

MEMORIU DE PREZENTARE

(Intocmit in baza Ordin MLPAT 37/N/06 și a Reglementării
GM – 010 – 2000)

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

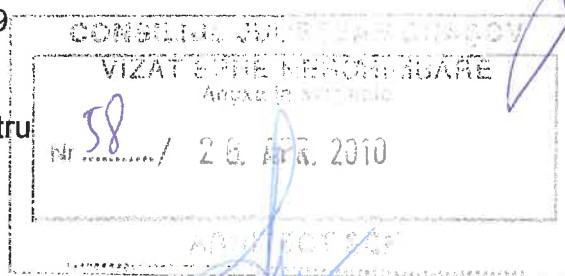
- Denumirea lucrării: PUZ BOD
- Beneficiar: Manea Călin Gabriel și Manea Calioxia Magdalena; Zamfir Gabriela Daniela și Parviz Khosravi
- Proiectant general: SC PROIECT CONSULT SRL BRASOV
- Subproiectanți: SC CRISOL SRL BRAȘOV
- Data elaborării: nov. 2009

1.2 Obiectul P.U.Z

- Solicitari ale temei – program:
 - organizarea loturilor de teren pentru construcție casă și a circulațiilor aferente; prevederea de rețele utilități prin extinderea celor existente;
- Prevederi ale programului de dezvoltare al localității: dezvoltarea zonei rezidențiale având în vedere eliberarea unor suprafețe agricole cât și cerința de dezvoltare demografică și extindere a locuirii zonei.

1.3 Surse documentare

- PUG Bod
- Legislația în vigoare
- Certificat Urbanism 359/07.10.09
- Extras C.F. 100407 provenit din CF 5559
- Extras CF 100390 provenit din CF 5914
- Studiu geo – ing. Bărbărie
- Ridicare topo vizată de Oficiul de Cadastru



2. Studiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

În urma prevederilor PUG s-au elaborat în zona în cauză și adiacent acesteia mai multe P.U.Z. privind amplasamente rezidențiale P + 1; P + 2.

Zona prezintă un bun potențial de dezvoltare edilitară fiind relativ apropiată de centrul administrativ și comercial, de arterele majore de circulație și în zonă lipsită de factori poluanți.

Zona respectivă se află în vecinătatea de dezvoltare a comunei Hărman existând tendința de unificare urbană a acestor localități.

2.2 Incadrarea în localitate

Zona studiată se află amplasată pe DJ 112A (DCL 798), la ieșirea spre Hărman, în extravilanul comunei Bod.

Utilitățile sunt recent realizate pe DJ 112A.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Forma de relief în care se află comuna Bod este aceea de șes depresionar.
În ceea ce privește clima, zona se caracterizează în mod special prin frecvența inversiunilor de temperatură, mai ales iarna și la începutul primăverii. În general clima este temperat continentală, cu o temperatură medie anuală de 8⁰ C și o medie anuală a precipitațiilor de 700 m.

2.4 Circulația

În prezent circulația auto e asigurată pe DJ 112A.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, ramul de cultură al terenurilor este arabil.

Nu există tendința de folosire a terenurilor ca terenuri agricole.

Vecinătatea cu zonele nou construite nu implică relații funcționale.

Nu există riscuri naturale.

Disfuncționalități: lipsa tratamentului asfaltic al străzilor și neamenajarea zonelor verzi proiectate.

2.6 Echiparea edilitara existentă

Pe DJ112 A(DCL 798), sunt propuse a se executa rețele de :apa rece si canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale si telefonie .

Alimentarea cu apa rece – canalizare menajera

Pe amplasamentul studiat , nu exista in prezent retea de alimentare cu apa rece si nici retea de canalizare menajera.

Alimentarea cu energie electrica

Pe amplasamentul studiat , nu exista in prezent retea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

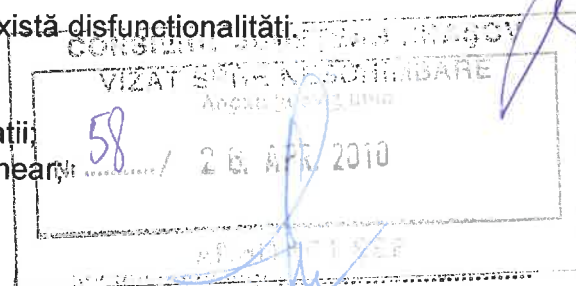
Pe amplasamentul studiat , nu exista in prezent retea de alimentare cu gaze naturale

Retele de telefonie

Pe amplasamentul studiat , nu exista retele de telefonie.

Probleme de mediu

- Relația cadrul natural – cadrul construit: nu există disfuncționalități.
Se respectă P.O.T. în zona nou construită.
- Riscuri naturale: nu există
- Nu există riscuri în sistemul edilitar, comunicații
- Nu există valori de patrimoniu și potențial balnear
- Nu e afectat arealul natural "Lempeș".



2.7 Opțiuni ale populației

Nu s-au exprimat opțiuni anume ale populației.

Certificatele de Urbanism precizează că se vor corela datele din PUZ proiectat cu PUZ și PUD existente în zonă.

Elaboratorul respectă în general opțiunea beneficiarilor de lotizare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Prevederi ale P.U.G.

Terenul fiind situat în extravilan nu există prevederi ale PUG-ului în acest sens.
Avizul de oportunitate eliberat de Primăria Bod confirmă oportunitatea întocmirii prezentului PUZ.

3.2 Valorificarea cadrului natural

În prezent nu există elemente de cadru natural existente.
Se vor propune zone construite alternate cu zone verzi.

3.3 Modernizarea circulației

Prezentul PUZ prevede amenajarea unor străzi interioare zonei studiate de acces parcare, întoarceri și intrare în gospodării.

Parcajele și garajele auto se vor organiza în primetrul fiecărui lot de locuință.

Accesele auto vor avea plan înclinat de racord între stradă și incintă.

Circulația pietonală se organizează pe trotuare adiacente drumului central.

3.4 Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea principală a zonei este rezidențială (de locuire).

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

a. Existent: nu

b. Propus

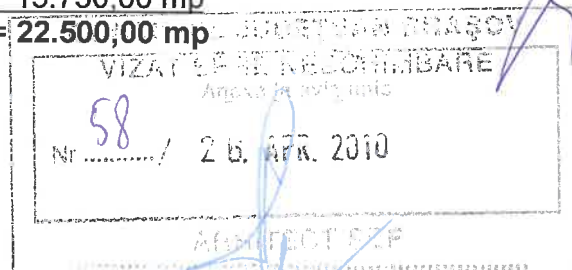
- Construcții:	2.106,00 mp
Zona de circulații (domeniu privat)	883,00 mp
Zona de circulații (domeniu public)	3.781,00 mp
Zona verde:	15.730,00 mp

Total = **22.500,00 mp**

POT = 25 %

CUT = 0,6

Regim înălțime: S + P + 2E; maxim 12 m



3.5 Dezvoltarea echipării edilitare proiectată

- Alimentarea cu apă rece:

Alimentarea cu apă rece a ansamblului de locuințe proiectat, va cuprinde următoarele obiective:

- extinderea rețelei de apă rece din rețeaua propusă a se executa pe DJ112A(DCL 798), printr-o conductă tip PEHD, De110mm, Pn 6bar, pe întregul amplasament studiat, în lungime de 275.00m;
- bransamente individuale la fiecare imobil în parte, realizate din conductă tip PEHD, De32mm, Pn 6bar, prevăzute cu camere de apometre amplasate la distanța de 1.00m, față de limita de proprietate, în incintă.

- Alimentarea cu apă caldă:

Imobilele propuse a se construi S+P+2E, vor avea centrale proprii murale cu combustibil gazos, pentru prepararea instantanee a apei calde.

- Evacuarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate menajere de la fiecare imobil in parte se va face prin intermediul racordurilor de canalizare menajera avand diametrul $De=160\text{mm}$, prevazute cu camine de record , amplasate la distanta de $1.00 - 1.50\text{ m}$ fata de limita de proprietate , in incinta , la retea de canalizare menajera stadala.

Retea de canalizare menajera stadala proiectata se va realiza din tuburi PVC SN4, $De= 250\text{mm}$, etanse cu inele de cauciuc , si se va amplasa pe terenul studiat.

Descarcarea se va face la retea de canalizare menajera propusa a se executa pe DJ112A(DCL 798), printr-un camin de vizitare proiectat

- Evacuarea apelor pluviale :

Evacuarea apelor meteorice se va face la rigolele proiectate a se executa de o parte si de alta a strazii.

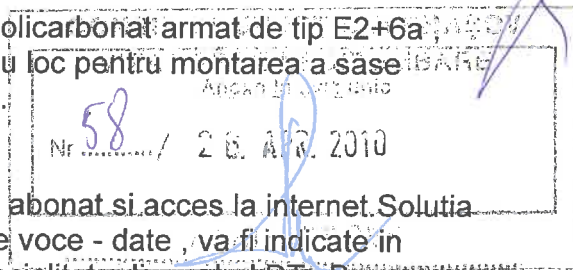
- Alimentarea cu energie electrica:

Ansamblul de locuinte necesita alimentarea cu energie electrica avand urmatorii parametri :

- Puterea instalata P_i : 12kW / imobil
- Tensiunea de alimentare : 0.4kV
- Frecventa : 50Hz ;

Pentru aceasta este necesar :

- realizarea unei retele electrice de distributie 0.4 kV , racordata la retea electrica de distributie $LES\ 20\text{ kV}$, propusa a se executa pe DJ112 A (DCL 798)-PT Manea ; retea electrica de distributie va fi realizata cu cablu tip ACYAbY $3 \times 150 + 70\text{mmp}$;
- montarea a cinci cutii de distributie din policarbonat armat de tip E2+6a , prevazute cu compartimente de masura cu loc pentru montarea a sase contoare trifazate in fiecare compartiment.



- Telecomunicatii:

Locuintele vor fi prevazute cu post telefonic abonat si acces la internet. Solutia privind racordarea obiectivului la retea urbana de voce - date , va fi indicata in documentatia tehnica elaborate de serviciile de specialitate din cadrul DTC Brasov / RDS&RCS Brasov , la solicitarea beneficiarului. Se vor realiza bransamente voce/date cablu Tc in fibra optica montat in canalizatie subterana si racordat la retelele operatorilor din zona.

Obiectivele proiectate or fi prevazute cu instalatii interioare de televiziune prin cablu, cu prize terminale instalate in fiecare camera , racordate la retea de distributie stradala (cabluCATV), prin racorduri subterane separate la fiecare imobil.

- Alimentarea cu caldura:

Incalzirea spatiilor aferente imobilelor propuse (locuinte S+P+2E) , se va realiza individual , prin montarea unor centrale termice de apartament , functionand pe combustibil gaze naturale.

Instalatia termica interioara va fi in sistem bitubular de distributie , cu circulatie fortata. Radiatoarele vor fi amplasate perimetral si echipate cu robineti de reglaj .

- Gospodarie comunală:

Gunoiul menajer va fi depozitat și colectat selectiv.

Gunoiul tehnologic (deșeuri și reziduri) vor fi colectate de firme specializate.

3.6 Protecția mediului

Soluții pentru diminuarea poluării

Prevederea unei platforme de depozitare a gunoiului în europubele.

Prevenirea poluării solului pe timpul construcției, depozitării, exploatării cu substanțe chimice, uleiuri, betoane, etc.

Prevenirea poluării atmosferei prin montarea unei c.t. performante, avizate, interzicerea arderii deșeurilor de orice natură, evitarea oricărui incendiu.

Prevenirea poluării apei de suprafață (pluviale) și din sol (freatice) cu orice fel de substanță, din orice sursă.

Prevederea obligatorie a racordului la rețea comunală a canalizării.

Folosirea avizată și controlată a pesticidelor și a altor substanțe în tratarea zonei verzi.

Organizarea de șantier, finisajele folosite, utilizarea construcțiilor, amenajarea și întreținerea zonei verzi vor evita afectarea sau poluarea mediului atmosferic, sol sau pânza freatică. Activitatea șantierului și activitatea domestică vor evita poluarea sonoră, afectarea normelor sociale de conviețuire.

Se atrage atenția că toate materialele rebutate, moloz, etc vor fi îndepărtate numai cu mijloace auto asigurate și numai în locuri special amenajate de autoritatea locală.

Reabilitarea termică, dezvoltarea spațiilor verzi, eliminarea poluării și economia energetică vor fi prioritare în proiectarea PAC, POE, PT și DE.

3.7 Obiective de utilitate publica

Identificarea tipului de proprietate asupra imobilului (terenuri)

Conform extras CF și a ridicării topo s-au identificat terenurile proprietate privată a următoarelor persoane fizice.

- Manea Călin Gabriel și Manea Caliopia Magdalena: 5.000 mp
- Zamfir Gabriela Daniela și Parviz Khosravi: 13.700 mp

A. Teren domeniu public al Primăriei de interes local (ce urmează a fi cedat

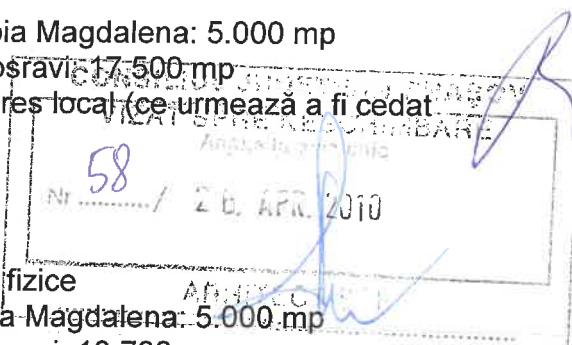
Primăriei)

- carosabil: 3.022,00 mp
 - trotuare: 778,00 mp
- TOTAL = 3.800,00 mp

B. Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice

- Manea Călin Gabriel și Manea Caliopia Magdalena: 5.000 mp
- Zamfir Gabriela Daniela și Parviz Khosravi: 13.700 mp

TOTAL = 18.700 mp



4. Concluzii - Masuri in continuare

- Prezentul PUZ va fi utilizat în scopul înscrierii dezvoltării urbanistice în P.U.G. Bod;
- Categoriile principale de intervenție sunt:
 - parcelări și dispoziții imobiliare
 - asigurarea circulației auto și pietonale
 - prevederi utilitare
- Prioritățile de intervenție:

- asigurarea circulației auto și pietonale cu racordurile la drumurile existente
 - extinderea rețelelor utilitare
- Aprecierile elaboratorului
P.U.Z. va reglementa dezvoltarea urbanistică a zonei și va asigura standardul de calitate în cadrul conceptului “dezvoltării durabile”.

Întocmit
Arh. Șcrada L.F.

