

MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

DENUMIREA DOCUMENTATIEI : **PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN (TRUP ALIPIT INTRAVILAN EXISTENT) - LOCUIRE COMUNA CIOCARLIA EXTRAVILAN , PARCELA A 381/119 - IE 102171**

BENEFICIAR : **DUTESCU I. ION , DUTESCU VICTORIA**

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

DATA ELABORARII : februarie 2023

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Suprafata studiata prin acest PUZ cuprinde terenul in suprafata de 1000 mp, parte a parcela A 381/119 – IE 102171 in suprafata de 20 000 si zona imediat limitrofa acesteia (un total de cca 30 000 mp)

NOTA : desi zona studiata este de cca 30 000 mp , reglementarile prezentei documentatii se aplica doar terenului de 1000 mp care a generat PUZ-ul
Prevederile acestei documentatii vor fi preluate si cuprinse in PUG-ul localitatii

Terenul este proprietate a familiei DUTESCU ION si DUTESCU VICTORIA conform Contract de vanzare autentificat cu nr 223/4.03.22022 BIN Baltariu Marinela Liliana .

C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul in discutie se afla in extravilanul comunei Ciocarlia (la limita intravilanului existent) si are destinatia de < teren arabil >

Terenul intravilan adiacent are functiunea de < locuinte individuale >

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in estul localitatii si are urmatoarele vecinatati :

- SUD – drum de exploatare
- NORD- intravilan , strada I. L. Caragiale
- VEST – intravilan , strada Crinului
- EST – teren agricol proprietate particulara Stefan C. Tudor , parcela A 381/120

si urmatoarele coordonate :

Nr. pct	X(m)	Y(m)
1	294814,600	764072,560
2	294809,681	764049,070
3	294772,409	764044,679
4	294772,638	764072,004

3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat , fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

4CIRCULAȚIA

Circulatia majora in zona se desfasoara pe strada 1 Decembrie 1918 (DN3) , de unde , pe strazi locale secundare , se ajunge la terenul ce face obiectul acestei documentatii . Accesul la teren se poate realiza din strazile existente la nord- strada I.L.Caragiale si din cea de la vest - strada Crinului

5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul are in prezent destinatia de < arabil >

Parcelele invecinate sunt ocupate fie de teren arabil (daca fac parte din extravila) , fie au destinatia de < locuire individuala > daca fac parte din intravilanul existent

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe teren nu exista in acest moment retele de alimentare cu energie electrica , alimentare cu gaze naturale , alimentare cu apa sau canalizare . Aceste retele sunt prezente pe strazile adiacente terenului (strada Crinului si strada I.L.Caragiale)

7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcțiunea propusă, de de
< locuire individuala > crează un impact minim asupra mediului.

8 OPȚIUNI ALE POPULATIEI

Dorinta proprietarilor de a-si construe o locuinta proprie pe terenul pe care il detin si pe care il exploateaza din punct de vedere agricol , a dus la initierea acestei documentatii , prin care se doreste introducerea in intravilan (si schimbarea destinatiei) pentru 5 % din suprafata totala a parcelei A381/119 ;

D.DISFUNCTIONALITATI

Nu exista disfunctionalitati legate de functiunea existenta si propusa a acestui teren.

E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE

Nu exista proiecte aprobate / lucrari in curs de realizare pentru acest teren

F. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG -ului localitatii terenul are destinatia de < arabil >

3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul , nu exista elemente ale cadrului natural care sa necesite o punere in valoare

4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Nici o modernizare nu este prevazuta prin prezenta documentatie , avand in vedere ca nu este necesara , avand in vedere impactul extrem de redus al propunerii asupra drumurilor existente

Parcarea se va rezolva integral in interiorul lotului

5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Din terenul în proprietatea familiei Dutescu (un total de 20000 mp) urmează a fi introdus în intravilanul comunei Ciocarla (intravilanului existent) o suprafață de cca 1000 mp cu destinația principală de < locuire > ;pentru această suprafață urmează a fi stabilite reglementări urbanistice ce urmează a sta la baza autorizațiilor de construite ce vor fi eliberate .

Restul terenului (cca 19 000 mp) rămâne < teren arabil în extravilan > și va fi în continuare folosit pentru agricultura

Un procent de min 25 % din lotul introdus în intravilan va fi ocupat cu spații verzi -spațiu verde plantat la sol constând în gazon + flori (Lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina nopții) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatră) ,etc)+ plante urcătoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi))

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

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

și partial cu grădina de legume /zarzavaturi/plante aromatice

Adiacent acestui spațiu verde , de cca 250 mp în total , se recomandă

-terasele imobilului să fie amenajate , pe cât posibil , ca spațiu verde [gazon + flori lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina nopții) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatră) ,etc]

-închideri perimetrice (garduri despartitoare între proprietăți) să fie dublate de gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 înălțime]

-jardinieră pe fațade să fie montate [flori(petunia grandiflora,portulaca grandiflora (floare de piatră) ,etc], realizate din material de preferință naturale (ceramic , lemn) pot fi prezăzute la parapetele balcoanelor și a ferestrelor

- se recomandă ca parcarile să fie acoperite , iar acoperișul amenajat cu gazon și plantații florale

6.REGULAMENT DE URBANISM

- Funcțiune principală : locuire ; funcțiuni secundare : dotări conexe specifice zonei de locuit, în proporție maxim de 30 % din suprafața construită
- Sunt strict interzise activitățile productive , activitățile de prestări servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , stații de benzină , etc) ; activități comerciale implicând un spațiu de vânzare mai mare de 50 mp .
- Construcțiile vor avea un regim de înălțime – maximum (Subsol)+Parter+2etaje.

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

- 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 si pietonale , parcarile ,etc nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Imobilele 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 sau finisate cu materiale tip <<Marmoroc>.Culorile vor fi armonizate cu arhitectura cladirii si/sau a cladirilor invecinate . Se vor utiliza finisaje caracteristic dobrogene : alb , gri deschis , bej/crem in proportie de 70 % ; culorile in contrast 30 % -gri inchis , maro inchis
- Acoperirea se va realiza in terasa(mai ales in terasa inierbata sau terasa circulabila amenajata ca spatiu de recreere -agrement) sau invelitoare in 4 ape sau in 2 ape și se vor folosi materiale în culori și texturi tradiționale dobrogene (țigle de preferat ceramice 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 , a sitei si a sindriei ; este posibila amplasarea de panouri fotovoltaice pe terasa/acoperis
- La amplasarea constructiilor pe lot se vor respecta prevederile Codului Civil ; constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limitele spre strada a lotului (spre nord si spre vest)
- Parcarile se vor asigura in interiorul terenului , un loc de parcare la 200 mp suprafata construita pentru locuinta , plus locuri adiacente corespunzatoare altei functiuni (dotari conexe zonei de locuit) ,conform cu cu prevederile Regulamentului general de urbanism
- Divizarea lotului este permisa (conform prevederilor legale in vigoare) doar daca , cumulativ , se respecta urmatoarele conditii :
 - suprafata minima a fiecarui lot este de 300 mp
 - fiecare lot are front stradal de min. 15,0 m
 - sunt respectate, pentru fiecare lot in parte , restul conditiilor regulamentului de urbanism (POT, CUT , retrageri , etc)
- Gardurile spre strada se recomandă a avea un soclu din zidarie de cca 40 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1.80 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiuri similare.

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

- Cresterea animalelor este interzisa , cu exceptia celor de companie
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și plante decorative pe loturi ; spatiul verde (decorativ + gradina de legume) va insuma minimum 25 % din suprafata lotului .

7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPOS</u>
-TEREN ARABIL EXTRAVILAN	1 000 MP-100%	
-TEREN INTRAVILAN DESTINAT LOCUIRII INDIVIDUALE SI DOTARILOR CONEXE ZONEI DE LOCUIT		1 000 MP- 100%
din care		
CONSTRUCTII MAX .40%		400 mp- 40 %
SPATIU VERDE MIN 25 %		250 mp - 25%

TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	10 000 MP	1 000 MP
---------------------------------	------------------	-----------------

8.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rețelele de alimentare cu energie electrica , alimentarea cu apa si canalizare menajera si pluviala vor fi proiectate si executate odata cu executarea constructiilor

-este posibila asigurarea acestor utilitati prin extinderea rețelelor existente in zona (de catre personal autorizat , dupa obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare)

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, incalzire si prepararea apei calde menajere – panouri solare , pompe de caldura

-incalzirea spatiilor si prepararea apei calde menajere se vor realiza cu ajutorul unei centrale termice

G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME

Propunerile si reglementarile acestui plan urbanistic zonal urmeaza a fi preluate de PUG-ul + RLU al localitatii .

H. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

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 ; mloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs

PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN (TRUP ALIPIT INTRAVILAN EXISTENT) – LOCUIRE
COMUNA CIOCARLIA, PARCELA A 381/119 - IE102171
BENEFICIAR: DUTESCU I. ION, DUTESCU VICTORIA

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

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 care pot cauza scurgeri de hidrocarburi in sol 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 ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Ciocarlia .

-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 exploatarii constructiilor:

-panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unde este posibil

-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat)

-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.

Intocmit,
arh. Diana Bucur

