

# MEMORIU TEHNIC

## A. DATE GENERALE

- DENUMIREA LUCRARII : PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN ( TRUP IZOLAT ) –ZONA TURISM & LOCUIRE / EXTRAVILAN CERNAVODA , PARCELA A 443/1
- BENEFICIARI : FLOREA VASILE, FLOREA ELENA RALUCA
- PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
- DATA ELABORARII : februarie 2017

## B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unei arii de 1,1 ha , formata din terenul in suprafata de 2000 mp , care a generat PUZ-ul si zona sa limitrofa ,terenul este proprietate particulara a familiei Florea Vasile si Florea Elena Raluca , conform Contract de vanzare –cumparare autentificat cu nr 226/09.02.2015 si determinarea conditiilor in care acest teren poate fi introdus in intravilan si i i se poate schimba destinatia actuala de < arabil > in < zona turism & locuire > . Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

## C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

### 1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se afla acum in extravilanul orasului Cernavoda, si terenul are folosinta de <neproductiv I >.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se afla situat in partea de est a teritoriului administrativ a orasului Cernavoda, la vest de Dunare si la est de autostrada A2 si Canalul Dunare – Marea Neagra

Terenul in discutie are urmatoarele vecinatati :

- NORD – drum de exploatare De 444
- EST – parcela A 443/2/2/1, proprietate particulara

- SUD- parcela A 443/2/1, proprietate particulara
- VEST – drum de exploatare De 440 , proprietate particulara

### 3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu are accidente de relief majore care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă și este aproximativ plat . La cca 300 spre vest se afla Dunarea și o priveliste foarte frumoasă care va trebui pusă în valoare .

### 3 CIRCULAȚIA

Accesul la teren se face plecând din drumul județean 223 Cernavoda – Chirnogeni , pe drumul de exploatare De 444 .

### 5 OCUPAREA TERENURILOR

Întreaga suprafață ce a generat PUZ-ul este teren arabil și este lipsită de orice construcții . .

### 6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat există și nu există rețele de alimentare cu energie electrică , alimentare cu apă sau canalizare , aceste rețele existând pe străzile ce marginesc terenul ( De 440 ) – conducte de distribuție apă Dn 80 mm OL și Dn 110 mm PEHD și rețeaua de alimentare cu curent electric conform avizelor RAJA și ENEL anexate

Utilitățile vor face parte integrantă din proiectul de execuție al ansamblului de turism și locuințe .

### 7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcțiunea propusă, de turism și locuire , crează un impact minim asupra mediului, având în vedere procentul de ocupare al terenului – maximum 50%

### 8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul se afla într-o zonă ( între DJ 223 și De 440 ) propice dezvoltării de noi locuințe și dotări conexe ( inclusiv turism ) care a făcut proprietarii terenurilor să re-consideră destinația agricolă a terenurilor și să dorească dezvoltarea întregii zone pentru aceste funcțiuni – și la sud și la nord există în apropiere

trupuri izolate de intravilan si intreaga zona pare supusa acestui process de schimbare a destinatiei .

## **D. DISFUNCTIONALITATI**

Disfunctionalitatile situatiei existente sunt in principal legate de folosinta actuala a terenului – agricola – , intr-o localitate in dezvoltare continua si accentuata, cu o presiune crescanda generata de cererea de terenuri destinate construirii de locuinte individuale si dotari destinate turismului

## **E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE**

Nu exista aprobate lucrari in curs pe acest pateau. Terenurile invecinate insa sunt supuse aceluiasi proces de schimbare folosintei terenurilor. .

## **F. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM**

### 1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

### 2 PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor PUG-ului localitatii suprafata studiata are destinatia de < ,zona agricola > si folosinta actuala de < teren arabil > .

### 3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Dunarea ofera un cadru natural deosebit, imagine care necesita punere in valoare atat prin orientarea spatiilor principale ( camere de cazare , spatiile principale ale locuintelor ) cat si prin regimul de inaltime al constructiilor ( in terase )

### 4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru o eventuala largire la 12 m a drumului De 444 , o latime de 3,5 m din teren a fost rezervata - nu se va construi in aceasta zona , nu se vor amenaja parcarile sau alte facilitati ale ansamblului ; la construire drumului, aceasta suprafata va fi trecuta in domeniul public de interes local al localitatii.

Parcarile vor fi amenajate exclusive in interiorul lotului, confor RLU aferent PUG Cernavoda ( pentru zone cu functiuni similare )

## 5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul nu se parcelează , deoarece se dorește ca ansamblul de turism ( ca funcțiune principală )și locuințe să se dezvolte unitar.

Ansamblul va consta dintr-o unitate de cazare ( cca 15 camere de două paturi ) și spațiile publice aferente ( recepție , spațiu pentru prepararea și servirea micului dejun , café-bar , etc ) și dintr-o unitate de locuire colectivă mică , max P+3 etaje

În completare , ansamblul va avea parcarile corespunzătoare , alei pietonale ( pe lângă accesul carosabil ) , spații de odihnă și recreere, loc de joacă pentru copii ; cca 20 % din spațiile de parcare vor fi asigurate în garaje la parterul construcțiilor

Conform Hotărârii nr 152/22.05 .2013 , o suprafață totală de minimum 700 mp ( 50% din suprafața de teren din cca 1100 mp aferentă unității de cazare plus 5mp / locuitor pentru zona de locuințe , estimându-se cca 30 de rezidenți permanenți ai ansamblului ) va fi amenajată cu spații verzi și plantate , spații de joc și de odihnă , repartizată astfel :

-spațiu verde plantat la sol - cca 540 mp

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 ( salcâm roșu)taxus cuspidata ( tiza japoneza)

-spațiu verde amenajat pe terasele imobilelor – cca 100 mp

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 despărțitoare între proprietăți sau între proprietate și domeniul public cca 90 mp

gard viu - chamaecyparis globosa ( chiparos ) cca 1,5 înălțime

-jardinieră pe fațade cca 20 mp

flori( petunia grandiflora,portulaca grandiflora ( floare de piatră ) ,etc)

jardinierile, realizate din material de preferință natural ( ceramic , lemn ) vor fi prevăzute la parapetele balcoanelor și a ferestrelor vilelor , hotelurilor, bungalourilor, etc

Adiacent acestor spații ( care însumează 750 mp , peste necesarul rezultat ) se recomandă ca parcarile mari să fie acoperite , iar acoperișul amenajat cu gazon și plantații florale , rezultând un plus de cca 150 mp de spațiu verde

## 6 REGULAMENT DE URBANISM

- **FUNCTIUNI PERMISE : FUNCTIUNE DOMINANTA :** Locuire /locuire de vacanta si dotari turistice ( mini hoteluri , unitati de alimentatie publica , pensiuni , )
- **ALTE FUNCTIUNI PERMISE :** , 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
- **FUNCTIUNI STRICT INTERZISE :** Activitati productive ; activitati 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 .
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 50 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 2.
- Regimul de inaltime va fi max P+3
- 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 în culori pastelate.
- Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°) și se vor prefera materiale în culori și texturi tradiționale (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.
- Ampalsarea constructiilor se va face cu o retragere de min 3,0 m de la limitele spre strazi a lotului si 0,6 m de la celelalte limite si cu stricta respectare a prevederilor Codului Civil
- Amplasarea constructiilor pe lot se va face cu respectarea între ele a distantei de minimum jumătate din înaltimea cea mai mare, cu asigurarea unei insoriri corespunzatoare pentru toate spatiile principale ale constructiilor ( cazare si locuire ) si, pe cat posibil , cu asigurarea unei vederi neopturate spre Dunare a acelorasi spatii
- 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... 2 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiiri similare.
- Gardurile spre vecini pot fi din plasa de sarma sau inchideri compacte , dar vor fi dublate de gard viu

- Divizarea lotului se poate face doar respectand cumulativ urmatoarele conditii :
  - fiecare lot sa aiba suprafata minima de 300 mp
  - latimea fiecarui lot sa fie de min 12,0 m
  - fiecare lot sa aiba asigurat acces auto cu latime minima de 3,5 m
  - toate celelate conditii privind procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului , amplasarea constructiei pe lot sa fie respectate pentru fiecare din loturi
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și plante decorative pe loturi.

## 7 BILANT TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUȘ</u>
-TEREN ARABIL	2000 MP-100%	-
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE		175 MP- 8,75 %
- CURTI CONSTRUCTII ( TURISM & LOCUIRE )		1825 MP - 91,25 %
din care CONSTRUCTII max	912,5 MP	- 45,6 %
SPATII VERZI minim	547,5 MP	-27,37 %
<b>TOTAL S STUDIATA</b>	<b>2000 mp</b>	<b>2000 mp</b>

## 7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

-rețeaua 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 .

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 .

- in privinta apelor uzate , o rețea de canalizare va fi realizata in interiorul ansamblului si prelungita pana in rețeaua de canalizare a localitatii, cand aceasta va fi realizata in zona ; pana atunci o fosa septica conform legislatiei in vigoare va fi amplasata pe teren , in coltul de nord-est .

- incalzirea spatiilor si prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice - se recomanda analizarea in paralel, din punct de vedere

al consumului de combustibil & a pretului initial al investitiei , a variantei unei unice centrale termice pentru intreg ansamblul versus centrale termice individuale

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

-pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor vor fi amplasate pe teren

## G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME

Nu este cazul

## H. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

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

- Pe timpul executarii constructiilor:
  - Orice deșeuri rezultate (moloz, pamant, etc) vor fi transportate în locurile special amenajate indicate de catre primarie, iar în organizările de șantier vor fi folosite numai toaleta ecologice.
- În perioada exploatarii constructiilor:
  - 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.

Schimbarea destinației actuale a terenului este perfect posibilă și se încadrează în prevederile prin Planul Urbanistic General al localității aprobat . Zona de case individuale și dotări astfel creată, cerută de presiunea populației pentru noi spații pentru dezvoltare 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 în general.

Intocmit,

arh. Diana Bucur

