

REGULAMENT DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIREA LUCRARIII : **REGULAMENT DE URBANISM ADIACENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE IN INTRAVILAN (TRUP IZOLAT) SI PARCELARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENTIAL (LOCUIRE SI DOTARI AFERENTE) EXTRAVILAN , COMUNA CORBU SOLA 112, PARCELA A 573/55 lot 2**
- BENEFICIAR : **PRIMARIA COMUNEI CORBU PRIN INVESTITORI PARTICULARI , MANDATAR PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN**
- PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
- DATA ELABORARII : martie 2016

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata de 5000 mp (parcela A 573/55 lot 2) si zona limitrofa a acestuia (un total de cca 0,7 hectare) 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 a :

LOT 2/1 – 500 MP PROP. DUBIT NICOLETA SIMONA & DUBIT EMILIAN GABRIEL conform Contract de vanzare –cumparare autentificat cu nr 1717/12.11.2015 SNP Toncu Mihaela si Toncu Georgiana

LOT 2/2 -500 MP , LOT 2/3- 500 MP, LOT 2/4-500 MP
LOT 2/5-659 MP LOT 2/7 -537 MP PROP . CHITU VIOREL PETRISOR conform Contract de vanzare –cumparare autentificat cu nr 350/12.02.2016 SNP Toncu Mihaela si Toncu Georgiana

LOT 2/6-1000 MP – PROP. DUMITRESCU CEZAR ADRIAN & DUMITRESCU ANA CRISTINA conform Contract de vanzare – cumparare autentificat cu nr 1716/12.11.2015 SNP Toncu Mihaela si Toncu Georgiana

LOT 2/8- 805 MP –ALEE ACCES – PROP. INDIVIZA DUBIT NICOLETA SIMONA & DUBIT EMILIAN GABRIEL 96 MP , CHITU VIOREL PETRISOR -517 MP , DUMITRESCU CEZAR ADRIAN & DUMITRESCU ANA CRISTINA -192 MP

BAZA LEGALA

La baza elaborarii prezentului regulament de urbanism , precum si a documentatiei de urbanism pe care o insoteste , au stat urmatoarele legi (si nu numai)

- LEGEA 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele unele masuri pentru realizarea locuintelor, actualizata
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei
- LEGEA 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- LEGEA 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor

DATE DESPRE TEREN & INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată se afla acum in extravilanul comunei Corbu și terenul are folosinta actual de <arabil >

Terenul se afla situat la sud- est de satul Corbu de Jos, la cca 1000 m de malul Marii Negre.

Terenul in discutie are urmatoarele vecinatati :

- SUD – drum de exploatare DC 574
- EST – teren Consilul Local Corbu
- NORD - drum de exploatare De 573 b
- VEST – proprietate particulara A 573/55 LOT 1

Terenul nu are accidente de relief majore care să reprezinte riscuri naturale, și este aproximativ plat .

Intreaga zona este supusa procesului de dezvoltare (introducere in intravilan , schimbare a destinatiei terenului in zona de loisir , locuire si dotari aferente , parcelare) , PUZ-uri pentru parcelele A 573/ 3, A 571/2, A571/3 , A 538/5 (insumand 8,39 ha) sunt deja aprobate , iar PUZ-uri pentru parcelele A 575, A579, A610, A573/16, A573/17, A573/18, A573/19, A573/8 (insumand 102,322 ha) sunt in curs de elaborare /avizare .

REGULAMENT DE URBANISM

FUNCTIUNI PERMISE : FUNCTIUNE DOMINANTA : locuire
(permanenta sau case 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

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 .

Este strict interzisa cresterea animalelor cu exceptia celor de companie .

CIRCULATIILE

Accesul la terenul studiat se va face (din drumului judetean 226)pe drumurile de exploatare existente, a caror ampriza urmeaza a fi marita la 12,0 m .

Accesul la aceste loturi ce fac obiectul prezentului PUZ se va face prin:

-amenajarea (latirea la 12,0m si asfaltarea) De 573B si DC 574(latirea drumurilor care au actualmente 4,0 latime se va face simetric fata de ax , astfel incat o latire de 4,0m este prevazuta prin micșorarea parcelei analizate)

-amenajarea unui drum nou, in interiorul parcelei, cu latimea de 12,0 m

Parcarile se vor rezolva integral in interiorul loturilor , un loc de parcare pentru fiecare 200 mp de suprafata construe-desfasurata

REGULI DE PARCELARE A TERENULUI

Loturile pentru construirea de locuinte si dotari conexe vor respecta obligatoriu si cumulativ urmatoarele conditii :

- suprafata minim 300 mp
- acces la cel putin o cale de circulatie carosabila si pietonala de 3,5 m
- latime (deschidere la strada) minimul 12,0 m

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

- Nu se admite divizarea loturilor decat respectand , cumulativ, conditiile de mai sus.
- In practica , doar divizarea lotului 2/6 este posibila
- Se admite comasarea loturilor

REGULI DE CONSTRUIRE PE LOT

Construcțiile 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 1,4.

Piscinele descoperite , terenurile de sport , etc nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului

Construcțiile învecinate se pot amplasa cuplat . Amplasarea fata de limitele laterale si cae de spate se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil

REGULI DE REALIZARE A IMOBILELOR

Imobilele (atat locuintele cat si dotarile) 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 Panourile solare sunt permise Deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa (amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit)

REGULI DE REALIZARE A INCHIDERILOR

Gardurile spre strada se recomandă a avea un soclu din zidarie de cca 40 de cm înălțime placat cu piatra naturala (sau sa fie executat integral din piatra) sau din gard viu

Gardurile spre vecini vor fi din gard viu (de dorit cu latime variabila , pentru a corecta usoara paralelogramitate a terenurilor)

SPATII VERZI

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 95

(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 1,4) , deci rezulta o suprafata de spatii verzi necesara de 475 mp

Considerand un procent de 30 % de ocupare cu spatii verzi pe lot, rezulta o suprafata de cca 1009 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 700 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 200 mp , sa fie alcatuite din gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime]

-jardiniere pe fatade sa fie montate , cca 50mp [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.

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 . Rețeaua va trece pe domeniul public și va fi în beneficiul tuturor posesorilor de terenuri din zonă .Un post trafo va fi amenajat pe teren

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 ;pana la realizarea acestei rețele, puturi forate (autorizate și executate conform legislației în vigoare) vor fi folosite

- în privința apelor uzate , o rețea de canalizare (cu o stație de pompare dacă e cazul) va fi realizată în interiorul ansamblului și prelungită până în rețeaua de canalizare a localității ; pana la realizarea acesteia, fose septice vidanjabile executate conform legislației în vigoare vor fi folosite

- încălzirea spațiilor(necesară în mică măsură) și prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice individuale; adiacent soluției alese , panouri solare ar fi de dorit să fie amplasate pe acoperișurile construcțiilor .

PROTECȚIA MEDIULUI

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

Pe timpul executării construcțiilor:

-Orice deșeuri rezultate (moloz, pamant, etc) vor fi transportate în locurile special amenajate indicate de către primărie, iar în organizările de șantier vor fi folosite numai toalete ecologice.

În perioada exploatarei constructiilor:

- Evacuarea apelor uzate menajere se va face numai în rețeaua de canalizare a localitatii sau in fose septice vidanjabile amenajate conform legislatiei in vigoare
- Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale.
- Suprafata de spații plantate va fi cât de mare este posibil, în mod categoric nu mai mica de 30 % din suprafata terenului

Intocmit
Arh. Diana Bucur

