

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

Judetul BRASOV - Bod

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE SI DOTARI

Localitatea:

Judetul Brasov, Comuna Bod, extravilan

Beneficiarul:

S.C. JMA DEL VAL S.R.L.

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

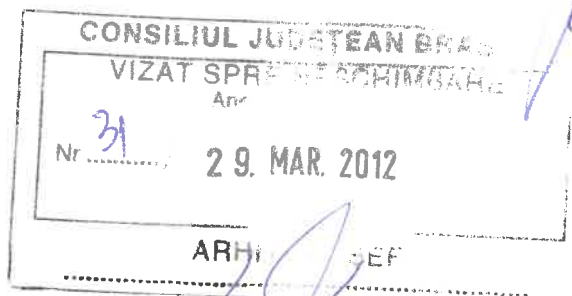
s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren proprietate particulara: 19 400.00 mp
- regim de inaltime maxim admis: P+1+M
- POTmax= 35%
- CUTmax = 1

Parcelarea:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 250 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.



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 și dotări sunt :

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și dotări;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996;

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

- Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Județean Brașov

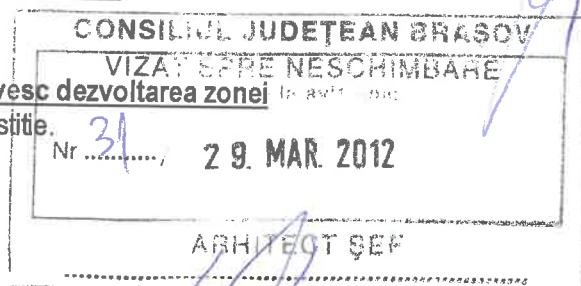
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

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 19400.00 mp și este amplasată în extravilanul comunei BOD.

Fondul construit al zonei învecinate 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 și dotări la nivel de cartier.

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

Zona are suprafața de 19400.00 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. Un element important în condiționarea direcțiilor de dezvoltare a localității este relieful, zona de deal fiind o prezenta puternică în teritoriu.

Relationarea zonei cu localitatea

În ceea ce privește relationarea zonei cu localitatea se poate spune că beneficiază de o accesibilitate destul de facilă dinspre centrul Bodului dar și cu Sanpetru și municipiul Brașov.

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

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

CIRCULAȚIA

În ceea ce privește trama strădala existentă, în zona se poate spune că aceasta este foarte slab dezvoltată. Strada principală în zona este strada Brașovului, drum ce este propus pentru modernizare. Strazile existente sunt strazi de pământ făcute de locuitori pentru a putea asigura accesul la loturile și grădinile din spatele caselor.

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 studiata 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 Bodului. 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.

O disfunctionalitate majora este lipsa asigurarii cu servicii a zonei, cu spatii verzi, de agrement si sport, in general lipsa reprezentarii functiunilor conexe locuirii.

Zona este lipsita in momentul de fata de o infrastructura de strazi urbane, strazile existente sunt majoritatea de pamant sau pur si simplu carari facute pentru a asigura accesul la loturi.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

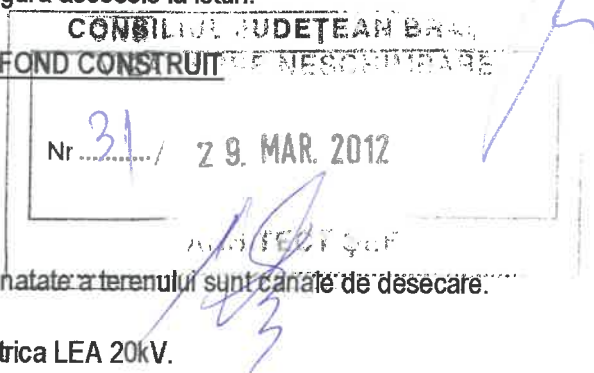
ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa; canalizare

Pe strada Brasovului sunt retele de apa, iar in imediata vecinatate a terenului sunt canale de desecare.

Energie electrica

In imediata vecinatate a terenului studiat exista o retea electrica LEA 20kV.



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;
- Pentru zona de locuinte (insiruite, cuplate sau individuale) si dotari (dispensar, gradinite, comert, servicii), conform HG 525, indicii urbanistici maximi sunt: POT=35%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime P+1+M, iar regimul de aliniere nu se impune decat fata de De540 (min. 7.00m fata de aliniament)
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

NOTA!!!!

Pe terenul studiat, amenajarea cu cladiri insiruite este orientativa; investitorii vor putea sa foloseasca terenul pentru a construi si cladiri cuplate sau izolate, cu respectarea HG 525, in ceea ce priveste parcelarea

Pentru parcelarea terenului se va respecta HG 525/96:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 250 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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.

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 acces auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar umarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Accesele carosabile și pietonale pe teren se vor face din drumul de exploatare .

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul proprietăților. Profilul strazii propuse pe terenul studiat va avea latimea benzii carosabile de 7.00m cu trotuar de 1.00m stanga/ dreapta.

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.

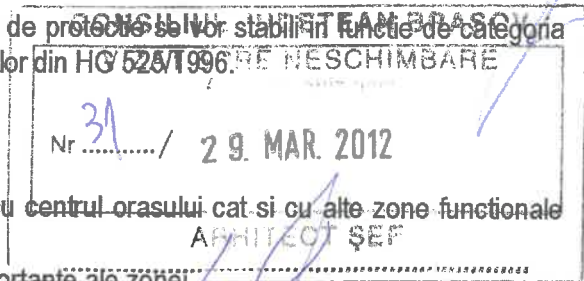
Sistematizare verticala

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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI

- zona destinata locuintelor si dotarilor
- zona destinata circulatiilor
- zona destinata spatiilor tehnice



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

BILANT TERITORIAL

S teren = 19400.00 mp (100.00%)
 S constructii = 6790.00 mp (35.00%)
 S spatii verzi = 7254.91 mp (37.39%)
 S circulatii = 5355.09 mp (27.61%)

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Zona de locuinte (insiruite, cuplate sau individuale) si dotari: max P+1+M

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Pe terenul studiat, in urma modernizarii drumului Dc540, se propune o aliniere de minim 7.00m de la imprejmuire pana la cladire. Pe terenul studiat se propune respectarea alinierii propuse in plansa de reglementari urbanistice.

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

Dotarile hidroedilitare

Alimentarea cu apa potabila se va face printr-o retea noua amplasata in lungul strazilor noi create, racordata prin extindere la reseaua de alimentare cu apa existenta pe strada Brasovului. Pe strazile proiectate, reseaua de alimentare cu apa va fi din polietilena de inalta densitate, la care se va bransa fiecare locuinta in parte. In interiorul incintei pe conducta de bransare se va executa un camin echipat cu apometru intre doi robineti de trecere.

Necesarul de apa calculat pentru intreg ansamblu de locuinte, (cca 150 locuitori), conform STAS 1343/95 si STAS 1478/1990 este:

$Q_{zi\ max} = 30,85\ mc/zi$ si $Q_{zi\ med} = 28,05\ mc/zi$.

Apele uzate de tip menajer vor fi colectate de o retea de canalizare PVC-KG, amplasata in lungul strazilor noi create, si deversate intr-un canal de desecare (CCN 499), dupa epurare intr-o statie de epurare mecano biologica.

Volumele de apa uzata evacuate sunt: $V_{zi\ max} = 24,68\ mc/zi$ si $V_{zi\ med} = 22,44\ mc/zi$.

Apele pluviale de pe acoperisuri sunt colectate prin scocuri si burlane se vor descarca liber la nivelul solului.

Apararea impotriva inundatiilor – terenul studiat nu se afla amplasat in zona inundabila.

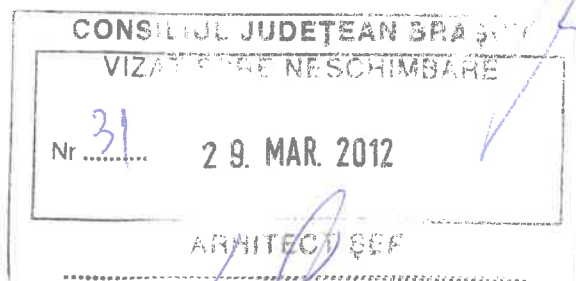
Alte lucrari impuse pentru protectia factorilor de mediu.

Deseurile menajere vor fi colectate in containere ecologice si transportate la rampa de gunoi a localitatii.

ENERGIE ELECTRICA

Pentru alimentarea viitorilor consumatori s-a prevazut construirea unui PT 20/0,40 kV - 1x250 kVA, in anvelopa beton / metal, amplasat pe terenul utilizatorului, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public, si construirea unei RED 0,40 kV - retea subterana, realizata cu cutii de distributie tip E2+4a+4m (10

Memoriu P.U.Z.



buc.) si tip E2+6a+6m (5 buc.), din policarbonat armat cu fibra de sticla, prevazute fiecare cu compartiment separat pentru 4 si respectiv 6 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 PT proiectat la RED 20 kV 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.

Pentru suprafetele de teren aflate in proprietatea utilizatorului (titularul terenului), care sunt afectate de instalatii electrice aflate in gestiunea si exploatarea SC F.D.E.E. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD SA - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Brasov, utilizatorul va prezenta, in scris, acordul sau definitiv in favoarea SC F.D.E.E. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD SA - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Brasov pentru drept de uz si servitute de trecere cu piciorul, mijloace auto si utilaje, de la drumul public asupra terenului ocupat de instalatiile electrice subterane, terestre si aeriene, inclusiv pentru lucrari de reparatii si alimentarea altor consumatori, pentru accesul personalului SC F.D.E.E. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD SA - Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Brasov la instalatiile electrice pe toata durata existentei acestora.

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:

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

Spatii verzi

Pe terenul proprietate a beneficiarului s-a propus un numar de 64 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 150 de persoane. Pentru acestea va fi nevoie de **o suprafata necesara minima de spatii verzi de 3000.00mp.**

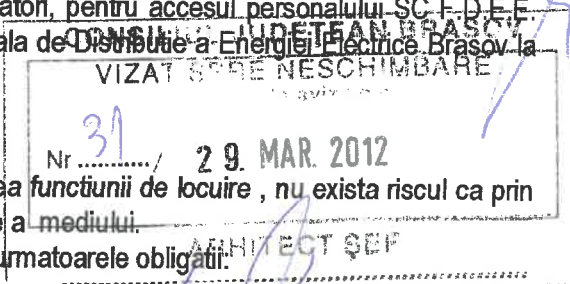
TOTAL SPATII VERZI PROPUSE = 7254.91 MP (37.39%
din suprafata totala a terenului ; rezulta o suprafata de 48.36 mp spatii verzi/ persoana

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - SITUATIA EXISTENTA

Suprafata totala a zonei studiate este de 19400.00 mp, din care:

- Terenurile proprietate particulara ale persoanelor fizice (conform extraselor CF) au suprafata de 19400.00 mp;



CIRCULATIA TERENURILOR

- Pentru modernizarea strazii Brasovului si amenajarea drumului de acces catre parcelele propuse, va fi nevoie ca o suprafata de 231.05 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

