## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

1.1.DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI:

DENUMIREA DOCUMENTATEI:

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN** ( TRUP IZOLAT) **SI PARCELARE TEREN PENTRU ANSAMBLU REZIDENŢIAL**

( LOCUIRE SI DOTĂRI AFERENTE )

EXTRAVILAN COMUNA CORBU :

**SOLA 117, PARCELA A610/23 – 24.500MP**

BENEFICIAR : PRIMĂRIA COMUNEI CORBU,

CONSILIUL LOCAL CORBU PRIN INVESTITORI PARTICULARI ,

**MANDATAR**: PIRLEA LAURENTIU CRISTIAN

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

DATA ELABORĂRII : Octombrie 2023

**1.2.OBIECTUL DOCUMENTATEI:**

Obiectul prezentei documentaţii il constituie studierea unui teren in suprafaţa de 24 500 mp ( parcela A 610/23 – IE.100985) si zona limitrofa a acestuia ( un total de cca 4,5 hectare ) si determinarea condiţiilor in care acest teren poate fi introdus in intravilan ca trup izolat cu destinaţia de < ansamblu rezidenţial > .

Prevederile acestei documentaţii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localităţii.

**NOTA**  : *DESI ZONA STUDIATA ESTE DE CCA 45 000 mp , REGLEMENTARILE PREZENTEI DOCUMENTATII SE APLICA STRICT TERENULUI CARE A GENERAT PUZ -UL ( IE.100985 – 24.500 MP )*

Terenul este proprietatea indiviza a următorilor :

- PROP. TATU ALINA-DANIELA – Cota de 40,816%, respectiv suprafata de 10.000 Mp ,

- PROP. TANASOIU IONUT-CRISTIAN – Cota de 59,184%, respectiv suprafata de 14.500 Mp - conform Contract de donaţie autentificat cu nr. 2504 din 14.07.2022 autentificat la SNP . ZAMFIR si ASOCIATII, jud.Ilfov

Terenul are destinaţia actuala de <<**ARABIL**>>

**1.3.SURSE DOCUMENTARE**

Pentru acest teren nu a mai fost elaborată în mod specific nici un fel de documentaţie de urbanism.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII si EVOLUŢIA ZONEI**

Zona studiată se afla acum in extravilanul comunei Corbu si terenul are folosinţa de <arabil >

**2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul ce face obiectul acestei documentaţii se afla in estul localităţii Corbu , are suprafaţa totala de 24.500 mp si are următoarele vecinătăţi:

- NORD - drum de exploatare: De 610/1

- EST - proprietate particulara : Smaranda Florea

- SUD - drum de exploatare: De 608

- VEST – Proprietate particulara: Popa Mihai

Terenul care face obiectul acestui PUZ are urmatoarele coordonate:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nr. | X |  Y |
|  1 | 794181.980 |  324574.090 |
|  2 | 794213.479 |  324046.350 |
|  3 | 794194.787 |  324010.905 |
|  4 | 794172.917 |  323991.181 |
|  5 | 794138.280 |  324571.483 |

**2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

**2.4.CIRCULAŢIA**

Circulaţia majora in zona se desfasoara, in acest moment, pe DJ 226

(venind din Constanta) de unde, pe drumurile de exploatare De.603, De.608, De 610/1, se ajunge la toate parcele.

**2.5.OCUPAREA TERENURILOR**

întregul teren ce urmează a fi parcelat este ocupat de teren agricol si este lipsit de orice construcţii

**2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ**

Pe terenul studiat nu exista reţele de alimentare cu apa sau canalizare

**2.7.PROBLEME DE MEDIU**

- Funcţiunea propusa este ansamblu residential - locuinţe permanente sau de vacanta si dotări conexe, spatii cazare, unitati de alimentaţie publica, si dotări specifice zonelor de locuire si turism, spatii comerciale, fie ca unica funcţiune fie ca anexa a spaţiului de locuit si prin regulamentul de urbanism se va urmări crearea unui impact minim asupra mediului.

- Pe o suprafaţa de minimum 30% din teren se vor amenaja spatii verzi si plantate , spatii de joaca si de odihna , asa cum este detaliat la capitolul < ZONIFICARE FUNCŢIONALA - REGLEMENTARI >

- Retragerea de 10 m de la buza falezei (conform aviz ANAR 89/16.06.2015 si aviz CNZC 4762/13.10.2015 ) va fi respectata (inclusiv pentru drumul de acces De 608 , care va fi repozitionat in exteriorul acestei zone de interdicţie.

**2.8.OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI**

Cererea continuă de terenuri pentru construcţia de case de vacanta si dotări turistice este cea care a făcut atat proprietarii terenurilor cat si administratia locala, sa ia in considerare valorificarea acestor terenuri si sa dorească dezvoltarea intregii zone .

Orientarea terenului si vecinătatea Marii Negre ii conferă acestui teren o poziţie 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 localităţii suprafaţa studiata are destianatia de <,teren arabil in extravilan >.

**3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Principalele elemente ale cadrului natural - Marea Neagra si plaja vor fi puse in valoare in primul rând prin funcţiunile premise pe acest teren ( ansamblu residential ), prin celelalte prevederi ale regulamentului de urbanism ( procent de ocupare al terenului , regim de inaltime , etc .) cat si prin prevederile ce tin de imaginea ansamblului ce urmeaza a fi construit ( materiale, finisaje, stil architectonic, orientare a locuinţelor)

**3.4.MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI**

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

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

- Lărgirea drumului de exploatare existent De 610/1 la 12,0 m

( avand in vedere ca lărgirea drumului se va realiza stanga - dreapta , o lăţime de 4,0 m a fost rezervata.

- Mutarea drumului de exploatare De 608 si lărgirea lui la 12,0 m, astfel incat sa se respecte zona de interdicţie de construire pe fasia de 10,0 m de la buza falezei, asa cum e cerut prin avizul ANAR 89/16.06.2015 si avizul CNZC 4762/13.10.2015

- Crearea unui drum nou , de 12,0 m lăţime ( 7 m carosabil + 1,0 m spaţiu verde de fiecare parte + 1,5 m trotuar de fiecare parte ), in interiorul lotului , perpendicular pe cele doua drumuri anterior menţionate pentru accesul la loturile proiectate.

- Suprafeţele de teren necesare lăţirii drumurilor De 608 , De 610/1 , precum si cele necesare creeri noului drum, insummand o suprafata de cca.7.470 Mp (30,4%), vor fi cedate domeniului public de interes local, de catre proprietari, prin act de dezmembrare.

- Parcările se vor rezolva integral in interiorul lotului , un loc de parcare pentru fiecare 200 mp de suprafaţa construit-desfasurata

- Pentru alte functiuni prezente se vor asigura locuri de parcare in consecinta (conform prevederilor art. 5.3, 5.10 si 5.11 din anexa nr. 5 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996).

**3.5.ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ - REGLEMENTARI**

Terenul urmeaza a fi introdus in intravilan si realizarea unei parcelari (lotizări) pentru locuinţe individuale (permanente si/sau sezoniere ), spatii de cazare, pensiuni, spatii de recreere si dotări aferente zonei de locuire si/sau cazare.

Loturile vor avea aproximativ următoarele suprafeţe :

* 31 Loturi cu suprafata de 500 MP fiecare
* 1 LOT x 817 MP
* 1 LOT x 713 MP
* 1 LOT x 175 MP – reprezinta suprafata care se va ceda domeniului public, pentru largirea drumului existent: De. 610/1.
* 1 LOT x 831 MP – reprezinta suprafata care se va ceda domeniului public pentru relocarea drumului De.608 si retragerea de 10 m fata de buza falezei, conform aviz ANAR 89/16.06.2015 si aviz CNZC 4762/13.10.2015.

 ( ***suprafeţele loturile sunt aproximative - suprafeţele finale vor fi definitivate in urma executării cadastrului***)

Drumurile de acces vor avea carosabil cu latimea de 7,0 m , si, de o parte si de alta, spaţiu verde cu latimea de 1,0 m si trotuar cu latimea de 1,5 m .

Se apreciaza ca populatia zonei va fi de maximum 410 de locuitori .

Conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/22.05.2013, o suprafata de 5mp/locuitor va fi amenajata cu spatii verzi si plantate, spatii de joaca si de odihna rezultand un spatiu necesar de 2040 mp.

Avand in vedere ca minimum 30 % din suprafata loturilor va fi ocupata de spatiu verde, rezulta 5.109 mp care acopera in procent de 250 % cerintele Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr. 152/22.05 .2013.

Spatiul verde va consta din :

 - spatiu verde plantat la sol constand in gazon + flori ( lavanda ), myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii ), trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora ( floare de piatra ), plante urcatoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi )+arbusti (cornus alba ( corn alb ),cornus sanguinea( corn rosu ) +arbori ( acer palmatum ( artar japonez) , betula alba ( mesteacan ),magnolia grandiflora ( magnolie), malus red sentinel

 ( mar ornamental) ,robinia hispida rosea ( salcam rosu)taxus cuspidata ( tiza japoneza) precum si gradina de legume-plante aromatice si pomi fructiferi, etc

Adiacent acestui spatiu verde se recomanda:

- terasele imobilelor sa fie amenjate , pe cat posibil , amenajate ca spatiu verde [gazon + flori lavandula ( lavanda ),myosotis alpestris ( nu ma uita ), nicotiana alatum ( regina noptii ) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora ( floare de piatra ) ,etc]

- inchideri perimetrale ( garduri despartitoare intre proprietati sau intre proprietate si domeniul public sa fie alcatuite din gard viu ( sau dublate de acesta ) [chamaecyparis globosa ( chiparos ) cca 1,5 inaltime

- jardiniere pe fatade sa fie montate cu flori( petunia grandiflora, portulaca grandiflora ( floare de piatra ),etc], realizate din material de preferinta natural ( ceramica, lemn )

- se recomanda ca parcarile sa fie acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale sau alternativ, sa fie acoperite cu pergole cu plante agatatoare ( iedera, etc ) .

**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 sau dotari specifice zonelor de locuire-turism , fie ca unica functiune fie ca anexa a spatiului de locuit , spatii comerciale, 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…

- Constructiile vor avea un regim de înălţime ce poate varia de la parter la parter + 2 etaje – H.Max = 12m.la cornisa.

- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40 %

- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,2.

- Piscinele descoperite, terenurile de sport, aleile carosabile sau pietonale, parcarile, nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului

- Imobilele ( atat locuintele cat si dotarile aferente ) urmează a fi construite cu materiale şi finisaje de calitate superioară.

- Pentru placaje si socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drişcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate.

- Panta invelitorilor va fi de maximum 40 % şi se vor prefera materiale în culori şi texturi tradiţionale (olane si ţigle în culori naturale, roşu /cărămiziu / brun).

- Pentru învelitoare vor fi evitate culorile nenaturale (albastru, verde) şi va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum şi a azbocimentului ondulat.

- Este posibila folosirea stufului pentru invelitori ( cu adaptarea corespunzatoare a pantei acoperisului ) ;

- Deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa ( amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit )

- Constructiile se vor amplasa la minim 3,0 m de noua limita spre strada a loturilor si minim 2,0 m de limita laterala si posterioara loturilor

( masurata de la pazia acoperisului ).

- Gardurile spre vecini vor fi dublate de gard viu ;

- Constructiile (pe loturi invecinate sau pe acelasi lot ) se vor amplasa unele fata de altele la o distanta egala cu jumatatea inaltimii maxime admise, (masurata de la pazia acoperisului ) dar nu mai putin de 4,0 m.

- Gardurile spre strada se recomandă a fi executate din zidarie de cca 40 de cm înălţime, placat + inchidere semitransparenta pana la cota de 1,8 m, sau sa fie executat integral din piatra sau din gard viu.

- Parcarea autovehicolelor se va face DOAR in interiorul loturilor , un loc de parcare / garare pentru fiecare 200 mp suprafata construit -desfasurata pentru locuinte.

- Pentru alte functiuni prezente se vor asigura locuri de parcare in consecinta (conform prevederilor art. 5.3, 5.10 si 5.11 din anexa nr. 5 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996) )

- Dimensiunea minima a loturilor este de 500 mp - in acest sens , dupa aprobarea RLU, terenul poate fi divizat, in conditiile legale, respectand cumulativ urmatoarele conditii :

 - suprafata minima a fiecarui lot - 500 mp

 - deschidere la strada a fiecarui lot – minimum 15,0 m.

- Toate celelalte conditii din regulamentul de urbanism vor fi respectate.

- Se admite comasarea loturilor

- Nu se admite cresterea animalelor pe lot ( cu exceptia celor de companie)

- Spatiile verzi si plantate ,spatiile de joaca si odihna vor ocupa minimum

**30 %** din suprafata de teren a fiecarui lot.

**3.7.BILANT TERITORIAL**

Bilanţul teritorial se prezintă astfel:

 EXISTENT PROPUS

-TEREN AGRICOL - 24500 MP -100%

- LOTURI LOCUINŢE

& DOTĂRI ADIACENTE - 17.030 MP - 69,6%

din care CONSTRUCŢII max - 6.812 MP - 27,83%

SPATII VERZI minim - 5.109 MP – 20,85%

CIRCULAŢII ( CAROSABILE & PIETONALE ) - 7.470 MP – 30,4%

INCLUSIV SPAŢIU VERDE AMENAJAT ADIACENT DRUM SI

ZONA PROTECŢIE FALEZA ( SPAŢIU VERDE

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

TOTAL SUPRAFAŢA STUDIATA 24500 mp

**3.8.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- Alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua electrica a localitatii, care va fi prelungita pe baza unui proiect de specialitate autorizat si aprobat conform legislatiei in vigoare .

Reteaua va trece pe domeniul public si va fi in beneficiul tuturor posesorilor de terenuri din zona .

- Adiacent, un post de transformare de la medie tensiune la joasa tensiune poate fi amplasat pe teren, pe cheltuiala proprietarilor, pana la extinderea retelei operatorului din zona.

- Se recomanda amplasarea de panouri solare fotovoltaice pentru obtinerea energiei electrice.

- Alimentarea cu apa se va realiza din sistemul de alimentare cu apa al localitatii.

- Realizarea lucrarilor pentru asigurarea alimentarii cu apa, se vor face de catre primarie, in baza unui proiect de executie, intocmit de o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si obtinerea avizelor specifice necesare.

- Deversarea apelor uzate, se va face in reteaua de canalizare a localitatii.

- Realizarea lucrarilor pentru asigurarea canalizarii se vor face de catre primarie, in baza unui proiect de executie, intocmit de o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si obtinerea avizelor specifice necesare.

- Pana la realizarea canalizarii centralizate de catre primarie, se vor proiecta bazine vidanjabile impermeabilizate. In momentul realizarii retelei de canalizare la nivel zonal, se va face racordarea la aceasta, iar bazinele vidanjabile vor fi desfiintate.

- Incalzirea spatiilor( necesara in mica masura ) si prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul centralelor termice individuale sau pompe de caldura.

- Adiacent, se recomanda panouri solare pentru producerea apei calde, pompe de caldura aer/aer sau aer/apa.

- Este interzisa folosirea oricarei metode de incalzire sau producere a apei calde menajere, prin metode de ardere directa a oricarui material, sobe teracota, centrale pe lemn, sobe pe combustibil fosil…etc

*- Obținerea autorizației de construire se va face in conformitate cu legile in vigoare, cu respectarea prevederilor Sectiunii 3 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotararea nr.525/1996 si cu respectarea conditiilor prevazute in avizele solicitate, tuturor operatorilor de rețele publice de utilitati din zona – ENEL, RAJA, etc.*

**3.9.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Suprafaţa de 24500 mp studiata este proprietate particulara .

Pentru modernizarea circulaţiilor - extinderea la 12,0 mp a drumurilor de exploatare De 610/1 si De 608 precum si crearea unui drum nou de acces , suprafaţa de 7.470 mp necesara va fi cedata domeniului public de interes local, de catre proprietari, prin dezmembrare cadastrala .

**4. CONCLUZII**

Schimbarea destinaţiei stabilite prin Planul Urbanistic General al localităţii pentru terenul studiat este perfect posibilă .

Ansamblul residential astfel creat, cerut de presiunea atat a proprietarilor de terenuri cat si a turiştilor va avea un impact pozitiv prin creşterea veniturilor localităţii (din impozite) creşterea cererii şi ofertei de servicii, marirea în acest fel a întregii activitati economice si indirect la creşterea standardului de viaţă al localităţii in general.