

MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

- DENUMIREA LUCRARIII : PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN –ANSAMBLU REZIDENTIAL (LOUIRE SI DOTARI AFERENTE) / EXTRAVILAN TECHIRGHIOL , PARCELELE A 109/40 si A109/41
- BENEFICIARI : IONESCU SEBASTIAN si IONESCU GABRIELA TINCUTA
- PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
- DATA ELABORARII : martie 2017

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unei arii de 1,4 ha , formata din terenurile in suprafata totala de 10.000 mp , care au generat PUZ-ul si zona limitrofa acestora si determinarea conditiilor in care aceste terenuri pot fi introduse in intravilan si li se poate schimba destinatia actuala de < arabil > in < zona ansamblu rezidential > Terenurile sunt proprietate particulara a domnului Ionescu Sebastian (parcela A109/41 , in suprafata de 5000 mp) , conform Contract de donatie autentificat cu nr 1361 /07.08.2014 BIN Stamule Daniela si a doamnei Coman Gabriela Tincuta , casatorita Ionescu , conform Contract de vanzare –cumparare autentificat cu nr 126 / 22.01.2014 BIN Chivu Nicolae Bogdan . 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 Techirghiol si terenul are folosinta de <arabil >.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se afla situat in partea de nord-vest a orasului Techirghiol , la cca 200 m de limita actualului intravilan , intro zona spre care se indreapta tendintele de dezvoltare a intravilanului si implicit a fondului construit (in majoritate locuinte) a localitatii

Terenul in discutie are urmatoarele vecinatati :

- NORD – parcela A 109 / 42 , proprietate Cherchez Safi
- EST – Drum de exploatare De 137
- SUD- parcela A 109/39 , proprietate Guta Marin
- VEST – drum de exploatare De 109 /25

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 si este aproximativ plat .

3 CIRCULAȚIA

Accesul la teren se face plecand din E 675 (strada Rascoala din 1907) pe strazi orasenesti si drumuri de exploatare ce urmeaza a fi transformate in strazi orasenesti (De 109/25 este redenumita str. Prelungirea Ion Creanga)

5 OCUPAREA TERENURILOR

Întreaga suprafata ce a generat PUZ-ul este teren arabil si este lipsita de orice constructii . .

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat există nu exista retele de alimentare cu energie electrica , alimentare cu apa sau canalizare , aceste retele existand in zona de intravilan alaturata

Utilitatile vor face parte integranta din proiectul de executie al ansamblului de turism si locuinte .

7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protectie. Funcțiunea propusă, de locuire si dotari conexe , crează un impact minim asupra mediului, având în vedere procentul de ocupare al terenului – maximum 40%

8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul se afla intr-o zona adiacenta intravilanului existent , propice dezvoltarii de noi locuinte si dotari conexe care a facut proprietarii terenurilor sa re-considere destinatia agricola a terenurilor si sa doreasca dezvoltarea lor pentru aceste functiuni ; 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

E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE

Nu exista aprobate lucrari in curs pe acest pateau. Terenurile invecinate inasa 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

Nu exista un cadru natural deosebit care sa necesite o punere in valoare .

4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru asigurarea fluentei traficului pentru loturile nou create drumurile de exploatare existente vor fi largite la 12,0 m (carosabil de 7,0 m + 1,0 m spatiu verde si 1,5 m trotuar de fieacra parte a carosabilului) si un drum nou de acces va fi construit la limita intre parcela A109/40 si parcela A 109/41 , cu aceeasi alcatuire ; largirea drumurilor de exploatare se va face simetric fata de ax ; un total de 2678 ,0 mp din suprafata tota a va fi destinata acestui scop (largirea

drumurilor de exploatare existente si crearea unui nou drum) , suprafata care va fi trecuta in domeniul public al localitatii .

Parcarile vor fi amenajate exclusiv in interiorul lotului.

5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul va fi parcelat in 18 loturi destinate locuirii si dotarilor conexe , cu urmatoarele suprafete :

LOTUL 1- S= 408 MP

LOTURILE 2-8 S= 406 MP fiecare

LOTUL 9 S= 411 MP

LOTUL 10 S = 411 MP

LOTUL 11 S = 415 MP

LOTURILE 12-17 S=406 MP fiecare

LOTUL 18 S= 404 MP

Reprezentand un total de 7 322 mp

Conform Hotararii nr 152/22.05 .2013 , estimandu-se cca 175 de rezidenti permanenti ai ansamblului (luand in calcul o suprafata de cca 50 mp arie construita /locuitor) , rezulta un necesar de 875 mp de spatiu verde . Avand in vedere ca min 30 % din suprafata loturilor trebuie amenajata ca spatiu verde, rezulta o suprafata de 2196 mp spatiu verde plantat la sol cu 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) care asigura mai mult decat necesarul conform Hotararii mentionate .

In plus , se recomanda ca inchiderile perimetrice sa fie dublate de gard viu si jardiniere cu 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 locuintelor

In aditie , 500 mp de spatiu verde se afla adiacent drumului , in exteriorul loturilor pentru locuinte .

6 REGULAMENT DE URBANISM

- FUNCTIUNI PERMISE : FUNCTIUNE DOMINANTA : Locuire /locuire de vacanta

- 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 si sa nu depaseasca 25 % din totalul suprafetei
- 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 40 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,2.
- Regimul de inaltime va fi max P+2
- 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 5,0 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 intre ele a distantei de minimum jumătate din inaltimea cea mai mare, cu asigurarea unei insoriri corespunzatoare pentru toate spatiile principale ale constructiilor
- 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 1.80m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiuri similare.
- Gardurile spre vecini pot fi din plasa de sarma sau inchideri compacte , dar vor fi dublate de gard viu
- Divizarea loturilor nu este posibila :
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și plante decorative pe loturi.

7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN ARABIL	10 000 MP-100%	-
- CURTI CONSTRUCTII (LOCUIRE & DOTARI)		7 322 MP – 73,22 %
din care CONSTRUCTII max	2 929	MP – 29,29 %
SPATII VERZI minim	2 196	MP -21,96 %
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE		2 178 MP- 21,78 %
-SPATIU VERDE ADIACENT DRUM		500 MP – 5%
TOTAL S STUDIATA	10.000 mp	10.000 mp

7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

-rețeaua de alimentare cu energie electrică (din localitate) va fi prelungită , pe baza unui proiect de specialitate aprobat conform legislației în vigoare .

Reteaua va trece pe domeniul public .

Adiacent acestei soluții , panouri solare ar fi de dorit să fie amplasate pe acoperișurile construcțiilor .

- alimentarea cu apă se va face , conform unui proiect de specialitate , din sistemul de alimentare cu apă al localității .

- în privința apelor uzate , o rețea de canalizare va fi realizată în interiorul ansamblului și prelungită până în rețeaua de canalizare a localității

- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice - se recomandă analizarea în paralel, din punct de vedere al consumului de combustibil & a pretului inițial al investiției , a variantei unei unice centrale termice pentru întreg ansamblul versus centrale termice individuale

Adiacent soluției alese , panouri solare ar fi de dorit să fie amplasate pe acoperișurile construcțiilor .

-pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor 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 (moloș, 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 exploatării 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

