# PUZ- PRIMA VARIANTA DE PLAN

# MEMORIU EXPLICATIV

**INTRODUCERE / DATE GENERALE**

***DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI***

Denumirea lucrarii : ***PUZ introducere terenuri cu suprafata totala de 3.000mp* din extravilan arabil in intravilan zona Z4- zona cu destinatie mixta - in vederea construirii de locuinte permanente, sezoniere, spatii cazare si alimentatie, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente, loturi nr A 610/14/4/9/1, nr A 610/14/4/9 Lot 2/2, nr A 610/14/4/9 Lot 2/1, nr. A 610/14/4/9/3, nr. A 610/14/4/9/4 lot 1, nr. A 610/14/4/9/4 lot 2.**

* Faza: Plan Urbanistic Zonal (**P.U.Z.)**
* Amplasamentul*:* **Comuna Corbu, Loturi nr A 610/14/4/9**
* Obiectul: Memoriu Tehnic
* Proiectant: **S.C. Brand Infotek S.R.L.**

Arh. Urb. Andreea FILIP

* Benificiar: Coconu Crisan in calitate de reprezentant al beneficiarilor Ciociu Paula, Dinca Vasile si Dinca Mirela- Maria

**Cap 1- OBIECTUL LUCRARII**

Prezenta documentatie serveste la introducerea in intravilan a loturilor cu suprafata totala de 3.000mp din masuratori, situat in Comuna Corbu, Jud. Constanta, in vederea parcelarii rezidentiale.

Amplasamentul studiat care a generat prezenta documentatie este constituit din terenul amplasat in **A 610/14/4/9**, cu suprafata de 3.000mp si apartine beneficiarilor Coconu Crisan, Dinca Vasile si Dinca Mirela Maria, Ciociu Paula**.**

Prin prezenta documentatie se propune realizarea de locuinte individuale sau colective pentru locuire sezoniera si zona servicii. Realizarea constructiilor se vor executa cu materiale produse in Romania, cu forta de munca locala, si vor fi proiectate de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare.

Planul urbanistic zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate in aceasta zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu, corelata cu planul urbanistic general al comunei Corbu.

In functie de politica de dezvoltare se considera necesar a se rezolva in cadrul planului urbanisitc zonal urmatoarele obiective :

− stabilirea functiunilor permise in zona

− amplasarea constructiilor in zona

− organizarea circulatiei in incinta

- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

- asigurarea amenajarilor necesare

***SURSE DE DOCUMENTARE***

**Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate

- Date culese de proiectant in teren

- Planuri Urbanistice Zonale avizate si aprobate in vecinatatea zonei studiate

**Baza topografica -** Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra.

**Metodologia utilizata** este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;

- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor ( nr. 54/1998);

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ( nr. 33/1994);

- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;

- Legea privind protectia mediului ( nr. 137/1995, republicata);

- Legea privind regimul juridic al drumurilor ( nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de iginena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;

* Codul Civil;
* Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

**Cap 2- STADIUL ACTUAL A DEZVOLTARII**

In cadrul planului urbanistic general, s-au stabilit directiile de dezvoltare ale comunei, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul uman disponibil cu potentialul economic si nu in ultimul rand, cu ridicarea nivelului de trai din zona.

***2.1. INCADRARE IN TERITORIU***

Terenul cu suprafata de 3.000mp se afla in localitatea Corbu, Judetul Constanta, Loturiile nr:

nr A 610/14/4/9/1, IE:109766 suprafata 500mp

nr A 610/14/4/9 Lot 2/2, IE 117199 suprafata 250mp

nr A 610/14/4/9 Lot 2/1, IE:117198 suprafata 550mp

nr A 610/14/4/9/3, IE:109768 suprafata 700mp

nr A 610/14/4/9/4 lot 1, IE:103337 suprafata 400mp

nr A 610/14/4/9/4 lot 2 IE:103338 suprafata 600mp

Zona este situata in extravilanul comunei Corbu, terenul este proprietate privata avand,categoria de folosinta - teren arabil.

***2.2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE***

In prezent terenul este liber de constructii, situat in extravilan arabil.

***2.3 INCADRAREA IN PREVEDERILE P.U.G*.**

Conform P.U.G, zona studiata in cadrul planului urbanistic de zona, este in categoria extravilan.

**Prin PUZ de doreste reglementarea zonei propuse din extravilan arabil in intravilan zona Z4- zona cu destinatie mixta- in vederea construirii de locuinte permanente, sezoniere, spatii cazare si alimentatie, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente.**

**3.SITUATIA EXISTENTA**

***3.1 CLIMA:***

In cuprinsul Dobrogei se resimpte influenta climatului continental excesiv, a climatului submediteranean si a Marii Negre, pe o fasie a litoralului.

Cele mai scazute temperaturi medii anuale sunt 8-9 grade C, cele mai ridicate fiind de 30-32 grade C.

Precipitatiile medii anuale integistreaza o valoare de <450 mm, evidentiind desigur influentele climatului marin.

***3.2. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICA***

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei, zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare la cutremure având intervalul mediu de recurenţă IMR= 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 de ani, localitatea Corbu, conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu ag = 0,20 g şi perioada de control Tc=0,7 sec.

Din punct de vedere al normativului P100/1992, privind proiectarea antiseismica a constructiilor, acestea se incadreaza in clasa a II-a – normala.

In conformitate cu „Cod de proiectare: Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor”, indicativ CR 1-1-3/2012, amplasamentul se situeaza in zona caracterizata printr-o intensitate normata a incarcarii date de zapada (greutate de referinta) sk = 2.00 kN/m2, pentru o perioada de revenire de 10 ani (conform Anexa A).

In conformitate cu „Cod de proiectare: Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor”, indicativ CR 1-1-4/2012, amplasamentul se situeaza in zona caracterizata printr-o presiune dinamica de baza qb = 0,50 kPa având IMR = 50 ani. Adancimea maxima de inghet in aceasta zona este de 80 cm de la nivelul terenului amenajat, conform STAS 6054/77: Teren de fundare. Adancimi de inghet.

***3.3 STUDIU TOPOGRAFIC***

Studiul topografic este anexat la PUZ si cuprinde planul topografic, inventarul de coordonate, descrierea punctelor. Ridicarea topografica a fost facuta in sistem de sprijin STEREO 70.

***3.4 CAILE DE COMUNICATIE***

Accesul pe terenul propus pentru parcelare rezidentiala se realizeaza din drumul de exploatare De 580 catre Drum nr cad 100339 care va fi largit la o ampriza de 12m. In prezent drumul de acces de 4m existent este dezmembrat din loturile proprietarilor de pe latura estica, acestia urmand sa mai cedeze 2m, iar vecinii de pe latura vestica inca 6m.

***3.5 . ECHIPAREA EDILITARA***

Alimentarea cu apa potabila

Necesarul de apa va asigura:

- alimentarea cu apa potabila a locuitorilor;

- udatul spatilor verzi;

- pentru stingerea incendiilor;

In comuna Corbu nu exista retea colectoare a apelor uzate, se va prevedea bazin vidanjabil etans cu ministratie epurare pentru udatul spatiilor verzi.

Proiectul de infiintare a unei retele de apa-canalin comuna Corbu va cuprinde si zona studiata prin PUZ-ul propus.

Extinderea retelei va fi facuta in faza de executie de catre beneficiar in urma unui proiect realizat de un specialist atestat si va fi avizat de toate autoritatile competente, interesate.

Utilitatile se vor asigura prin bransamente la reteaua existenta a Comunei Corbu in urma extinderii retelei din zona.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza cu ajutorul unui post trafo achizitionat de catre beneficiar si ca sursa alternativa, montare de panouri fotovoltatice. Apa calda se obtine cu ajutorul panourilor solare.

***3.6 DISFUNCTIONALITATI***

Din analiza situatiei existente nu reies disfunctionalitati majore care sa necesite lucrari suplimentare .

***CAP. 4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE, CATEGORII DE INTERVENTIE , REGLEMENTARI***

***4.1. ELEMENTE DE TEMA***

Cerintele de proiectare avute in vedere de beneficiar constau in organizarea circulatiei in incinta, asigurarea cu utilitati ( apa- put forat si bransament la retea apa, canalizare-bazin etans vidanjabil cu ministatie epurare , energie electrica – Racordare la post trafo nou propus) ,lotizare pentru construirea unor obiective cu alte functiuni, respectiv locuinte si functiuni complementare, imprejmuiri . Componente ca fosele vidanjabile vor fi grupate in zona intrarilor,in vederea asigurarii unei supravegheri eficiente si a rationalizarii traseelor de utilitati, precum si a limitelor impuse de normele sanitare.

***4.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI***

Caile de comunicatie

Accesul pe terenul propus pentru parcelare rezidentiala se realizeaza din drumul de exploatare De 580 catre Drum nr cad 100339.

Reteaua din incinta este formata din alei carosabile de categoria III. Terenul fiind terasat, diferentele de nivel in zona acceselor sunt mici, iar aleile carosabile au declivitati sub 6 %. Sistematizare verticala

Racordarea la terenul inconjurator si dirijarea, apelelor pluviale se face natural prin curbele de nivel.

In vederea realizarii acesului pe teren la trama stradala de 12 m, se va ceda suprafata de 122.43mp, cu mentiunea ca vecinatatile de peste alee acces nr cad 100339 trebuie sa cedeze teren pe o adancime 6m pe toata lungimea drumului nou propus. Aleea de acces cu nr cad 100339 este dezmembrata din loturile vecinilor de pe partea estica, incluzand si beneficiarii PUZ propus.

***4.3. ZONIFICARE, BILANT TERITORIAL MOD DE UTILIZARE***

Functiunea generala a terenului studiat se incadreaza in categoria zona cu destinatie mixta - locuinte permanente, sezoniere, spatii cazare si alimentatie, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente.

**In prezent 4 din loturile existente nu sunt construibile- nu au 500mp suprafata minima si front stradal de minim 12m. Loturile vor deveni construibile numai dupa realizarea alipirii, rezultand astfel loturi de minim 500mp cu front stradal de minim 12m.**

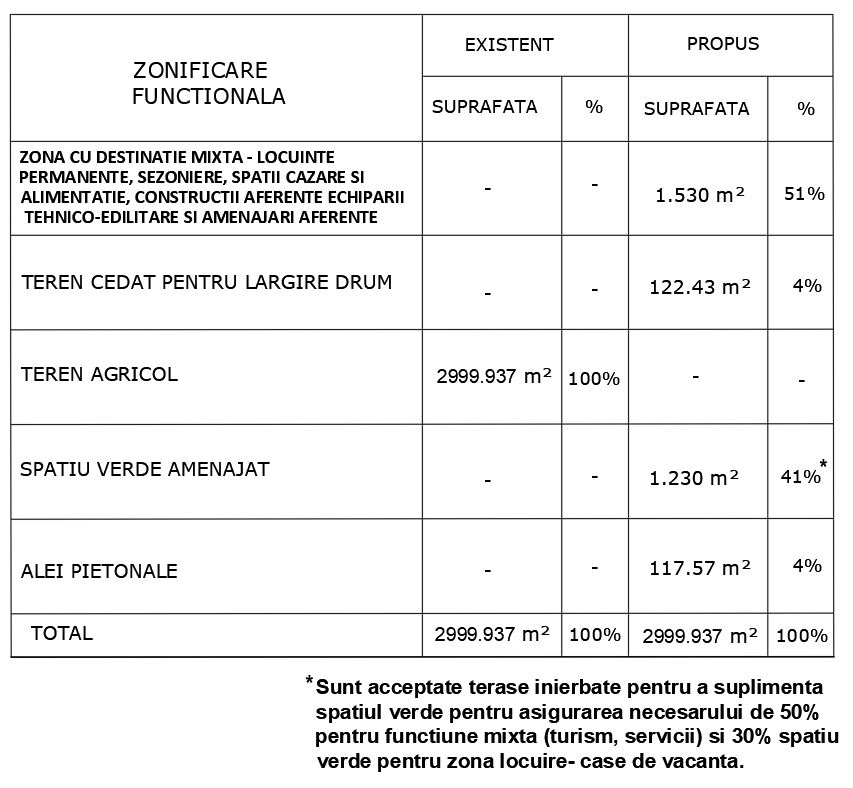
**Propunerea de alipire exemplificata in plansa de reglementari pentru ca loturile sa devina construibile este urmatoarea:**

**1 lot 600mp existent**

**1 lot de 1.650mp (400mp+700mp+550mp)**

**1 lot de 750mp (250mp+500mp)**

**Bilant teritorial**

****

***4.4 REGIMUL DE INALTIME***

Fiind zona cu functiuni de locuire si complementare, regimul de inaltime poate varia de la parter pana la parter + 2E+3Er, H max 12m.

***4.5. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI***

Conform Regulamentul general de urbanism, este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului de 40% pentru locuinte individuale si max 60% pentru restul functiunilor. Coeficientul de ocupare a terenului CUT este max 1.2 pentru locuinte individuale si max 1.8 pentru restul functiunilor.

***4.6. ECHIPAREA EDILITARA***

Alimentarea cu apa in zona se face, prin construirea unui put forat nou. Canalizarea se va rezolva prin construirea de bazin etans vidanjabil cu ministatie epurare pentru udare spatii verzi. Apele pluviale vor fi preluate prin rigole si canale de colectare dirijate natural prin curbe de nivel. Alimentarea cu energie electrica se va face prin amplasarea unui post trafo pe teren.

***Parcaje in incinta***

Se recomanda ca fiecare camera din incinta sa dispuna de un loc de parcare, parcare pentru administrator si parcari pentru personal angajat.

Pentru locuinte se recomanda un numar de parcari care acopera si numar vizitatorilor, rezultand procentual un numar de 120% din capacitate.

***Spatii verzi amenajate***

Se propun spatii verzi in proportie de 50% din teren pentru functiunea mixta- comercial, turism.

Se propun spatii verzi in proportie de 30% din teren pentru functiunea de locuire- case de vacanta.

Se propune plantarea unui copac la fiecare 100mp.

Se accepta terase inierbate amplasate pe acoperis ( acoperisuri verzi) pentru asigurarea necesarului de 50% spatii verzi pentru functiunea mixta- comercial, turism.

Se vor prevedea locuri de joaca pentru copii in incinta in apropierea spatiilor verzi.

***Distante intre cladiri***

Distanta intre cladiri va fi jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 4m.

***Gospodarire comunala***

In faza de constructie, se genereaza inevitabil o serie de deseuri: sol provenit din escavatii deseuri de materiale de constructii (sparturi, materiale de constructie inerte) bucati de tevi ( din otel, cupru, material plastic etc.) Deseurile generate, in functie de categorie, vor putea fi eliminate de pe teren prin contract cu firma de salubritate specializata.

Se mentioneaza amplasarea de pubele ecologice de colecare selectiva a deseurilor menajere in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5m de fatada neprevazuta cu ferestre .

***Imprejmuire***

Se propune imprejmuirea terenului cu panouri transparente dublate de gard viu cu inaltimea maxima de 2m.

***Finisaje exterioare constructii***

Se propun culori neutre pentru fatade, in nuante de alb, crem, bej, fara finisaje cu aspect si culori stridente. Se interzic balustradele realizate din otel inoxidabil cu aspect lucios.

***Probleme de mediu***

Se mentine relatia de cadru natural - cadru construit, neexistind contradictii in evaluarea impactului asupra mediului. Aspecte relevante ale starii actuale a mediului Conform HG nr. 1076/2004 si ale anexei I la Directiva 2001/42/CE factorii de mediu de care se tine cont in cadrul evaluarii de mediu pentru planuri si programe sunt: biodiversitatea , populatia , sanatatea umana, fauna si flora, solul/ utilizarea terenului, apa, aerul factorii climatici, valorile materiale, patrimoniul cultural, patrimoniu arhitectural si arheologic, peisajul , gestionarea deseurilor, infrastructura rutiera.

**Descrierea cadrului fizico – geografic**

**Localizare**

Teritoriul comunei Corbu face parte din zona litoralului romanesc, fiind riverana Marii Negre, pe o lungime de 6,2 km si este inconjurat de zone de protectie a cadrului natural : rezervatia Biosferei Delata Dunarii – la nord si est, litoralul Marii Negre – la est, peisajul lacustru Istria – Nuntasi-Tuzla- la nord si lacul Tasaul la sud. Deasemeni beneficiaza de un cadru natural valoros si de peisaje pitoresti datorita vecinatatii unor suprafete mari de apa – lacurile Corbu, Tasaul , Sinoe si Marea Neagra, insotite de flora si fauna caracteristice.

Comuna Corbu are o buna legatura rutiera judeteana, pe DJ 226. Acesta porneste din zona Midia Navodari, cu relatii pe DN 22 B, prin Navodari – Ovidiu, la DN 2 A – E 60 spre Bucuresti – Constanta si pe litoral prin zona turistica Navodari – Mamaia – Constanta. Mai mult, la nord DJ 226 trece prin Sacele, Istria si Sinoe, ajungand la Mihai Viteazu, unde se intersecteaza cu DN – E 87 Constanta – Tulcea.

***Constituţia geologică***, Dobrogea este constituita din trei blocuri structurale importante si anume : Dobrogea de Sud, Dobrogea Centrala si Dobrogea de Nord separate prin faliile Capidava-Ovidiu si Peceneaga-Camena.

Pe mai mult de 80% din teritoriul Dobrogei apar la zi rocile silicoase.

Dobrogea de Nord:

Acest bloc structural constituie o unitate tectonica, ce prezinta o structura complexa formata din Muntii macin (zona triasica) a Tgulcei si bazinul Babadagului. La zi apar roci predominant silicoase, calcarele corespunzand zonei triasice a Tulcei si bazinului Babadag.

Dobrogea Centrala

In acest bloc sructural apare la zi fundamentul alcatuit din roci silicoase, (seria sisturilor verzi) peste care s-au depus depozite jurasice si cretacice de calcare (aliniamen t sudic)

Dobrogea de sud

In acest bloc structural apar la suprafata predominanta roci silicoase, reprezentate de roci de varsta sarmatiana si loeossuri cuaternare, iar pe vai se intalnesc roci calcaroase Barremian-Jurasice.

***Masuri propuse pentru a preveni , reduce si compensa complet orice efect advers asupra mediului din perspectiva implementarii planului urbanistic de zona***.

Cu toate ca din analiza evaluarii obiectivelor planului urbanistic zonal, se recomanda si urmatoarele masuri de reducere/ atenuare a efectelor aplicarii planului:

-amenajarea spatiilor de depozitare a materialelor rezultate din excavatii si a celor aduse pe amplasament pentru constructii;

-achizitionarea materialului absorbant pentru combaterea poluarilor accidentale cu produse petroliere;

-verificarea tehnica la zi a utilajelor si mijloacelor de transport utilizate;

-amenajarea unei platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor pentru care se vor achizitiona europubele;

- efectuarea transportului deseurilor de catre operatori autorizati, la agentii economici specializati in valorificarea deseurilor;

-realizarea rigolelor de colectare a apelor pluviale cazute in santier;

-organizarea de santier se va face strict in perimetrul de implementare a proiectului;

-interdictia depozitarii pe amplasament a substantelor cu potential de a polua solul si apa;

-interdictia repararii utilajelor pe amplasamentul proiectului;

-deseurile generate vor fi fi colectate selectiv.

***Monitorizarea pe perioada executiei lucrarilor***

Pentru reducerea impactului direct pe termen scurt se recomanda ca activitatile de construire sa se efectueze etapizat si in afara perioadei de cuibarit si nuptiale (exclus perioada 15mai- 15 iunie, nu trebuie sa depaseasca intervalul orar 09,00 – 17,00.) Se vor amenaja spatii pentru depozitarea materialelor de constructie , in interiorul loturilor , pentru a se evita antrenarea lor in apa- pe perioada de constructie. Asa cunm reiese din evaluarea potentialelor efecte asupra mediului, implementarea obiectivelor planului urbanistic zonal, nu va genera efecte semnificative negative. In acelasi timp, implementrea proiectului poate sa aduca schimbari importante de natura sociala si economica in comuna Corbu , jud. Constanta.

**5. CONCLUZII**

Terenul care constituie obiectul prezentei documentaţii are o suprafaţă de 3.000mpsi este situat in Comuna Corbu, Judetul Constanta, fiind proprietate privata.

Documentatia a fost intocmita in conformitate cu tema de proiectare solicitata de beneficiarul investitiei propuse : ***PUZ introducere terenuri cu suprafata totala de 3.000mp* din extravilan arabil in intravilan zona Z4- zona cu destinatie mixta - in vederea construirii de locuinte permanente, sezoniere, spatii cazare si alimentatie, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente.**

Intocmit,

Arh. -Urb. Andreea FILIP