

# **MEMORIU GENERAL-P.U.Z.**

## **INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ LOCUINTE**

### **Judetul BRASOV – BOD (intravilan+extravilan)**

#### **INTRODUCERE**

##### **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea lucrarii :

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN-INTOCMIRE PUZ ZONA DE LOCUINTE**

Localitatea:

**Judetul Brasov, localitatea BOD-intravilan+extravilan**

Beneficiarul:

**DACIA PLANT S.R.L.**

Faza de proiectare:

**Plan Urbanistic Zonal**

Proiectant:

**s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.**

#### **OBIECTUL P.U.Z.**

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire locuinte sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

#### **SURSE DOCUMENTARE**

##### **Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism 116 din 25.05.2017 eliberat de PRIMARIA BOD, prelungit.

##### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografica si identificare cadastrala.

Studiu geotehnic.

##### **Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **Evolutia zonei**

Terenurile care face obiectul PUZ, au o suprafata de 39100.00 mp si sunt amplasate atat in intravilanul cat si in extravilanul BOD-ului. Puz-ul se intocmeste pentru aducerea in intravilan a unei suprafete de teren de 5000.00mp si pentru amenajarea acestuia cu cai de circulatie si zone pentru locuinte.

Fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de locuinte individuale pe lot dar si demica industrie (societatea Dacia plant), dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit in prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte cu regim maxim de inaltime P+1+M.

### **INCADRARE IN LOCALITATE**

#### **Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenurile studiate au suprafata de 39100.00 mp, sunt proprietate a societatii Dacia Plant si au front la doua drumuri de exploatare ce fac legatura cu Dj 103 si Dj 112A.

Terenul intravilan este situat in zona de locuinte si dotari complementare.

Terenul studiat, este delimitat astfel:

- la Nord Est– proprietate privata – zona de locuinte si dotari
- la Nord Vest – domeniu public
- la Sud Vest – domeniu public
- la Sud Est– proprietate private – terenuri arabile extravilane

### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE**

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

### **CIRCULATIA**

Arterele principale din zona sunt cele doua drumuri de exploatare, marcate in planurile de situatie atasate, ce fac legatura cu intravilanul localitatii Bod. Sunt drumuri de exploatare, de pamant.

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- In zona studiata, terenul fiind folosit pentru agricultura, nu exista retea stradala moderna.

### **OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata invecinata este ocupata in prezent de functiunea de locuire, reprezentata de case individuale pe lot, cu regim de inaltime mic. Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi.

Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare rezidentiala, pentru extinderea comunei Bod. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformand-o. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna, in ciuda aspectului rural al zonei.

### **GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT**

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

**PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita si folosita ca teren agricol iar fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte.

Pe amplasamentul studiat se propun tot locuinte si functiuni complementare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR**

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Zona apare ca teren arabil intravilan si extravilan-arabil;
- Pentru zona de locuinte si dotari, conform HG 525, indicii urbanistici maximi sunt: POT=30%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime P+1+M, iar retragerea va fi de 11m fata de axul drumurilor de exploatare iar de-a lungul drumului creat pe terenul, fata de aliniament se va pastra o distanta de 3.50m.
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

- **PROPUNERI URBANISTICE:**

- **SEROPUNE REALIZAREA DE LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

- -regim de inaltime max P+1+M ( $H_{max\text{ cornisa}}=8.00m$ ,  $H_{max\text{ coama}}=11.00m$ )
- -POT max= 30%
- -CUT max=1

**VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

**MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul orasului cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Pe terenul studiat se va amenaja un drum ce porneste din De564 si iese in drumul cu nr. Top. 1867. Drumul va fi cu latimea carosabilului de 7.00m si cu trotuare stanga dreapta de 1.00m.

Drumurile de exploatare vor fi modernizate si vor avea latimea carosabilului de 7.00m, cate o fasie de spatiu verde cu latimea de 1.00m stanga dreapta fata de drum si trotuare de 1.50m pe fiecare parte a drumului.

**Parcaje**

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora. Se va asigura un loc de parcare pentru constructii

pana in 100.00mp si doua locuri de parcare pentru constructii mai mari de 100.00mp, conform HG 525/96.

### Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa se asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

**Accesele carosabile și pietonale** pe teren se vor face din drumurile de exploatare catre terenul studiat, dinspre localitatea Bod.

### ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului mai sus mentionat, in intravilanul comunei Bod si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de locuinte.

s-a propus un numar de 44 de parcele, cu suprafete cuprinse intre 700mp si 1400mp.

Se accepta subparcelari cu conditia ca parcela minima sa aiba suprafata minima de 500.00mp, cu front stradal de minim 12.00m sis a se respecte retragerile fata de aliniament, limite laterale si posterioare.

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- zona destinata **locuintelor** (in aceasta zona sunt cuprinse si accesele carosabile, pietonale si zonele verzi, pe parcela)
- zona destinata **circulatiilor**

**Zonificarea terenului studiat este prezentata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE.**

### Bilant teritorial

Nr. crt.	Funcțiuni	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona constructii	0	0	4400	11,25
2	Zona circulatii	0	0	4007	10,25
3	Zona verde	0	0	30693	78,50
	Total zona studiată	39100	100	39100	100

P.O.T.max.= 30 % ; C.U.T. max.= 1,00

**Dotari complementare admise (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD):** servicii medicale, educatie, comert, agroturism, sedii firma.

**Dotari interzise:** industrie, activitati poluatoare, ferme animale, dotari incompatibile cu cea de locuire.

### PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

#### REGIMUL DE INALTIME

- Zona de locuinte : max P+1+M ( $H_{max\ cornisa}=8.00m$ ,  $H_{max\ coama}=11.00m$ )

#### RETRAGERI

- -minim 11.00m fata de axul drumurilor de exploatare, iar de-a lungul drumului creat pe terenul ce face obiectul studiului, fata de aliniament se va pastra o distanta de 3.50m..
- -fata de limitele laterale se va respecta codul civil, cu conditia ca pe una dinspre limitele laterale sa se pastreze o distanta de minim 3.00m care sa permita accesul utilajelor ISU.
- Fata de limita posterioara se va pastra o distanta de minim 5.00m

**ZONE VERZI**

Fiecare parcela de teren rezultata, va avea o suprafata minima de 30% spatii verzi (36093mp rezultati - 78.50% din totalul suprafetei studiate).

Vor fi prevazute zone verzi publice pe trotuarele drumurilor publice propuse pentru modernizare. Fasie de spatii verzi va fi de 1.00m latime.

**SALUBRITATE**

Deseurile menajere vor fi preluate de catre o firma de salubritate, in urma incheierii unui contract pentru preluare deseuri menajere. Fiecare parcela va avea amenajat un loc pentru pubele, ce vor fi scoase in fata portii, doar in ziua in care vine masina de preluare a deseurilor.

**MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR**

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
• 30%	1.0

**ECHIPAREA EDILITARA**

Se va face racord la retelele de apa, canalizare si energie electrica din zona.

**Dotările hidroedilitare:**

**Alimentarea cu apa potabilă** se va face prin bransare la conducta de distributie PE De 200 mm existenta in zona (dupa obtinerea acordului scris al investitorului care a extins reseaua de apa din zona, respectiv dl. Vasluianu Marinel), conform aviz nr. 2580/29.11.2017 emis de Compania Apa Brasov SA.

**Apele uzate menajere** vor fi colectate prin retele exterioare de canalizare cu descarcare in colectorul de canalizare existent la cca 1 km distanta , respectiv intersectia str. Harmanului cu str. Cimitirului, conform aviz nr. 12580/29.11.2017 emis de Compania Apa Brasov SA. Extinderea de retea de canalizare se va face pe cheltuiala beneficiarului.

**Apele pluviale convențional curate** de pe construcții vor fi colectate prin intermediul scocurilor și burlanelor și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

**Apărarea împotriva inundațiilor:** Terenul studiat nu se afla in zona inundabila. Malul stang al raului Olt se afla la cca 2080 m fata de terenul studiat.

**Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu:** deșeurile menajere vor fi colectate în containere ecologice și transportate la o rampă ecologică de către firme specializate pe baza de contract prestări servicii salubritate.

**PROTECTIA MEDIULUI**

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa se asigure o suprafata minima de 30% spatii verzi din parcela constructibila
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare (la o distanta de 10m fata de cladiri), la baza stand un contract cu o firma de salubritate.
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele
- Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996. Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru localitatea Bod.



intocmita de: Gabriela Micioiu

