

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA DOCUMENTATIEI :**INTRODUCERE IN INTRAVILAN (TRUP IZOLAT) PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL**
(LOCUIRE SI DOTARI AFERENTE)

EXTRAVILAN COMUNA CORBU , PARCELA A538/10

BENEFICIAR : PRIMARIA COMUNEI CORBU

CONSILIUL LOCAL CORBU PRIN INVESTITOR PARTICULAR ROMAN ECATERINA , MANDATAR PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN

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

DATA ELABORARII : decembrie 2017

1.2 OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de 1,07 ha si cuprinde terenul in suprafata de 5000 mp (parcelela A 538/10) si zona imediat limitrofa acestuia .

si determinarea conditiilor in care acest teren poate fi introdus in intravilan ca trup izolat cu destinatia de < ansamblu rezidential > .

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

Terenul este proprietate doamnei Roman Ecaterina , conform Contract de partaj voluntar fara sulta autentificat cu nr 1075/ 06.08.2010 BNPA Sacaleanu Mariea si Sacaleanu Alexandru

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 >

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sudull localitaii Corbu si are urmatoarele vecinatati :

- NORD –proprietate particulara mostenitori Coanda Maria , parcela A 538/11
- EST – drum judetean 539
- SUD- proprietate particulara Benea Toader , parcela A 538/9
- VEST – platforma betonata ce margineste lacul Corbu

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

Terenul in discutie este accesibil de pe DJ 539 (27,4 m deschidere)

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Întregul teren ce urmează a fi introdus in intravilan ca trup izolat este ocupat de teren agricol si este lipsita de orice constructii

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat nu exista retele de alimentare cu energie electrica , 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 propusă este ansamblu rezidențial - locuințe permanente sau de vacanță și dotări conexe și prin regulamentul de urbanism va urmări crearea unui impact minim asupra mediului. Conform Hotărârii nr 152/22/05.2013 a Consiliului Județean Constanța, pe o suprafață de minimum 5mp / locuitor din teren se vor amenaja spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, așa cum este detaliat la capitolul < ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI >

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cererea continuă de terenuri pentru construcția de case de vacanță și dotări turistice este cea care a făcut proprietarii terenurilor să ia în considerare dezvoltarea acestor terenuri și să dorească dezvoltarea întregii zone. Orientarea terenului și vecinătatea lacului îi conferă acestui teren o poziție 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 localității suprafața studiată are destinația de <teren arabil în extravilan >.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principalele elemente ale cadrului natural-lacul- vor fi puse în valoare în primul rând prin funcțiunile premise 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 tin de imaginea ansamblului ce urmează a fi construit (material, finisaje, stil arhitectonic, orientare a locuințelor)

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la terenul studiat se va face din drumului județean 539

Parcarile se vor rezolva integral în interiorul lotului, un loc de parcare pentru fiecare 200 mp de suprafață construit-desfășurată

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

Pe terenul ce face obiectul acestei documentații urmează a fi dezvoltat unitar un ansamblu de locuințe (case de vacanțe) și dotări adiacente, fără a fi parcelat. Suprafața destinată acestui ansamblu este de 5000 mp

Conform Hotararii nr 152/22.05 .2013 , o suprafata de 5 mp /locuitor va fi amenajata cu spatii verzi si plantate , spatii de joc si de odihna
 Numarul maxim de rezidenti al acestui ansamblu se estimeaza a fi de 180 (considerand cca 50 mp de suprafata construit-desfasurata de persoana , in conditiile unui procent de ocupare a terenului de 45 % si un coefficient de ocupare a terenului de 1,8) , deci rezulta o suprafata de spatii verzi necesara de 900 mp

Considerand un procent de 25 % de ocupare cu spatii verzi pe lot, rezulta o suprafata de cca 1250 mp 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)

Adiacent acestui spatiu verde (care acopera cerintele Hotararii 152/22.05.2013) se recomanda

-terasele imobilelor sa fie amenajate , pe cat posibil , amenajate ca spatiu verde cca 800 mp [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 ,cca 300 mp , sa fie alcatuite din gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime]

-jardinere pe fatade sa fie montate , cca 150mp [flori(petunia grandiflora,portulaca grandiflora (floare de piatra),etc], realizate din material de preferinta naturale (ceramic , lemn) pot fi prezvazute la parapetele balcoanelor si a ferestrelor

- se recomanda ca parcarile sa fie acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale , rezultand un plus de cca 100 mp de spatiu verde

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)

- Sunt strict interzise activitatile productive , activitatile 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 .
- Constructiile vor avea un regim de înălțime ce poate varia de la parter la parter + 3 etaje
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 45 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,8.
- Piscinile descoperite , terenurile de sport , 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; deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa (amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit)
- Ampalsarea constructiilor se va face cu respectarea stricta a Codului Civil ; constructiile vor fi retrase cu min 3,0 m de la limita de est (spre drumul judetean) a lotului
- Constructiile invecinate se pot amplasa cuplat .
- Gardurile spre strada se recomandă a fi executate din zidarie de cca 40 de cm înălțime, placata cu piatra naturala (sau sa fie executat integral din piatra) sau din gard viu
- Gardurile spre vecini vor fi realizate din gard viu ;
- Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul lotului , un loc de parcare la 200 mp suprafata construit-desfasurata
- Desi prin prezenta documentatie nu se propune divizarea lotului , daca pe viitor , pe perioada de valabilitate a documentatie se va dori aceasta (si daca conditiile legislatiei in vigoare prevad posibilitatea divizarii terenului fara intocmirea unei noi documentatii de urbanism) se vor respecta obligatoriu si cumulativ urmatoarele conditii :
 - fiecare lot sa aiba suprafata minima de 300 mp
 - fiecare lot sa aiba asigurat acces auto cu latime minima de 3,5 m pentru o lungime de max 25 (prevazute cu supralargiri de depasire si spatii pentru manecre de intoarcere la lungimi mai mari de 25 m) pentru parcelari la un singur rand , iar in cazul parcelarilor la doua randuri latime de 3,5 m la o lungime de max 30 m si 7,0 m carosabil cu trotuar pe cel puțin o parte si supralargiri pentru intoarcere la lungimi de max 100 m

-latimea fiecarui lot sa fie de minimum 12,0 m

-toate celelalte conditii privind procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului , amplasarea constructiei pe lot sa fie respectate pentru fiecare din loturi

Este de preferat ca loturile sa aiba o forma geometrica regulata , cat mai apropiata de dreptunghi

- Spatiile verzi si plantate ,spatiile de joc si odihna vor ocupa minimum 25 % din suprafata de teren a lotului

3.7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUȘ</u>
-TEREN AGRICOL	5000 MP-100%	-
- TEREN ANSAMBLU LOCUINTE DOTARI ADIACENTE		5000 MP - 100 %
din care CONSTRUCTII max		2250 MP - 45%
SPATII VERZI minim		1250 MP - 25 %
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	5000 mp	5000 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 :

-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 si va fi in beneficiul tuturor posesorilor de terenuri din zona .

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 rețea de canalizare (cu o statie de pompare daca e cazul) va fi realizata in interiorul ansamblului si prelungita pana in rețeaua de canalizare a localitatii; pana la realizarea acestei rețele , fose septice vidanjabile , amenajate conform legislatiei in vigoare, vor fi folosite

- 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 .

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 ; mloacele 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 saptura 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 Corbu
 - pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (sapturi, 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 exploatarei constructiilor:
 - panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul in terasa al constructiei
 - 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
 - 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 mp studiata este proprietate particulara .Nici o circulatie a terenurilor nu este prevazuta prin prezenta documentatie

4. CONCLUZII

Schimbarea destinației stabilite prin Planul Urbanistic General al localității pentru terenul studiat este perfect posibilă . Ansamblul residential astfel creat, cerut de presiunea atat a proprietarilor de terenuri cat si a turistilor va avea un impact pozitiv prin creșterea veniturilor localitatii (din impozite) cresterea cererii și ofertei de servicii, marirea în acest fel a intregii activitati economice si indirect la cresterea standardului de viață al localitatii in general.

Intocmit
Arh Diana Bucur

