

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.  
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov  
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016  
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro

P.U.Z. amenajare zonă de agrement și  
zonă de locuințe  
în com. Bod, DJ 103 f.n.  
Proiect nr. LG1

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.2. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – amenajare zonă de agrement și zonă de locuințe
Beneficiar:	U.A.T. Comuna Bod
Inițiator:	Lăcătuș Gheorghe
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Bod, DJ103 f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	LG1
Data elaborării:	06.2017

#### 1.3. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Bod, DJ103 f.n. în vederea amenajării unei zone de agrement și construirii de locuințe.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și agrement
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilitatea edilitare a amplasamentului.

#### **1.4. Surse documentare**

- Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.

Documentația de urbanism nr. 36060/2000, faza PUG aprobată cu H.C.J. Brașov nr. 314/16.10.2002 și H.C.L. nr. 4/20.01.2000.

- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu pedologic
- studiu de soluție - echipare edilitară – rețelele electrice

#### **• Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zonă au fost aprobate și sunt în curs de aprobare Planuri Urbanistice Zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de agrement și de locuințe.

### **2. Situația existentă**

#### **2.2. Evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Bod, terenul studiat este situat în extravilan, zonă fără reglementări.

Zona este în dezvoltare și ponderea cea mai mare o ocupă terenul neconstruit.

#### **2.3. Încadrarea în zonă**

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Bod, DJ103 f.n. și este înscris în C.F. nr. 104878 nr. cad. 104878, S =33271 mp.

Terenul propus spre reglementare prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la est – DE 637/3/16
- la nord – teren proprietate privată nr. cad. 103564
- la sud – teren proprietate privată nr. cad. 100136
- la vest – DJ103

#### **2.4. Căi de comunicație existente. Circulație**

În prezent, accesul se realizează atât din DJ103 (drum asfaltat cu o lățime de 6,56m parte carosabilă) cât și din DE637/3/16 (drum de pământ cu profil transversal de 4,00m).

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul propus spre reglementare, care este proprietate privată conform C.F. nr. 104878 nr. cad. 104878, este liber de construcții.

#### **2.6. Echipare edilitară existentă**

- Apă

Conform avizului nr. 1291/13.06.2018 emis de Compania Apa Brașov, pe DJ103 există rețea de distribuție PE De 315mm.

- Canalizare

Conform avizului nr. 1291/13.06.2018 emis de Compania Apa Brașov, cea mai apropiată rețea de canalizare (PVC KG De 250mm) se află pe strada Andrei Șaguna.

- Gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

- Energie electrică

Conform avizului nr. 70101723336/25.05.2018 emis de SDEE Transilvania Sud, în zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

## **2.7. Probleme de mediu**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocăți de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

## **3. Propuneri/reglementări urbanistice și elemente de regulament**

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. aprobat**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Bod, terenul studiat este situat în extravilan, zonă fără reglementări urbanistice.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrele naturale și construite existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

### **3.4. Circulație. Situația proiectată**

Accesul la terenul studiat se va realiza din DJ103 pentru zona de agrement, turism și recreere, și din DE637/3/16 pentru zona de locuințe.

DE637/3/16 se va moderniza și va avea profilul transversal de 14,50m din care 7,00 m parte carosabilă (1 bandă pe sens de 3,50m fiecare) încadrată de două trotuare de 1,50m fiecare și două zone verzi (una de 3,00m și una de 1,50m).

Conform acordului prealabil nr. 124/29.11.2018 emis de Direcția de Drumuri Județene și Servicii Publice, partea carosabilă, acostamentul și sănțul drumului județean nu vor fi afectate.

Vor exista drumuri de incintă dimensionate pentru a permite accesul mijloacelor de transport pentru stingerea incendiilor.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere
- pentru zona de agrement – vor fi asigurate locuri de parcare conform H.G.R. nr. 525/1996

## **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

### **3.4.1. Zonificarea funcțională – reglementări urbanistice**

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea funcțiunea de agrement și locuințe.

Se vor prevedea spații verzi și dotări peisagistice de minim 20% din suprafața fiecărei parcele pentru locuințe (dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor) și minim 25% pentru zona de agrement, turism și recreere.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zona de locuințe individuale
- **ZATR** – zonă de agrement, turism și recreere
- **ZP** – zonă verde de protecție între funcții (cu interdicție de construire)
- **ZV** – zonă verde publică
- **ZC** – zonă de circulație

### 3.4.2. Bilanț teritorial

Existență							
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zonă studiată		
1	Teren agricol extravilan		100,00	33271	100,00		
2	Zonă de locuințe individuale	subzona aferentă construcțiilor	0,00	0	0,00		
3		subzona aferentă zonelor verzi private	0,00	0			
4		subzona aferentă circulațiilor private	0,00	0			
5	Zona de agrement, turism și recreere	subzona aferentă construcțiilor	0,00	0	0,00		
6		subzona aferentă zonelor verzi private	0,00	0			
7		subzona aferentă circulațiilor private	0,00	0			
8	Zonă circulație publică	subzona rutieră, pietonală	0,00	0	0,00		
9	Zonă verde de protecție între funcții		0,00	0	0,00		
10	Zonă verde publică		0,00	0	0,00		
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	<b>33271</b>	<b>100,00</b>		
Propus							
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zonă studiată		
1	Teren agricol extravilan		0,00	0	0		
2	Zonă de locuințe individuale	subzona aferentă construcțiilor	30,00	2576,4	25,81		
3		subzona aferentă zonelor verzi private	20,00	1717,6			
4		subzona aferentă circulațiilor private	50,00	4294			
5	Zona de agrement, turism și recreere	subzona aferentă construcțiilor	60,00	13616,4	68,21		
6		subzona aferentă zonelor verzi private	25,00	5673,5			
7		subzona aferentă circulațiilor private	15,00	3404,1			
8	Zonă circulație publică	subzona rutieră, pietonală	100,00	230	0,69		
9	Zonă verde de protecție între funcții		100,00	1329	3,99		
10	Zonă verde publică		100,00	430	1,29		
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	<b>33271</b>	<b>100,00</b>		

### 3.4.3. Indicatori urbanistici

- ZL – zona de locuințe individuale

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existență - P.O.T.max.= 0%

Propus - P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existență - C.U.T.max.= 0

Propus - C.U.T.max.= 0,75

Regimul maxim de înălțime

Existență: -

Propus: – max. S+P+M cu  $H_{max.}$  streașină= 5,50m față de CTA,  $H_{max.}$  coamă= 11,00m față de CTA

■ **ZATR – zona de agrement, turism și recreere**

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existență - P.O.T.max.= 0%

Propus - P.O.T.max.= 60%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existență - C.U.T.max.= 0

Propus - C.U.T.max.= 1,20

Regimul maxim de înălțime

Existență: -

Propus: - max. S+P+2+M cu  $H_{max. stresină}$ = 11,00m față de CTA,  $H_{max. coamă}$ = 16,50m față de CTA

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racordări)**

#### **3.5.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza printr-un branșament din conductă PEHD De 110mm cu lungimea de 180m până la rețeaua stradală a localității Bod din conductă PEHD De 315mm existentă pe DJ103.

#### **3.5.2. Evacuarea apelor uzate menajere**

Apele uzate menajere vor fi evacuate într-o rețea de canalizare menajeră interioară din PVC KG Dn 200mm cu lungimea de 510m, de unde, prin extinderea cu o conductă din PVC KG Dn 250mm, L=1250m sunt descărcate în colectorul localității Bod care se va extinde în zonă conform adresei nr. 13737/19.03.2018 emise de Primăria comunei Bod.

#### **3.5.3. Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin scocuri și burlane și se vor descărca liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe căile de circulație și paraje se vor colecta prin rigole și vor fi direcționate prin intermediul unor conducte PVC-KG Dn 160-315mm până la un separator de hidrocarburi cu filtru de coalescență, de unde vor fi descărcate într-un bazin de retenție folosit pentru udarea spațiilor verzi.

#### **3.5.4. Apărare împotriva inundațiilor**

Terenul studiat nu se află într-o zonă inundabilă.

#### **3.5.5. Energie electrică**

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația nr. E309/2018 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

Pentru alimentarea cu energie electrică consumator cu  $P_i=330\text{ kW}$ ,  $P_{max\ abs}=130\text{ kW}$ , s-au prevăzut următoarele lucrări:

- realizare celulă aeriană de măsură CAM 20kV proiectată, montată pe un stâlp de beton amplasat pe terenul utilizatorului (inițiatorului PUZ)

- realizare racord 20 kV pentru CAM 20kV proiectată, în LEA 20 kV, în sistem radial, pe distribuitorul L 20kV stația Stupini-PT 8039 Antirep

- realizare PT 20/0,40 kV – 160 kVA proiectat de tip aerian pe stâlp de beton amplasat pe terenul utilizatorului (inițiatorului PUZ)

- realizare racord 20 kV pentru PT proiectat, în LEA 20 kV, sistem radial, de la stâlpul nr. 185.1 proiectat aferent CAM 20kV proiectată

- realizare RED 0,4 kV la viitorii consumatori în LES 0,4 kV, rețea radială, racordată din cutia de distribuție 0,4 kV aferenta PT proiectat.

Realizarea branșamentelor individuale la viitorii consumatori nu fac obiectul prezentei documentații. Acestea se realizează ulterior în baza ATR individuale.

Se va delimita și se va trece în domeniul public terenul care va fi ocupat de PT și RED sau se va încheia act notarial pentru utilizarea terenului și servitute ce se va înscrie în C.F. la faza D.T.A.C. (conform planului avizat în CTE).

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică (conform NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico-Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007 - Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitaților energetice, se definesc urmatoarele zone de protecție și siguranță:

- pentru LEA 20 kV: zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de 24,00 m, respectiv de 12,00 m stanga-dreapta față de axul liniei electrice, pe toata lungimea traseului;
- pentru PTA 20/0,4 kV: zona de protecție și siguranță este pe o rază de 20,00m
- pentru LES 0,40 kV: zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de 0,80 m atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toata lungimea traseului.

In zona de siguranță a instalatiilor se impun restrictii de amplasare a constructiilor, condiții urmand să fie stabilite pe baza unui studiu de coexistență / analiza de risc, cu aprobarea operatorului de rețea.

### **3.5.6. Gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe lemn/electrice.

### **3.6. Protecția mediului**

Nici un aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

- ✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenul studiat este proprietate privată conform C.F. nr. 104878 nr. cad. 104878, S=33271 mp.

- ✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumului de exploatare 637/3/16 (prezentat în planșa U2), care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z.

## **4. Concluzii**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legilor în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:  
Arh. Vețeanu Afrodita Ileana

Arh. Fîntînă Elena