii, răsadnițe
 - f. pepiniere
 - g. perdele de protectie
- și funcțiuni agricole cu condiționări;
- anumite drumuri de deservire a exploatațiilor agricole private
 - anexe gospodărești ale exploatațiilor agrocole care nu ocupă mai mult de 10% din suprafața exploatației agricole
 - obiective ce deserveșc activitățile agricole
 - lucrări de îmbunătățiri funciare
 - exploatări de agregate minerale
 - lucrări de infrastructură

Având în vedere vecinătatea imediată cu intravilanul Comunei și cu aprobarea mai multor documentații de urbanism pe terenurile situate între lacul Corbu și mare, prezentul PUZ propune introducerea în intravilan a parcelei A 544/29 și va soluționa pentru aceasta:

- modul de utilizarea a terenurilor (POT și CUT) – limite minime și maxime;
- destinația terenurilor;
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echipare tehnico-edilitara.

1.4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnica

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argila prafoasa + argilă. Se anexează studiul geotehnic.

Fundările se vor face în funcție de încărcările rezultate din calculul structurilor construcțiilor ce se vor propune. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va studia din punct de vedere geotehnic amplasamentul specific.

Conform SR 11100/1-93, regiunea Tulcea este în zona de gradul VII de intensitate macroseismica. Perioada de colt recomandată pentru proiectare este de 0,7s.

2.2.1.2. Conditii climatologice

Clima zonei prezintă caracteristica zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primăvara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvara la vara. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

2.2.2. Potentialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt reglementate astfel terenuri agricole. Destinația posibilă pentru această parcelă poate fi legată de activitățile agricole din zonă, oferind servicii și spații la îndemână producătorilor agricoli.

Având în vedere tendința generală de parcelare a terenurilor în vederea construirii de locuințe de vacanță și de funcțiuni turistice, și acest teren se poate înscrie în această

tendință, beneficiind mai mult decât altele de de acces facil din drumurile de exploatare adiacente și de vizibilitate dinspre drumul județean.

Folosința actuală a terenului este teren arabil, conform extrasului de carte funciară pentru informare. Terenul face parte din zona de impozitare A, conform HCL 101/2019, așa cum menționează certificatul de urbanism 176/24.09.2020.

2.2.3. Caile de comunicare

2.2.3.1. *Circulatia rutiera*

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta singura categorie care asigura deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe DJ539, care leaga comuna de orașul Năvodari. Accesul la terenul care a generat PUZ este din De 543, aflat la sud și din De544/2, aflat la estul zonei studiate.

Analize efectuate pentru vehicule de marfa si de persoane arata o pondere mai mare de crestere a traficului pe DJ539 a vehiculelor de persoane, in special autoturisme.

Suprafata carosabilului drumului de județean are imbracaminte asfaltică definitivă, fara trotuare adiacente. Drumurile de exploatare sunt din pământ. Gradului de confort a traficului rutier pe drumurile de exploatare este scăzut.

2.2.3.2. *Transportul in comun*

Pe drumul national DJ539 nu există trasee de transport în comun. Terenul fiind liber de constructii, circulatia rutiera este numai de tranzit, de exploatare a suprafetelor agricole si nu exista locuri pentru parcare.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. *Structura functionala*

Suprafata totala a terenului studiat este de 5870 mp. Aceasta este alcatuita din:

- zona de unitati agricole in suprafata de 5000 mp, adica 85,18% din totalul teritoriului studiat, constituită suprafata parcelei A 544/29 care a generat P.U.Z..
- circulatie carosabila de 607 mp (10,34%);
- spațiu verde adiacent drumului, neamenajat de 263 mp (4,48%).

Terenurile din zona studiată sunt libere de constructii.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existentă în zona studiată se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Teren agricol pe teren care a generat P.U.Z.	5000	85,18
2.	Zona circulatie carosabila	607	10,34
3.	Spațiu verde neamenajat	263	4,48
	TOTAL	5870	100,00

2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 5000 mp, adica 85,18% din suprafata studiata.

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 870 mp, adica 14,82% din suprafata totala a terenului.

Nu există terenuri aflate în domeniul privat al primăriei.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	5000	85,18
2.	Domeniul privat al primariei	0	0
3.	Domeniul public al primariei	870	14,82
	TOTAL	5870	100,00

2.2.4 Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apa

Paralel cu DJ539 se află o conductă de alimentare cu apă.

2.2.5.2. Canalizarea

Paralel cu DJ539 se află o conductă de canalizare a apelor uzate.

2.2.5.3. Alimentarea cu caldura

In zona nu exista retea de alimentare centralizata cu caldura.

2.2.5.4. Alimentarea cu energie electrica

Paralel cu DJ539 se află o rețea de alimentare cu energie electrică aeriană.

2.2.5.5. Telecomunicatii

Pe teren nu exista pozate cabluri de telecomunicatii apartinand Telekom Romania Communications s.a..

2.2.5.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

Primăria Corbu face eforturi pentru introducerea în localitate a sistemului de alimentare cu gaze pentru gospodării.

2.2.5.7. *Sistem de irigații*

Nu exista.

2.2.5 Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- interesele proprietarului necesită reglementarea prin PUZ;
- deși în apropiere există rețele de utilități, pe parcele nu sunt executate branșamente care să poată deservi eventuale construcții;
- lipsește amenajare circulației pietonale și a spațiului verde adiacente drumurilor;
- nefiind construit terenul nu beneficiază de un plan de gestionare a deșeurilor;
- nu există aprobate sau în curs de realizare lucrări pentru protecția mediului în zonă.

2.2.6 Necesități și opțiuni

Dorința proprietarului parcelei cu privire la remodelarea zonei din punct de vedere al fondului construit este de a oferi o funcțiune turistică diferită de cele reglementate prin documentațiile de urbanism similare din zonă, prin:

- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarului și a comunității – camping turistic cu dotările turistice potrivite;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de trafic;
- asigurarea branșamentelor la utilități.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. *ELEMENTE DE TEMA*

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul propune introducerea în intravilan și reglementarea terenului în vederea amplasării unui camping turistic și construirii dotărilor necesare funcționării acestuia:

- platforme înierbate și pergole pentru campare;
- funcțiuni turistice de tip motel, hostel, vile, bungalouri;
- terase acoperite;
- comerț de proximitate alimentar și nealimentar;
- unitate de alimentație publică;
- punct de prim-ajutor;
- grupuri sanitare cu dușuri;
- spații administrative (inclusiv birouri) și de întreținere;
- platforme de parcare;
- fose sevice vidanjabile;
- puțuri pentru alimentarea cu apă pentru întreținerea spațiilor verzi;
- spații verzi;
- accesuri carosabile și trotuare;
- parcări pentru autovehicule și rulote;
- împrejmuiri;
- rețele interioare pentru utilități.

Pentru realizarea acestor obiective este necesara introducerea in intravilan a suprafetei de 5000 mp, si reglementarea acesteia din punct de vedere urbanistic.

3.2. *PREVEDERI ALE P.U.G.*

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare a zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei, tinandu-se seama si de incadrarea localitatii in reseaua de localitati ale judetului.

In cadrul P.U.G., terenul studiat se afla situat in extravilanul localitatii, parcelar aflat in zonele agricole aflate in sudul comunei Corbu, cu nivel scazut de ocupare si utilizare a terenului, cuprinde terenuri agricole, retele de utilități, drumuri.

Funcțiunile admise conform Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiata este de teren cu funcțiune destinata activităților agricole.

3.3. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

Se estimeaza amplasarea zonei de campare în partea estică a amplasamentului, a unei construcții permanente în zona intersecției drumurilor de exploatare și a parcărilor în zona de protecție a liniei aeriene.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- asigurarea dezvoltării circulației carosabile si pietonale;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulației se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la obiectivul propus.

Directia de circulatie principala este N-S, pe DJ539.

Accesul principal se va face de pe drumul de exploatare De543, iar cel secundar din drumul de exploatare De544/2, in conformitate cu specificatiile avizului de specialitate. Benzile de accelerare/decelerare vor avea 3,5m latime si 35m lungime si vor fi despartite de partea carosabila a drumului national. Razele de racordare dintre drumuri vor fi de 12m. Sistemul rutier folosit va fi echivalent cu cel al drumului județean.

Traseele drumurilor existente se pastrează și se dezvoltă conform cerintelor administratiei locale și a regulamentelor de urbanism care vor fi adoptate ulterior, la nivelul întregii zone de extindere a intravilanului. La fel și trotuarele aferente.

În incinta se vor prevedea accesele rutiere la parcuri și pietonale la obiectivele care se vor construi. Se va permite ocazional accesul auto până la locul de campare. De asemenea se vor asigura accesul autovehiculelor de întreținere, pompieri și ambulanță, dimensionate conform normelor în vigoare.

Alcatuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a strazilor.

Accesurile carosabile la parcelă se vor dimensiona conform art.4.3, și 4.10 din anexa 4 la RGU – HG 525/1996:

- construcțiile de turism vor fi prevăzute cu accese carosabile separate pentru utilizatori și personal tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din incintă cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime minimă de 3,5m, iar cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- construcțiile comerciale se vor asigura accese separate pentru utilizatori, personal și aprovizionare.

Se vor prevedea, după caz, platforme de depozitare și accese ale mașinilor și utilajelor speciale separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

3.4.2. Transportul în comun

Nu e cazul.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcarile și garajele se vor asigura exclusiv în incinta, în funcție de numărul unităților de cazare, atât pentru autovehicule și rulote, cât și pentru autocamioane/microbuze. Se va respecta HG 525/1996, art. 5.3 și 5.10 din anexa 5:

- construcțiile de turism vor fi prevăzute cu locuri de parcare în funcție de tipul clădirii și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu locuri de parcare pentru clienți – 1 loc de parcare la 200 mp pentru unități de până la 400 mp suprafață desfășurată și 1 loc de

parcare la 100 mp pentru unități de între 400 mp și 600 mp suprafață desfășurată. Unități comerciale mai mari nu se justifică.

În cazul în care spațiile comerciale și de alimentație publică sunt de proximitate sau sunt destinate exclusiv turiștilor proprii, nu se vor prevedea pentru acestea locuri suplimentare de parcare, față de cele calculate pentru funcțiunea de cazare.

3.4.4. Sistemizare verticala

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă în incintă realizându-se circular, asigurându-se accesul la obiective.

Teritoriul studiat se zonifică, în funcție de amplasamentul și caracteristicile funcționale ale construcțiilor astfel:

- a. C – zona aferentă funcțiilor propuse – camping și dotări complementare
- b. circulație pietonală
- c. circulație carosabilă
- d. spațiu verde

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului reglementat bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	C – zona aferenta functiunilor propuse – camping și dotări complementare	4500	76,66
2.	Trotuare	350	5,96
3.	Zona circulatie carosabila – drum de exploatare si drum national	785	13,37
4.	Spațiu verde amenajat public	255	4,34
	TOTAL	5870	100,00

3.5.2. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenurilor;
- prevederile Planului Urbanistic General.

Corespunzator diferitelor zone functionale s-a stabilit regimul maxim de inaltime parter+1 etaj, eventual mansardat. Inaltimea maxima propusa este de +10,00m de la cota terenului amenajat.

3.5.3. Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost respectarea codului civil și respectarea zonelor de protecție a infrastructurii edilitare.

Regimul de alinierea al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre limitele terenului.

Retragerea constructiilor fata de DJ539 va fi de minim 30,0m fata de axul drumului.

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale va fi egal cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 2,0m.

Clădirile se vor retrage astfel încât să nu afecteze zonele de protecție și siguranță ale drumurilor și rețelelor de utilități.

3.5.4. Modul de utilizare al terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor si coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse in teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol a cladirii si suprafata terenului aferent.

Coeficientul de utilizarea a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari.

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,5

3.5.5. Zone protejate. Interventii permise

Terenul reglementat se intersecteaza cu zonele de protectie pentru

- zone de protecție a rețelelor edilitare
- zona de protecție a DJ359

Planul de fata nu ridica probleme din punct de vedere al protectiei mediului si nu prezinta efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

3.6.1. Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor se va executa un bransament la rețeaua R.A.J.A. respectând condițiile avizului.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face cu avizul R.A.J.A.. Până la extinderea rețelei în zonă se vor utiliza fose septice vidanjabile.

Apele pluviale se vor dirija catre suprafetele inierbate.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentele obiectivelor se vor face cu avizarea detinatorilor de retele. electrice. Acestea se vor autoriza conform legii, pe baza unui proiect aprobat. Se va permite folosire de surse alternative de energie. Se propune bransarea la rețeaua existentă, prin intermediul unui post de transformare.

3.6.4. Telecomunicatii

Deoarece pe amplasament nu exista retele de telefonie fixa, se va utiliza telefonie mobila.

3.6.5. Sistemul de spații verzi

Conform HCJC 1552/2013, se vor asigura spații verzi pe o suprafață de minimum 50% din suprafața parcelei.

Situația spațiilor verzi propuse este următoarea:

Spații verzi existente:

- pe parcela A544/29 care a generat P.U.Z. 0
- în zona studiată 263

Spații verzi propuse:

- pe parcela reglementată A544/29 2250 mp, adică 50% din parcelă
- în domeniul public 255 mp, adică 4,34% din zona studiată
- total 2475 mp, adică 42,16% din zona studiată

Dacă e cazul, se poate completa necesarul stabilit de 50% spații verzi pe parcelă conform HCJC152/2013, cu spații verzi amenajate pe terasele și fațadele construcțiilor.

3.6.6. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile se vor colecta separat pe sortimente și se vor îndepărta periodic de societăți specializate autorizate. Platformele de deșeuri se vor impermeabiliza, iar scurgerile de lixiviat se vor colecta în fose septice vidanjabile sau se vor dirija la rețeaua publică. Se va amplasa un depozit de compost, în cadrul spațiului verde, mascat cu gard viu. Se vor respecta:

Se va respecta legislația în vigoare, menționată anterior, precum și cea conexă, referitoare la protecția mediului.

- OUG 195/2005
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor
- OUG 5/2015 privind deșeurile de echipamente electrice și electronice

3.6.7. Aspecte legate de protecția mediului

Planul promovează o formă de ecoturism care contribuie la îndeplinirea următoarelor condiții:

- conservarea și protecția naturii
- utilizarea resurselor umane locale

- caracterul educativ, respect pentru natură – conștientizarea turiștilor și comunităților locale
- impact negativ nesemnificativ asupra mediului natural și socio-cultural

Planurile și programele în care se încadrează obiectivul vizat:

- PUG com. Corbu și RLU aferent – cap. IIA punctul 1, Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului, protejarea patrimoniului natural și construit și a posibilităților de evoluție urbanistică
- Strategia de dezvoltare a comunei Corbu în perioada 2008-2028 – cap.1.5 Protejarea patrimoniului natural; cap.1.6 Protejarea patrimoniului construit

Funcțiunile propuse sunt civile și nu generează poluare nepermisă. Implementarea legislației de mediu și îndeplinirea obiectivelor de mediu pentru construcțiile civile se concretizează în următoarele:

- deșeurile se vor colecta pe sortimente separate și îndepărtate cu ajutorul firmelor specializate autorizate
- apele pluviale de pe suprafețele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi, pentru a deveni convențional curate și se vor utiliza ca apă de incendiu sau pentru irigarea spațiilor verzi
- apele menajere vor fi colectate și dirijate la rețeaua publică sau în vose septice vidanabile, eventual cu ministații de epurare
- se promovează folosirea materialelor de construire locale, regenerabile

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

- stație de transformare
- camping
- spații comerciale și de alimentație publică
- punct de prim-ajutor
- parcări

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se va zonifica în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei.

Situația tipului de proprietate propus se va prezenta astfel:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	Suprafata ocupata	
		mp	%
1.	Terenuri apartinand domeniului public al UAT	870	14,82
2.	Terenuri propr. privata a persoanelor fizice și juridice	4500	76,66
3.	Terenuri propr. privata care trec in dom. public al UAT	500	8,52
4.	Terenuri aparținând domeniului privat al UAT	0	0
	TOTAL	5870	100.00

3.7.3. Circulatia terenurilor

Pentru dezvoltarea drumurilor în vederea asigurării accesului facil pe parcelă se vor rezerva fâșii de teren paralele cu drumurile de exploatare în vederea schimbării regimului de proprietate al din cel proprietate privată a persoanelor fizice și juridice în domeniu public.

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al comunei Corbu;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

S-a introdus in intravilan o suprafata de teren de 5000 mp, pentru care s-au stabilit reglementari de construire. Avand in vedere dimensiunile a amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Intocmit,
arh. Ignis Duvagi