

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

<b>Denumire proiect:</b>	Plan urbanistic zonal – construire locuinţe
<b>Beneficiar:</b>	U.A.T. Comuna Bod
<b>Iniţiator:</b>	Kovács Miklos-Alexandru
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, com. Bod, DE692 f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	KLT4
<b>Data elaborării:</b>	04.2018

#### 1.2. Obiectul documentaţiei

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Bod, DE692 f.n. în vederea construirii de locuinţe.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinţe
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcţiilor pe parcele.

Documentaţia rezolvă problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

### **1.3. 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 – rețele 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.

## **2. Situația existentă**

### **2.1. Evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Bod, terenul studiat este situat în extravilan. Zona este în dezvoltare și ponderea cea mai mare o ocupă terenul neconstruit.

### **2.2. Încadrarea în zonă**

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Bod, DE692 f.n. și este înscris în C.F. nr. 105864 nr. cad. 105864, S =50000 mp.

Destinația terenului, conform P.U.G. Bod: teren extravilan, teren agricol.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord – DE 692
- la vest – teren proprietate privată (nr. cad. 104480)
- la est – terenuri proprietate privată (nr. cad. 104933-104982)
- la sud – DE 697

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

În prezent, accesul se realizează din DE697 (drum de pământ cu profil transversal de minim 4m) care este racordat la DJ103 (stradă asfaltată de categoria a III-a).

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat, care este proprietate privată conform C.F. nr. 105864 nr. cad. 105864, este liber de construcții.

### **2.5. Echipare edilitară existentă**

- Apă

În zonă există rețea de distribuție apă.

- Canalizare

În zonă există rețea de canalizare.

- Gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

- Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

### **2.6. Probleme de mediu**

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

Dezvoltarea obiectivului creează premise 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.

### **2.7. 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**

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

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

### **3.2. 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.

### **3.3. Circulație. Situația proiectată**

Accesul auto și pietonal din domeniul public în incintă se va face din DE697, care se va moderniza și va avea profilul transversal de 10,00m din care 7,00 m parte carosabilă (1 bandă pe sens de 3,50m fiecare) încadrată de două trotuare de 1,50m fiecare.

Accesul la parcelele rezultate în urma dezmembrării terenului studiat se va face din DE697 prin drumul de acces proiectat.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou proiectate sunt prevăzute în planșa U2.

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

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere

### **3.4. 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 locuințe individuale.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție minim 20% din suprafața fiecărei parcele pentru locuințe (dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor).

Terenul studiat se va dezmembra în 56 de parcele pentru locuințe + drum.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zona de locuințe individuale
- **ZC** – zona de circulație

### 3.4.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren agricol extravilan		100	50000	100,00
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	0,00	0	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	0,00	0	
4		subzona aferentă circulațiilor private	0,00	0	
Total zonă locuințe			100,00	0	
5	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	100,00	0	0
6	Zonă verde publică		0,00	0	0
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	50000	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren agricol extravilan		0,00	0	0
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	30,00	13785	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	20,00	9190	
4		subzona aferentă circulațiilor private	50,00	22975	
Total zonă locuințe			100,00	45950	
5	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	100,00	1495	2,99
6	Zonă verde publică		100,00	2555	5,11
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	50000	100,00

### 3.4.3. Indicatori urbanistici

#### ▪ ZL – zona de locuințe individuale

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

Existent - P.O.T.max.= 0%

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

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

Existent - C.U.T.max.= 0

Propus - C.U.T.max.= 0,70

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: – max. S+P+1+M cu  $H_{\max. \text{ streășină}} = 7,00\text{m}$  față de CTA,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 12,00\text{m}$  față de CTA ( $H_{\max.} = +537$  cota absolută față de nivelul Marea Neagră 1975). Construcțiile propuse nu vor depăși cota maximă (+564,80) impusă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română pentru amplasamentul propus.

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

#### 3.5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extindere cu o conductă din HDPE De 110mm pe o lungime de L=110m pana la rețeaua de distribuție din PEHD De 110mm existenta pe DE697, conform avizului emis de Compania Apa Brasov.

### 3.5.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere de pe amplasament vor fi evacuate prin extindere cu o conductă din PVC KG Dn 250mm cu lungimea de  $L=2210\text{m}$  până la rețeaua de canalizare din conducte PVC-KG De 250mm existentă pe strada Andrei Saguna, conform avizului emis de Compania Apa Brașov.

### 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 zonele carosabile de acces vor fi colectate printr-o rețea de rigole stradale și conduse printr-o rețea de conducte din PVC KG Dn 160-315 mm până la un separator de hidrocarburi de unde sunt deversate 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 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

Pentru alimentarea cu energie electrică consumator cu  $P_i=690\text{kW}$ ,  $P_{\max \text{ abs}}=227 \text{ kW}$ , s-au prevăzut următoarele lucrări:

- realizare post de transformare  $PT20/0,40 \text{ kV}-1 \times 250\text{kVA}$  proiectat, prefabricat în anvelopă de beton/metal amplasat pe teren proprietate privată a inițiatorului PUZ, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public

- realizare racord  $20 \text{ kV}$  pentru PT proiectat în LES  $20 \text{ kV}$ , sistem radial, pe distribuitorul L  $20\text{kV}$  stația Bod-Uzina 2 Hărman

- realizare RED  $0,4 \text{ kV}$  la viitorii consumatori în LES  $0,4 \text{ kV}$ , rețea buclată, racordată din TDRI  $0,4 \text{ kV}$  aferent PT proiectat.

Realizarea bransamentelor individuale la viitorii consumatori nu fac obiectul prezentei documentații. Acestea se realizează ulterior în baza ATR individuale și vor consta în montare bransamente în LES din cutiile de distribuție.

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 capacităților energetice, se definesc următoarele zone de protecție și siguranță:

- pentru LEA  $20 \text{ kV}$  : zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de  $24,00 \text{ m}$ , respectiv de  $12,00 \text{ m}$  stânga-dreapta față de axul liniei electrice, pe toată lungimea traseului;
- pentru LES  $20 \text{ kV}$  : zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de  $0,80 \text{ m}$  atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului ;
- pentru PT-uri, PA-uri, PC-uri în construcție zidită : zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este delimitată de suprafața construită extinsă cu câte  $0,20 \text{ m}$  pe fiecare latură
- pentru LES  $0,40 \text{ kV}$  : zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de  $0,80 \text{ m}$  atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului.

În zona de siguranță a instalațiilor se impun restricții de amplasare a construcțiilor, condițiile urmând a fi stabilite pe baza unui studiu de coexistență / analiză 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 lemne.

### **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 proprietăților, 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. 105864 nr. cad. 105864, S=50000 mp.

✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării DE697, DE692 și drumului de incintă (prezentate 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. Vețeleanu Afrodita Ileana

Arh. Fîntîna Elena