

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. I. DATE GENERALE

Page | 1

DENUMIREA OBIECTIVULUI: INTRODUCERE IN INTRAVILAN 92.822HA

AMPLASAMENT SI ADRESA: CORBU, jud. CONSTANTA

PROIECTANT: S.C. PROIECT UNIQUE S.R.L. – ARH. D. NACHIU

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL CORBU

INITIATORI: CONSILIUL LOCAL CORBU, SC PLANTMAR SRL, BRIE ILIE, BACIOIU CRISTIAN, MARIN CORNEL, STREZA BOGDAN, GHEZA MARIAN, SCARLAT MARIAN, SC BLACK SEA MAG SRL, SC ARCASII VESELI SRL, PENCIU ANGHEL, PARVU FLOAREA, COROLEVSCHI CONSTANTIN, VISAN IOANA, MATEI NICOLAE, TUICA IOANA, CARBUNARU GIGI, SARBU MARIA, SARBU AUREL, TAIFAS SOFIA, ARDELEANU ANUTA, POPA ANA, MANDLER IANCU, POTELEANU IOANA, ION LAURENTIU, SOTIR CONSTANTIN, BELSASCHI MARIA, FRICIU TUDOR, BALAUR GRETA, ANDREY STEFAN, MUNTEANU VIRGIL, MARIN EMIL

Forma de detinere a terenului:

CONTRACT DE VINZARE-CUMPARARE, TITLU DE PRORIIETATE

Suprafata teren

92.822HA

Funciunea actuala

teren arabil

Funciunea propusa

teren curti constructii

CAP.II - OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie a fost intocmita in baza HCL 65/ 15.05.2009 la solicitarea beneficiarului, in urma cererilor depuse de initiatorii studiului, pentru determinarea conditiilor din punct de vedere functional, formal, tehnic si juridic in care este posibila intrarea in intravilanul constructibil al comunei Corbu, a terenului in suprafata de 92.822ha identificat prin planul de situatie anexat. Terenul studiat se afla in extravilanul comunei Corbu si are functiunea de teren arabil.

Prezenta documentatie a fost intocmita in vederea solicitarii spre elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal care sa poata indeplini solicitarile beneficiarului.

In cadrul prezentei documentatii se preiau prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adica PLANUL URBANISTIC GENERAL si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale Comunei Corbu.

Page | 2

Avand in vedere pozitia in teritoriul administrat de comuna Corbu documentatia isi propune abordarea urmatoarelor probleme:

- Stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan;
- Reorganizarea si dezvoltarea cailor de comunicatie; Organizarea retelei stradale;
- Stabilirea si delimitare zonelor construibile;
- Stabilirea si delimitarea zonelor functionale; Zonificarea functionala a terenurilor;
- Stabilirea si delimitarea zonelor protejate;
- Delimitarea suprafetelor pe care se preconizeaza realizarea obiectivelor de utilitate publica
- Valorificarea potentialului natural, economic si uman;
- Organizarea urbanistic-architecturala in functie de caracteristicile urbane;
- Indici si indicatorii urbanistici(regim de aliniere, de inaltime, P.O.T., C.U.T., etc.);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita, daca acesta exista in zona studiata;
- Masuri de delimitare pana la eliminarea efectelor unor riscuri naturale si antropice, daca acestea exista in zona studiata;
- Masuri de protectie a mediului ca rezultat al progreselor specifice;
- Reglementari specifice detaliate(permisiuni si restrictii) incluse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.
-

CAP. III. - INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat in suprafata de 92.822ha se afla la este de localitatea Corbu in imediata apropiere de malul Marii Negre. Terenul este limita pe latura de vest si nord de un drum de beton cu o latime de 4m.

Terenul se desfasoara pe o tereasa aproximativ plana cu o panta lina spre mare de cca 1%. In zona studioata s-au mai realizat constuctii cu destinatia de anexe agricole sau constructii de agrement sau turistice.

Page | 3

SITUATIA EXISTENTA (PLANSA A 01)

Terenul supus studiului in suprafata de 92,8 ha se afla in zona de est a Comunei Corbu

Terenul are o forma neregulata si are o orientare de la S la N.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- nord: drum de exploatare.
- sud: drum de exploatare.
- est: terenuri proprietate privata;
- vest: drum de exploatare si terenuri proprietate privata;

REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in posesia persoanelor fizice sau juridice- cf anexei la certificatul de urbanism.

Suprafata de teren acopera necesarul suprafetelor functionale cerute de beneficiar pentru construirea de locuinte.

ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT EXISTENT

In zona studiata de gasesc imobile a caror functiune dominanta este de locuit.

Zona este dominata de imobile a caror regim de inaltime este P, P+1E-2E.

ECHIPAREA EXISTENTA

Alimentarea cu apa existenta face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apa a comunei . In zona studiata exista conducte de alimentare cu apa si racorduri la cladirile existente. Pe amplasamentul propus nu exista conducte magistrale de alimentare cu apa.

Alimentarea cu energie electrica: In zona studiata se afla retele electrice subterane si aeriene ale S.C. ELECTRICA S.A.S.D.. Cladirile beneficiarilor se vor racorda la reseaua de energie electrica.

Canalizarea apelor menajere: se va realiza prin racordarea individuala la reseaua de canalizare existenta in zona a fiecui imobil edificat pe amplasamentul studiat. Reteaua de canalizare se va extinde in zona studiata prin amplasarea unei conducte principale pe strada propusa iar racordurile la aceasta conducta se vor realiza individual. Apele meteorice vor fi colectate de o retea de canalizare de suprafata realizata de-a lungul strazilor popuse pentru a fi directionata spre un emisar.

Telefonia: In zona studiata exista reseaua telefonica a comunei.

Alimentare cu energie termica: se va face prin centrale individuale electrice.

REGLEMENTARI (plansa 3)

Tema prevede realizarea unor lucrari de construire constind in Construirea unui CARTIER DE LOCUINTE INDIVIDUALE

FUNCTIONALITATE, AMPLASARE, CONFORMAREA CONSTRUCTIEI

Destinatia constructiilor propuse este de locuinta.

In zona majoritatea constructiilor au acesta destinatie dar se mai gasesc si constructii cu destinatia de spatiu comercial sau restaurant.

PRINCIPII DE COMPOZITIE (distante, accese, etc)

Amplasarea si conformarea compozitionala a constructiilor propuse se va face prin respectare indicilor urbanistici stabiliti in REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. Prin edificarea constructiilor propuse consideram ca se va obtine un ansamblu arhitectural mai integrat si un aspect placut.

Page | 5

INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOII CONSTRUCTII, ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Fondul construit din vecinatatea amplasamentului studiat este neutru, majoritatea cladirilor invecinate fiind relativ vechi, unele cu o arhitectura modesta, iar altele cu o arhitectura moderna, dar aflate intr-o stare buna si medie de degradare. Realizarea constructiilor propuse nu afecteaza estetic constructiile existente.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesele pietonale se vor realiza pe fiecare latura a drumurilor prouise si vor avea o latime minima de 1.50m.

Accesele carosabile se realizeaza din reseaua stradala din zona, care nu este afectata de construirea noilor locuinte propuse. Se va asigura minim 1 loc parcare in limita proprietatii. Strazile existente-drumurile de exploatare se vor largi prin retragerea aliniamentului existent al terenului pe fiecare latura cu 5m, astfel ele vor avea o ampriza de 14ml.

Strazile nou propuse vor avea o latime minima de 10m (1.5m+7.00m+1.50m)

Accesul fortelor de interventie se poate realiza din si in str. Dinu Cocea respectiv strazile proiectate conform plansei Reglementari.

Evacuarea deseurilor se va realiza intr-un spatiu bine delimitat, selectiv in europubele, individual pe fiecare proprietate.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Se vor amenaja spatii verzi si loc de joaca pentru copii in interiorul terenului proprietate.

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Page | 6 Nu sunt necesare lucrari speciale de sistematizare pe verticala, deoarece nu intalnim un caz special care sa necesite astfel de lucrari.

REGIMUL DE CONSTRUIRE

Alinierea

Prin modul in care sunt proiectate constructiile propuse, acestea se vor realiza cu o retragere de minim 5 ml de la limita proprietatii la strada.

Fata de limitele laterale retragerile vor respecta prevederile Cod Civil.

Procentul de ocupare al terenurilor

P.O.T. propus = maxim 40% pentru zona Z2
maxim 60% pentru zonele Z1, Z3, Z4, Z5

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus = maxim 1.50 pentru zona Z2 si Z5
maxim 3.00 pentru zona Z4
maxim 4.00 pentru zona Z1 si Z3

AMENAJARI EXTERIOARE

Amenajarile exterioare propuse menite sa ofere un spatiu urban functional si agreabil sunt:

- se vor folosi VOPESLURI rezistente la factorii climatici marini;

- se vor utiliza materiale de placare ale fatadelor;
- se vor folosi panouri luminaotare mari- pereti cortina.

CAP. IV. - CONCLUZII

Page | 7

Realizarea obiectivului propus va conduce la o dezvoltare pe orizontala eficienta a localitatii Corbu, la realizarea de constuctii noi, cu functiunea de locuinta sau case de vacanta, zona fiind cunoscuta ca o bogata atractie turistica datorita amplasamentul in apropierea Marii Negre, a lacului Corbu, dar si a Complexului lagunar Razim –Sinoe.

INTOCMIT,

Arh. C. Petrescu

