

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA DOCUMENTATIEI :

“PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN si PARCELARE TEREN pentru - ANSAMBLU REZIDENTIAL (LOCUIRE SI DOTARI AFERENTE) ,, EXTRAVILAN COMUNA CORBU,

PARCELA : A 538/8 lot 1 (alee de acces) + lot 2+ lot 3 + lot 4

S = 5.000 Mp – IE. 117964

BENEFICIAR : PRIMARIA COMUNEI CORBU

CONSILIUL LOCAL CORBU, prin

INVESTITORI PRIVATI - DRAGNEA NICOLAE & DRAGNEA DANIELA .

MANDATAR : PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN

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

DATA ELABORARII : Octombrie 2023

1.2 OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de 5000 mp(parcela A538/8 lot 1 (alee de acces) +lot 2+ lot 3 + lot 4) si zona imediat limitrofa acesteia , un total de cca 15 600 mp, si determinarea conditiilor in care acest teren poate fi introdus in intravilan cu destinatia de < ansamblu rezidential > si parcelat in loturi pentru constructia de locuinte (permanente sau sezoniere) si dotari aferente zonei de locuit .

PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL (LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE) - EXTRAVILAN COMUNA CORBU PARCELA: A 538/8 LOT 1 (ALEE DE ACCES) + LOT 2+ LOT 3 + LOT 4

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

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

NOTA : *DESI ZONA STUDIATA ESTE DE CCA 15.600 mp ,
REGLEMENTARILE PREZENTEI DOCUMENTATII SE APLICA STRICT
TERENULUI CARE A GENERAT PUZ -UL (5 000 MP)*

Terenul este proprietate a familiei:

DRAGNEA NICOLAE casatorit cu DRAGNEA DANIELA, conform Contract de dare in plata , autentificat cu Nr. 1497 din 04.08.2023 - BIN Chivu Nicolae Bogdan.

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 sudul localitatii Corbu , are suprafata de 5000 mp si are urmatoarele vecinatati :

- NORD – proprietate particulara , alee de acces , IE 102290
- EST – drum de exploatare De 536
- SUD – proprietate particulara IE 103057
- VEST – DJ 226 (zona de protectie 5,0 m latime + carosabil), IE 114352

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sudul localitatii Corbu si se idenifica cu urmatoarele coordonate :

Pct.	X	Y
1	791967.443	326006.029
2	792013.074	326032.147
3	792062.600	326060.488
4	792063.987	326050.398
5	792069.822	326032.210
6	792071.000	326028.540
7	791942.229	325954.844
8	791939.389	325957.563
9	791918.198	325977.846

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

Circulatia majora in zona se desfasoara, in acest moment , pe DJ 226(venind din Constanta) de unde se face si accesul la parcela studiată.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Întregul teren ce urmează a fi parcelat este ocupat de teren agricol

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat nu exista retele de alimentare cu energie electrica , alimentare cu apa sau canalizare, dar aceste retele se gasesc la limita de EST a terenului la drumul judetean 226 .

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Funcțiunea propusa este ansamblu rezidential - locuinte permanente sau de vacanta si dotari conexe si, prin regulamentul de urbanism se va urmări 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, asa cum este detaliat la capitolul < ZONIFICARE FUNCTIONALA –REGLEMENTARI >

2.8 OPȚIUNI 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 terenurilor și să dorească dezvoltarea întregii zone .

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

Principalul element al cadrului natural-lacul Corbu -va fi pus în valoare în primul rând prin funcțiunile permise 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 imagine ansamblului ce urmează a fi construit (materiale, finisaje, stil arhitectonic, orientare a locuințelor)

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la terenul studiat se va face din drumului județean 226 .
În varianta lotizării lotului , în totalitate sau parțial, accesul la aceste loturi se face prin crearea unui drum nou , de 12,0 m lățime (7 m carosabil + 1,0 m spațiu verde de fiecare parte + 1,5 m trotuar de fiecare parte), în partea de nord a terenului , drum ce va avea suprafața de 1400 mp (28 % din suprafața lotului) și care va face legătura în De.536 .

Acest drum de acces se va realiza prin coordonare cu documentația în curs de realizare pentru parcela de la nord, unde, anterior a fost prevăzută și realizată, o alee cu lățimea de 4,0 m (IE 102290).

Desi largirea De. 536 nu este prevazuta prin aceasta documentatie, o fasie de 4,0 m latime va avea interdictie de construire pentru o eventuala largire ulterioara a acestui drum .

Suprafetele de teren necesare latirii drumurilor vor fi cedate de catre proprietari prin acte de dezmembrare, 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 functiunea de locuinte .

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul urmeaza a fi introdus in intravilan pentru realizarea unui ANSAMBLU REZIDENTIAL / DOTARI - SERVICII CONEXE / PARCELARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI/SAU DE VACANTA SI DOTARI CONEXE – locuinte permanente si de vacanta, cazare turistica, alimentatie publica, agrement si dotari specifice, spatii comerciale, market tip Penny, Lidl, etc, servicii publice, cabinete medicale, notariale , etc.

Prin documentația de PUZ se prevede dezvoltarea versatila a lotului, in funcție de cerințe si oportunități, inclusiv modificarea /adaptarea in timp la necesități, astfel:

I. Varianta dezvoltării unitare a unui ansamblu, cu funcțiuni variind de la rezidential/turistic, dotări specifice zonei de locuit-turistice, la unitati de alimentatie publica, terase-restaurante, mall-uri, market-uri tip Penny, Lidl, etc. In aceasta varianta parcările si spatiile verzi necesare se vor calcula conform necesarului pentru fiecare funcțiune - necesarul de parcaje se va dimensiona conform prevederilor art. 5.3, 5.10 si 5.11 din anexa nr. 5 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996).

II. Varianta de Parcelarea lotului A538/8 lot 1 (alee de acces) +lot 2+ lot 3 + lot 4, in 7 loturi cu suprafata de cca. 500 mp
(suprafata exacta va fi calculata la efectuarea cadastrului loturilor)

- Deasemeni, in aceasta varianta, a fost prevazut in proiect crearea unui drum cu latimea de 12,0 m (7,0 m carosabil + spatiu verde 1,0 m si trotuar 1,5 m de o parte si de alta) pentru accesul la loturi (in conformitate cu prevederile celorlate documentatii de PUZ anterior aprobate in zona).

- In acest sens, se propune cedarea prin dezmembrarea de catre proprietari si trecerea in domeniul public de interes local al comunei Corbu, a unui total de 1.400 mp ;
- Acest drum de acces se va realiza prin coordonare cu documentatia in curs de realizare pentru parcela de la nord , unde a fost prevazuta si dezmembrata anterior, o alee cu latimea de 4,0 m (IE 102290).
- Se apreciaza ca in aceasta varianta populatia zonei va fi de maximum 90 de locuitori .
- Conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/22.05.2013, o suprafata de 5mp/locuitor va fi amenajata cu spatii verzi si plantate, spatii de joaca si de odihna rezultand un spatiu necesar de 450 mp.
- Avand in vedere ca minim **30%** din suprafata loturilor va fi ocupata de spatiu verde, rezulta o suprafata de 1080 mp care, acopera in procent de 240%, cerintele respectivei Hotarari ale CJ.Constanta.
- Spatiul verde va consta in spatii verzi plantate cu vegetatie mica si medie, spatiu verde plantat la sol constand in gazon + flori lavanda , myosotis alpestris, nicotiana alatum (regina noptii),trandafiri, petunia grandiflora , portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+ plante urcatoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi) + arbusti (cornus alba (corn alb), cornus sanguinea(corn rosu) + arbori - artar japonez , magnolia grandiflora (magnolie), malus red sentinel (mar ornamental), robinia hispida rosea (salcam rosu) taxus cuspidata (tiza japoneza) precum si gradina de legume sau plante aromatice .

Adiacent 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 dublate de gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime]
- jardiniere pe fatade sa fie montate [flori(petunia grandiflora,portulaca grandiflora (floare de piatra),etc], realizate din material de preferinta naturale (ceramic , lemn) pot fi prevazute la parapetele balcoanelor si a ferestrelor.
- se recomanda ca parcarile sa fie acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale .

3.6 REGULAMENT DE URBANISM

- Pe aceste loturi urmează a se construi locuinte permanente sau case de vacanta si dotari complementare, servicii 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, mini unitati de alimentatie publica, terase-restaurante, market-uri tip Penny, Lidl, etc.
- Sunt strict interzise activitatile productive, activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel.
- Constructiile, in ambele variante de dezvoltare, vor avea un regim de înălțime ce poate varia de la parter la parter + 2 etaje – Max.12 m inaltime.
- 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) trebuiesc 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.
- Sunt acceptate si recomandate, acoperirile in terasa si amenajarea acesteia ca spatiu verde.
- Constructiile se vor amplasa la minim 3,0 m de 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 inaltimii maxime, dar nu la mai putin de 4,0 m (masurata de la pazia acoperisului) ;
- Se instituie interdictie de construire pe fasia de 4,0 m adiacenta drumului De 536
(limita de vest a terenului) pentru o eventuala largire a acestui drum.

- 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 si/sau dublat de gard viu .
- Parcarea autovehicolelor se va face STRICT in interiorul loturilor , un loc de parcare /garare pentru fiecare 200 mp suprafata construit-desfasurata pentru locuinte – **Varianta II** – Lotizare;
- Pentru alte functiuni prezente – **Varianta I** – dezvoltarea unitara – 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 cresterea animalelor pe lot (cu exceptia celor de companie)
- Spatiile verzi si plantate, spatiile de joaca si odihna, vor ocupa minimum **30 %** din suprafata de teren a fiecarui lot .

3.7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	EXISTENT	PROPOS
- TEREN AGRICOL	5000 MP-100%	100%
- LOTURI LOCUINTE & DOTARI ADIACENTE		3600 MP - 72 %
din care CONSTRUCTII max		1440 MP - 28,8%
SPATII VERZI minim		1080 MP - 21,6 %
- CIRCULATII (CAROSABILE & PIETONALE) inclusiv SPATIU VERDE AMENAJAT ADIACENT DRUM		1400 MP - 28%
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ		5 000 mp

3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitatile vor face parte integranta din proiectul de executie al ansamblului de case individuale si vor fi rezolvate astfel :

- Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua electrica a localitatii, care va fi prelungita de catre primarie, pe baza unui proiect de specialitate autorizat si aprobat conform legislatiei in vigoare .

Rețeaua va trece pe domeniul public si va fi in beneficiul tuturor posesorilor de terenuri din zona .

- Adiacent, un post de transformare de la medie tensiune la joasa tensiune poate fi amplasat pe teren, pe cheltuiala proprietarilor, pana la extinderea retelei operatorului din zona.
- Se recomanda amplasarea de panouri solare fotovoltaice pentru obtinerea energiei electrice.

- Alimentarea cu apa se va realiza din sistemul de alimentare cu apa al localitatii.
- Realizarea lucrarilor pentru asigurarea alimentarii cu apa, se vor face de catre primarie in baza unui proiect de executie, intocmit de o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si obtinerea avizelor specifice necesare.

- Deversarea apelor uzate, se va face in reseaua de canalizare a localitatii.
- Realizarea lucrarilor pentru asigurarea canalizarii de catre primarie, se vor face in baza unui proiect de executie, intocmit de o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si obtinerea avizelor specifice necesare.
- Pana la realizarea canalizarii centralizate de catre primarie, se vor proiecta bazine vidanjabile impermeabilizate.
- In momentul realizarii retelei de canalizare la nivel zonal, se va face racordarea la aceasta, iar bazinele vidanjabile vor fi desfiintate.

- Incalzirea spatiilor(necesara in mica masura) si prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice individuale sau pompe de caldura.
- Adiacent solutiei alese , panouri solare ar fi de dorit sa fie amplasate pe acoperisurile constructiilor .
- Este interzisa folosirea oricarei metode de incalzire sau productie a apei calde menajere, prin metode de ardere directa a oricarui combustibil fosil (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 sapatura 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 ;
- 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
- 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 exploatarii constructiilor:

- panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul in terasa al constructiei
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa
- 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 5000 mp studiată este proprietate particulară .
Pentru modernizarea circulațiilor – crearea unui nou drum (cu latimea de 12,0 m,) de acces la loturile propuse, suprafata de 1400 mp necesară va fi definită prin documentații cadastrale și demembrare și va fi cedată de către proprietari pentru a fi trecută în domeniul public de interes local al localității .

4. CONCLUZII

Schimbarea destinației stabilite prin Planul Urbanistic General al localității pentru terenul studiat este perfect posibilă . Ansamblul rezidențial astfel creat, cerut de presiunea atât a proprietarilor de terenuri cât și a turistilor va avea un impact pozitiv prin creșterea veniturilor localității (din impozite) creșterea cererii și ofertei de servicii, mărirea în acest fel a întregii activități economice și indirect la creșterea standardului de viață al localității în general.

Întocmit,



Arh. Diana Bucur