

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1 INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**DENUMIREA DOCUMENTATIEI :PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN - ANSAMBLU REZIDENTIAL**

( LOCUIRE SI DOTARI AFERENTE )

**EXTRAVILAN COMUNA CORBU,**

**PARCELELE A575/5 LOT 2 + A575/5 LOT 3**

**BENEFICIAR : PRIMARIA COMUNEI CORBU,**

**CONSILIUL LOCAL CORBU,**

**PRIN INVESTITORI PRIVATI: FAM. BABUS NICOLAE si MARICUTA,**

**MANDATAR: PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN**

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

**DATA ELABORARII : octombrie 2021**

#### 1.2 OBIECTUL DOCUMENTATIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de 20.000 mp ( parcela A 575 /5/LOT 2 cu suprafata de 10.000 mp si parcela A 575 /5/LOT 3 cu suprafata de 10.000 mp ) si zona limitrofa a acesteia ( un total de cca 4,3 hectare ) 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 .

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

Terenul este proprietate a familiei BABUS NICOLAE si BABUS MARICUTA conform :

- Certificat de partaj voluntar , autentificat cu nr 459/16.12.2009 BNPA Tatu Elena si Dumitra Cristian Gabriel – parcela A575/5 lot 3
- Contract de vanzare - cumparare autentificat cu nr 494/06.05.2021 BNPA Doinita Crisan si Delia Crisan

### 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 vecinatatea parcelei studiate se afla alte parcele care au facut obiectul unor PUZ-uri aprobate, parcelate sau ansambluri unitare , avand aceeasi destinatie ( locuire si dotari conexe , dotari si amenajari turistice ) si cu aceleasi regulamente de urbanism adiacente

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in estul localitatii Corbu , are suprafata totala de 20.000 mp si are urmatoarele vecinatati :

-NORD – Drum comunal DC. 574

-EST – proprietate particulara, parcela A 575/6 /1

-SUD – Drum de exploatare De 576

-VEST – proprietate particulara, parcela A 575/5 lot 1  
si urmatoarele coordonate :

- Parcela A 575/5 lot 2 :

pct	x	y
1	326940.090	795088.78
2	326468.440	795111.95
3	326467.130	795091.3
4	326916.440	795068.28

- Parcela A 575/5 lot 3

pct	x	y
1	326916.440	795068.28
2	326467.130	795091.3
3	326465.750	795068.52
4	326891.7	795047.7

### 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 din Constanta) de unde, pe drumuri de exploatare 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 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 rezidential - 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 5 mp / 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 introducerea in intravilan a 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 destinatia de <teren arabil in extravilan >.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principalele elemente ale cadrului natural-Marea Neagra si plaja 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 ansamblului ce urmeaza a fi construit ( materiale, finisaje, stil arhitectonic, orientare a locuintelor) .

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la terenul studiat se va face ( din drumului judetean 226 )pe drumurile comunale si cele de exploatare existente.Accesul la aceste loturi ce fac obiectul prezentului PUZ se va face prin:

- largirea drumului De 576 la 12,0 m
- largirea drumului Dc 574 la 18,0 m
- 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) ;

Suprafetele de teren necesare latirii drumurilor (cate o fasie de teren de 6,0 m latime, pe latura de nord si de 4,0 m latime pe latura de sud a terenului) si a drumului nou amenajat vor fi cedate de proprietari pentru largirea la 18,0 m a DC.574 respectiv largirea la 12,0 m a De.576, si vor 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).

- Pentru alte tipuri de constructii si in functie de categorie, 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).

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Prin documentatia de PUZ se prevede parcelarea terenului in 21 de loturi (19 loturi cu suprafata de 650 mp fiecare, un lot cu suprafata de 607 mp si un lot cu suprafata de 1.038 mp, insumand 13.995 mp – 69,97%

Pentru largirea drumurilor DC574 la 18,0 m , De 576 la 12,0 si crearii noului drum de acces in partea de est a ansamblului a fost prevazuta suprafata de 6005 mp – 30,03 % ( teren ce va trece in domeniul public ) .

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 joacasi de odihna.

## SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

Numarul maxim de rezidenti al acestui ansamblu se estimeaza a fi de cca 340 ( 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 1.700 mp ( impartita la cele cca. 21 de loturi )

Avand in vedere ca minimum 30 % din suprafata loturilor va fi ocupata de spatiu verde, rezulta 4.198 mp care acopera in procent de 247 % cerintele Hotararii .

### Spatiul verde va consta din :

- 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,lonicera 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 amenajate , pe cat posibil , amenajate 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 gard viu sau dublate de acesta) [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, 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 ).

## SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- Sunt strict interzise activitatile productive, activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel, 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 pantei acoperisului la cerintele materialului ) ;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 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 jumatarea 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 pentru locuinte
- 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) )

PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN - ANSAMBLU REZIDENTIAL

( LOCUIRE SI DOTARI AFERENTE )EXTRAVILAN COMUNA CORBU , PARCELELE A575/5 LOT 2 + A575/5 LOT 3  
BENEFICIAR : PRIMARIA COMUNEI CORBU ,CONSILIUL LOCAL CORBU PRIN INVESTITORI PARTICULARI FAM  
BABUS , MANDATAR PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN

## SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- Dimensiunea minima a loturilor este de 500 mp, astfel, doar loturile 3/1, 3/2, 3/3 si 3/4 pot fi divizate pe viitor.
- Se admite comasarea loturilor.
- 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 lotului.

### 3.7 BILANT TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN AGRICOL	20000 MP-100%	-
- LOTURI LOCUINTE & DOTARI ADIACENTE		13995 MP - 69,97 %
din care CONSTRUCTII max	5598 MP - 27,99%	
SPATII VERZI minim	4198,5 MP - 20,99 %	
-CIRCULATII ( CAROSABILE & PIETONALE ) inclusiv SPATIU VERDE AMENAJAT ADIACENT DRUM		6005 MP- 30,03%
<b>TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ</b>	<b>20 000 mp</b>	<b>20 000 mp</b>

### 3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

- Reteaua de alimentare cu energie electrica ( din localitate) va fi prelungita – pe baza unui proiect de specialitate aprobat conform legislatiei in vigoare . Reteaua va trece pe domeniul public si va fi in beneficiul tuturor posesorilor de terenuri din zona.

- Un post de transformare ( de la medie tensiune la joasa tensiune ) urmeaza a fi amplasat pe teren.

Adiacent acestei solutii, panouri solare ar fi de dorit sa fie amplasate pe acoperisurile constructiilor .

- Alimentarea cu apa se va face, conform unui proiect de specialitate, din sistemul de alimentare cu apa al localitatii sau prin folosirea puturilor forate .

- In privinta apelor uzate, o retea de canalizare ( cu o statie de pompare daca e cazul ) va fi realizata in interiorul ansamblului si prelungita pana in retea de canalizare a localitatii; pana la realizarea acestei retele, bazine vidanjabile amenajate conform legislatiei in vigoare, vor fi folosite.

## SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- Incalzirea spatiilor( necesara in mica masura ) si prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice individuale.

Adiacent solutiei alese, panouri solare ar fi de dorit sa fie amplasate pe acoperisurile constructiilor.

- 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 / peleti, sobe pe combustibil fosil... etc)

### 3.9 PROTECTIA MEDIULUI

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

- 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 interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate.
- separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala ( oriunde functiunea o cere )
- 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 studiată este proprietate particulară .  
Pentru modernizarea circulațiilor – extinderea la 18,0 m a drumului DC.574, extinderea la 12,0 m a drumului De 576 plus crearea unui nou drum (cu latimea de 12,0 m,) de acces la loturile propuse, suprafata de 6.005 mp va fi definită prin documentații cadastrale și dezmembrare și va fi cedată de 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.

Intocmit  
Arh Diana Bucur

