

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA DOCUMENTATIEI :PUZ - INTRODUCERE IN
INTRAVILAN

(TRUP IZOLAT) SI PARCELARE TEREN - ANSAMBLU
REZIDENTIAL

(LOCUIRE SI DOTARI AFERENTE)

EXTRAVILAN COMUNA CORBU , PARCELA 289/67

BENEFICIAR : PRIMARIA COMUNEI CORBU,
CONSILIUL LOCAL CORBU,

PRIN INVESTITORI PARTICULARI: Fam.DRAGNEA NICOLAE si
BALANESCU VALENTIN

MANDATAR: PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur

DATA ELABORARII : Mai 2023

1.2 OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in
suprafata de 20000 mp (parcela A 289/65 -IE 103866) si zona
limitrofa a acesteia si determinarea conditiilor in care acest teren
poate fi introdus in intravilan cu destinatia de < ansamblu rezidential

PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN (TRUP IZOLAT) SI PARCELARE TEREN - ANSAMBLU REZIDENTIAL
(LOCUIRE SI DOTARI AFERENTE)EXTRAVILAN COMUNA CORBU , PARCELA A289/65

BENEFICIAR : PRIMARIA COMUNEI CORBU ,CONSILIUL LOCAL CORBU PRIN INVESTITORI PARTICULARI
FAM DRAGNEA , MANDATAR PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN

> si parcelat in loturi pentru constructia de locuinte (permanente sau sezoniere) si dotari aferente zonei de locuit .

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

Terenul este proprietate a familiei

DRAGNEA NICOLAE casatorit cu DRAGNEA DANIELA si

BALANESCU VALENTIN, conform Contract de Vanzare

Cumparare, autentificat cu Nr. 1265 din 10.03.2008 - BNP. Doina Gheorghe - oras Ovidiu, jud.Constanta.

Terenul are destinatia actuala <ARABIL>

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 DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se afla acum in extravilanul comunei Corbu si terenul are folosinta de <arabil >

In intreaga zona, se gasesc trupuri de intravilan, parcelate sau ansambluri unitare, avand aceeasi destinatie, respectiv locuire si dotari conexe, functiuni si amenajari turistice si, cu aceleasi caracteristici ale regulamentelor de urbanism adiacente, aprobate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in nord-estul localitatii Corbu , are suprafata totala de 20000 mp si are urmatoarele vecinatati :

- NORD - drum De.288
- EST - proprietate particulara, parcela A 289 / 66 - Extravilan
- SUD - drum De.290
- VEST - proprietate particulara, parcela A 289 / 64 - Extravilan

Terenul are urmatoarele coordonate :

pct	x	y
1.	795494.030	331138.910
2.	795527.460	331140.870
3.	795565.470	330545.090
4.	795532.060	330542.740
5.	795494.030	331138.910

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu are accidente de relief majore care să reprezinte riscuri naturale, și este aproximativ plat (o usoara panta de 1,5 % pe directia est-vest) .

2.4 CIRCULAȚIA

Circulatia majora in zona se desfasoara, in acest moment, pe DJ 226 (venind dinspre Constanta) de unde, pe drumuri de exploatare (DC.547, DC.574, De.602) se ajunge la toate parcelele.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Întregul teren ce urmează a fi parcelat este ocupat de teren agricol si este lipsit de orice constructii

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Utilitatile vor face parte integranta din proiectul de executie al ansamblului de locuinte individuale si/sau dotari aferente .

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 minim 5mp / locuitor din teren se vor amenaja spatii verzi si plantate , spatii de joaca 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 vacanță și dotări turistice este cea care a făcut proprietarii terenurilor să ia în considerare introducerea în intravilan a acestor terenuri și să dorească dezvoltarea întregii zone. Orientarea terenului și vecinătatea Mării Negre îi conferă acestui teren o poziție 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 localității suprafața studiată are destinația de <teren arabil în extravilan >.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principalele elemente ale cadrului natural-Marea Neagră și plaja vor fi puse în valoare în primul rând prin funcțiunile premise pe acest teren (ansamblu rezidențial), prin celelalte prevederi ale regulamentului de urbanism (procent de ocupare al terenului, regim de înălțime, etc) cât și prin prevederile ce țin de imaginea ansamblului ce urmează să fie construit (materiale, finisaje, stil arhitectonic, orientare a locuințelor)

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la terenul studiat se va face (din drumului județean 226) pe drumurile comunale existente.

Accesul la aceste loturi ce fac obiectul prezentului PUZ se face prin - lățirea drumurilor de exploatare De.288 și De.290 la 12,0 m (în conformitate cu prevederile celorlalte documentații de PUZ anterior aprobate în zona).

- crearea unui drum nou , de 12,0 m lățime , pe latura de est și pe direcția N-S pentru accesul la loturile proiectate (7 m carosabil +

1,0 m spatiu verde de fiecare parte + 1,5 m trotuar de fiecare parte)
rezultand o suprafata aferenta de 7.339 mp -36,7 %

- Suprafetele de teren necesare latirii drumurilor si a drumului nou amenajat vor fi cedate de catre proprietari pentru a fi trecute in domeniul public de interes local.

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

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI

Prin documentatia de PUZ se prevede introducerea terenului in intravilan si parcelarea terenului in 25 loturi cu suprafata de cca.500 mp fiecare .

(suprafata exacta va fi calculata la efectuarea cadastrului loturilor)
insumand 12 661 mp - 63,3%

Accesul la aceste loturi ce fac obiectul prezentului PUZ se face prin - latirea drumurilor de exploatare De.288 si De.290 la 12,0 m (in conformitate cu prevederile celorlate documentatii de PUZ anterior aprobate in zona).

- crearea unui drum nou, de 12,0 m latime, pe latura de est si pe directia N-S pentru accesul la loturile proiectate (7 m carosabil + 1,0 m spatiu verde de fiecare parte + 1,5 m trotuar de fiecare parte) rezultand o suprafata de 7.339 mp - 36,7 %.

Conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr 152/22.05.2013, o suprafata de 5 mp / locuitor va fi amenajata cu spatii verzi si plantate, spatii de joaca si de odihna.

Numarul maxim de rezidenti al acestui ansamblu se estimeaza a fi de cca 305

(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 1.525 mp (impartita la cele cca.24 de loturi) .

Avand in vedere ca minimum 30 % din suprafata loturilor va fi ocupata de spatiu verde, rezulta 3.806 mp care acopera in procent de 249 % cerintele Hotararii .

Spatiul verde va consta din :

- spatiu verde plantat la sol constand in gazon + flori (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) precum si gradina de legume-plante aromatice si pomi fructiferi.

Adiacent acestui spatiu verde se recomanda

- terasele imobilelor sa fie amenjate , pe cat posibil , ca spatiu verde [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 sa fie alcatuite din (sau dublate de) gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime]
- jardiniere pe fatade sa fie montate cu flori(petunia grandiflora,portulaca grandiflora (floare de piatra),etc], realizate din material de preferinta naturale (ceramica , lemn)
- se recomanda ca parcarile sa fie acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale sau alternativ , sa fie acoperite cu pergole cu plante agatatoare (iedera, etc)

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, 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 , aleile carosabile sau pietonale , parcarile ,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 (cu adaptarea corespunzatoare a pantei acoperisului) ;deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa (amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit)
- Constructiile se vor amplasa la minim 3,0 m de noua limita spre strada a loturilor si minim 2,0 m de limita laterala a loturilor (masurata de la pazia acoperisului) ;
- Constructiile (pe loturi invecinate sau pe acelasi lot) se vor amplasa unele fata de altele la o distanta egala cu jumatatea celei mai mari inaltimi dar, nu la mai putin de 4,0 m (masurata de la pazia acoperisului)

- Gardurile spre strada se recomandă a fi executate din zidarie de cca 40 de cm înălțime, placata cu piatra naturala + inchidere semitransparenta pana la cota de +1,8 m, sau sa fie executat integral din piatra sau din gard viu
- Gardurile spre vecini vor fi realizate din gard de plasa de sarma dublata de de gard viu sau din piatra ;
- Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul loturilor, un loc de parcare / garare pentru fiecare 200 mp suprafata construit-desfasurata a locuintelor ;
- Pentru alte functiuni prezente se vor asigura locuri de parcare in consecinta (conform prevederilor art. 5.3, 5.10 si 5.11 din anexa nr. 5 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996)
- Nu se admite divizarea loturilor .
- Se admite comasarea loturilor
- Nu se admite cresterea animalelor pe lot (cu exceptia celor de companie)
- Spatiile verzi si plantate, spatiile de joc si odihna vor ocupa minimum 30 % din suprafata de teren a lotului.

3.7BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUȘ</u>
-TEREN AGRICOL	20000 MP-100%	-
- LOTURI LOCUINTE & DOTARI ADIACENTE		12661 MP - 63,30 %
din care CONSTRUCTII max		5075 MP - 25,37%
SPATII VERZI minim		3806 MP - 19,03 %
- CIRCULATII (CAROSABILE & PIETONALE) - inclusivSPATIU VERDE AMENAJAT ADIACENT DRUM		7339 MP - 36,7%
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	20 000 mp	20 000
mp		

3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pe terenul studiat nu exista rețele de alimentare cu energie electrică , alimentare cu apă sau canalizare .

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

- Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua electrică a localității, care va fi prelungită pe baza unui proiect de specialitate autorizat și aprobat conform legislației în vigoare .

Rețeaua va trece pe domeniul public și va fi în beneficiul tuturor posesorilor de terenuri din zonă .

- Adiacent, un post de transformare de la medie tensiune la joasă tensiune poate fi amplasat pe teren, pe cheltuielile proprietarilor, până la extinderea rețelei operatorului din zonă.

- Se recomandă amplasarea de panouri solare fotovoltaice pentru obținerea energiei electrice.

- Alimentarea cu apă se va realiza din sistemul de alimentare cu apă al localității.

- Realizarea lucrărilor pentru asigurarea alimentării cu apă de către primărie, se vor face în baza unui proiect de execuție, întocmit de o firmă de specialitate, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și obținerea avizelor specifice necesare.

- Până la realizarea rețelei de alimentare cu apă, vor fi folosite puturi forate cu caracter provizoriu, autorizate și executate conform legislației în vigoare. După realizarea rețelei de alimentare cu apă, terenurile afectate de construirea puturilor, vor fi aduse la starea inițială.

- Deversarea apelor uzate, se va face în rețeaua de canalizare a localității.

- Realizarea lucrărilor pentru asigurarea canalizării de către primărie, se vor face în baza unui proiect de execuție, întocmit de o firmă de specialitate, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și obținerea avizelor specifice necesare.

- Până la realizarea canalizării centralizate de către primărie, se vor proiecta bazine vidanjabile impermeabilizate. În momentul realizării rețelei de canalizare la nivel zonal, se va face racordarea la aceasta, iar bazinele vidanjabile vor fi desființate.

- Incalzirea spatiilor(necesara in mica masura) si prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice individuale sau pompe de caldura.
- Adiacent, se recomanda panouri solare pentru producerea apei calde, pompe de caldura aer/aer sau aer/apa.
- Este interzisa folosirea oricarei metode de incalzire sau producere a apei calde menajere, prin metode de ardere directa a oricarui material, sobe teracota, centrale pe lemn, sobe pe combustibil fosil...etc
- Obținerea autorizației de construire se va face in conformitate cu legile in vigoare, cu respectarea prevederilor Sectiunii 3 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotararea nr.525/1996 si cu respectarea conditiilor prevazute in avizele solicitate, tuturor operatorilor de rețele publice de utilitati din zona - ENEL, RAJA, etc.

3.9 PROTECTIA MEDIULUI

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

Pe timpul executarii constructiilor:

- nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje
- spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum
- pamantul rezultat din saptura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Corbu

- pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (sapaturi, manipulari de praf excavat)
- 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
- 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 a drumurilor de exploatare De 288 si De 290 plus crearea unui nou drum de acces la loturile propuse, cu latimea de 12,0 m, suprafata de 7.339 mp va fi definita prin documentatii cadastrale si dezmembrare si va fi cedata de proprietari pentru a fi trecuta in domeniul public de interes local al localitatii .

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 intregii activitati economice si indirect la cresterea standardului de viață al localitatii in general.

INTOCMIT
Arh. Diana BUCUR

