

MEMORIU GENERAL

Judetul BRASOV – Bod Colonie

ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REG. DE INALT. P+M

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REG. DE INALT. P+M

Localitatea:

Judetul Brasov, Comuna Bod Colonie, extravilan

Beneficiarul:

s.c. Crea Construct s.r.l. prin Campeanu Dan

Faza de proiectare:

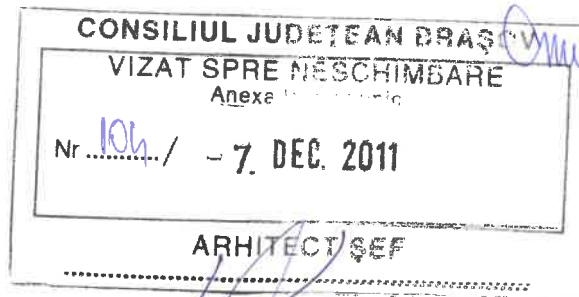
Plan Urbanistic Zonal

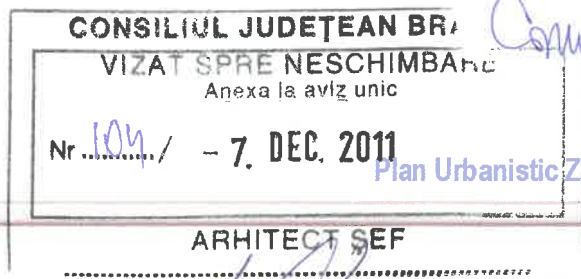
Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren proprietate particulara: 10 000.00 mp
- regim de inaltime maxim propus: P+M
- POTmax= 35%
- CUTmax = 1



**OBIECTUL P.U.Z.**

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor de urbanism pentru determinarea condițiilor de parcelare și amplasare a unui miniansamblu de locuințe:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996;
- prevederea în mod obligatoriu de spații verzi și de joacă pentru copii dimensionate conform reglementărilor în vigoare;
- obligativitatea ca pentru încălzire să fie utilizate și alte surse decât petrolul, gazul metan, lemn în procent de minimum 12% (conform legii 372/2005 – cu aplicare din 2006 – lege care transpune în legislația română directivele europene cu privire la consumurile de energie convențională).

SURSE DOCUMENTARE**Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism 401 din 06/12/2010 eliberat de Consiliul Județean Brașov
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 Baza topografică și identificare cadastrală.
 Studiu geotehnic.
Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei
 Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**Evoluția zonei**

Zona studiată are o suprafață de 10000.00 mp și este amplasată în extravilanul comunei BOD.

Fondul construit al zonei din imediată vecinătate este reprezentat de locuințe individuale pe lot, dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit în prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiată documentația de față prevede construirea de locuințe individuale pe lot.

INCADRARE ÎN LOCALITATE**Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Zona are suprafața de 10000.00 mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat întocmirea documentației de față și este amplasată pe un culoar important de dezvoltare urbană a localității și legăturii cu municipiul Brașov – DJ 112A. Un element important în condiționarea direcțiilor de dezvoltare a localității este relieful, zona de deal fiind o prezenta puternică în teritoriu.

Relaționarea zonei cu localitatea

În ceea ce privește relaționarea zonei cu localitatea se poate spune că beneficiază de o accesibilitate destul de bună cu centrul Bodului dar și cu Harman, Sanpetru și municipiul Brașov.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE**

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

CIRCULATIA

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este foarte slab dezvoltata. Strada principala in zona este DJ 112A (face legatura intre Bod Colonie si Bod Sat), drum ce este propus pentru modernizare. Strazile existente sunt strazi de pamant facute de locuitori pentru a putea asigura accesul la loturile si gradinile din spatele caselor. Accesul catre terenul studiat se face prin drumul de exploatare De 358/ 18.

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- in zona , terenul fiind folosit in marea lui majoritate pentru agricultura trama strada este aproape inexistentă.

OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată învecinată este ocupată în prezent de funcțiunea de locuire, reprezentată de case individuale pe lot, cu regim de înălțime mic. Raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru dezvoltare rezidențială, pentru extinderea Bodului. Aceasta dezvoltare urbană are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformând-o. În momentul de față calitatea fondul construit existent este medie și bună, în ciuda aspectului rural al zonei.

Zona este lipsită în momentul de față de o infrastructură de strazi urbane, strazile existente sunt majoritatea de pamant.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

ECHIPAREA EDILITARA**Alimentarea cu apa; canalizare**

Pe strada Brasovului sunt rețele de apă, iar în imediata vecinătate a terenului sunt canale de desecare (capatul estic al parcelei studiate este marginit de CCN 363).

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruită și folosită ca teren agricol iar fondul construit existent, într-un procent foarte redus este reprezentat de locuințe.

Pe amplasamentul studiat se propun tot locuințe, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității.

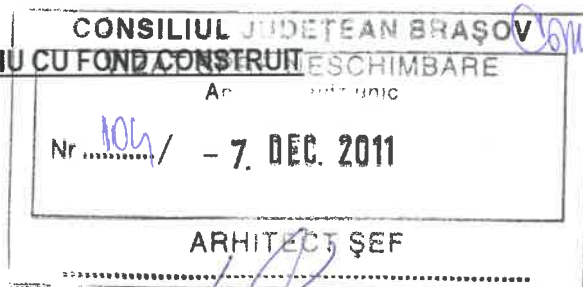
Zona nu este afectată de nici de riscuri naturale nici de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

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

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior documentației de față, pentru zona studiată, menționăm:

- Zona apare ca teren arabil;
- Pentru zona de locuințe, conform HG 525, indicii urbanistici maximi sunt: POT=35%, CUT 1.0, regimul maxim de înălțime P+M, iar regimul de aliniere de 8.00m față de axul drumului propus pe terenul studiat și



9.00m fata de axul drumului de exploatare De 358/ 18.

- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

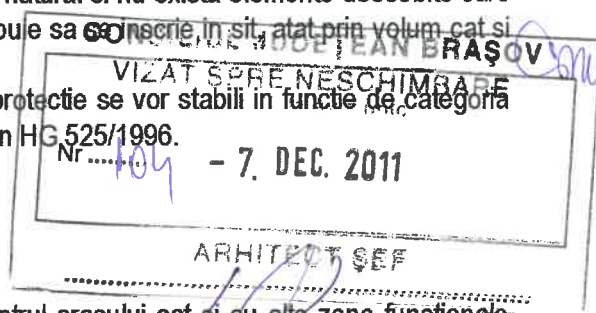
NOTA!!!!

- *Toate parcelele trebuie sa aiba accese auto directe sau prin servitute.*
- *Suprafata zonelor verzi din cadrul fiecarei parcele este de minim de 20% din suprafata acesteia.*

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 conformeze in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.



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 accese 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.

Accesul la terenul studiat se face din drumul De 358/ 18.

La iesirea de pe drumul propus pe parcela se va pune indicatorul "Stop".

Profilul drumului propus pe terenul studiat va fi astfel: partea carosabila de doua benzi cu latimea de 3.50m fiecare banda, cu trotuare de 1.00m stanga/ dreapta.

Se propune modernizarea drumului de exploatare De 358/18 astfel incat profilul stradal sa fie cu latimea carosabilului de 7.00m iar trotuarele stanga dreapta de 1.50m fiecare.

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.

Sistemizare 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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- zona destinata locuintelor
- zona destinata circulatiilor

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTIC A03.

bilant teritorial

S teren	=10000.00 mp 100.00%
S constructii	=1419.54 mp 14.19%
S spatii verzi	= 6734.09 mp 67.34%
S circulatii (carosabil+pietonal)	= 1846.37 mp 18.47%

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic

Nr. 10h / - 7. DEC. 2011

ARHITECT ȘEF

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Zona de locuinte individuale: max P+M

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Pe terenul studiat, in urma modernizarii drumului De 358/ 18, se propune o aliniere de minim 10.00m de la axul acestuia. Pe terenul studiat se propune respectarea alinierii propuse in plansa de reglementari urbanistice (8.00m fata de axul drumului).

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

- | <u>P.O.T.</u> | <u>C.U.T.</u> |
|---------------|---------------|
| • 35% | 1.0 |

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa; canalizare

Pe strada Brasovului sunt retele de apa, iar in imediata vecinatate a terenului sunt canale de desecare (capatul estic al parcelei studiate este marginit de CCN 363).

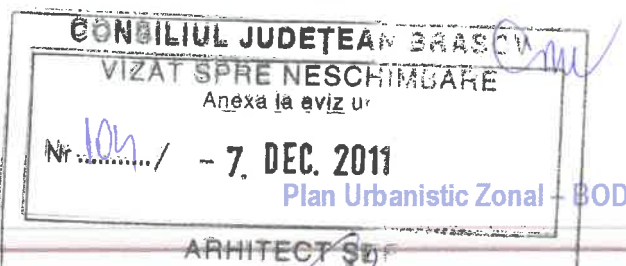
Alimentarea cu apa potabila se va face printr-o retea noua amplasata in lungul strazii proiectate, racordata prin extindere la rețeaua cu apa existenta pe strada Brasovului (Dj 112A). pe strada proiectata, rețeaua de apa va fi din polietilena de inalta densitate, la care se va bransa fiecare locuinta in parte. In interiorul incintelor, pe conducta de bransare se va executa un camin echipat cu apometru intre doi robineti de trecere. Necesarul de apa calculat pentru intreg ansamblul de locuinte (circa 50 persoane), conform STAS 1343/ 95 si STAS 1478/ 1990, este: Qzi max= 9.66mc/ zi si Qzi med=8.40mc/zi.

Apele uzate de tip menajer vor fi colectate de o retea de canalizare PVC, pozitionata pe drumurile proiectate, care se va racorda la rețeaua de canalizare a comunei Bod – investitie in derulare, conform adresei nr. 2234/15.04/2011, emisa de Primaria comunei Bod.

Apele pluviale de pe acoperisuri sunt colectate prin scocuri si burlane si se descarca liber la nivelul solului. Apele pluviale de pe suprafetele betonate vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere amplasate pe intraga suprafata a parcarilor si drumurilor din incinta. Apele pluviale, sunt trecute prin separatoare de hidrocarburi si de aici se deverseaza in emisarul din zona.

ENERGIE ELECTRICA

Pentru alimentarea viitorilor consumatori s-a prevazut construirea unei RED 0,40 kV - retea subterana, realizata cu cutii de distributie tip E2+4a+4m (3buc.), din policarbonat armat cu fibra de sticla, prevazute fiecare cu compartiment separat pentru 4 grupuri de masura, amplasate pe terenul utilizatorului, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public, si LES 0,40 kV realizate cu cablu de tip ACYAbY 3x150+70 mmp, pozat in



profile tipizate, amplasat pe domeniul public, in trotuarele si spatiile verzi proiectate din cadrul obiectivului (se cedeaza domeniului public).

Racordarea RED 0,40 kV proiectata nu face obiectul prezentei documentatii, urmand ca in cadrul studiului de solutie care se va intocmi la faza PAC, in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, sa se stabileasca sursele de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva.

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 ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele

Spatii verzi

Pe terenul proprietate a beneficiarului s-a propus un numar de 12 locuinte (constructii).

Prin propunerea de amenajare a terenului, incercam sa respectam in acelasi timp si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. Astfel, pentru a calcula suprafata necesara de spatii verzi, presupunem ca in acest ansamblu rezidential vor locui 50 de persoane. Pentru acestea va fi nevoie de **o suprafata necesara minima de spatii verzi de 1000.00mp.**

TOTAL SPATII VERZI PROPUSE = 6734.09 mp
(67.34% din suprafata totala a terenului ; rezulta o suprafata de 134.68 mp spatii verzi/ persoana

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - SITUATIA EXISTENTA

Suprafata totala a zonei studiate este de 10000.00 mp, din care:

- Terenurile proprietate particulara ale persoanelor fizice (conform extraselor CF) au suprafata de 10000.00 mp;

CIRCULATIA TERENURILOR

- Pentru modernizarea strazii De 358/18, va fi nevoie ca o suprafata de 80.00 mp sa fie trecuta in domeniul public.

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 Judetul Brasov.

Intocmit,
urb. Gabriela Micioiu

