

MEMORIU GENERAL - P.U.Z. **Judetul BRASOV – BOD**

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării :

INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea BOD, extravilan, str. De 697

Beneficiarul:

KOVACS MIKLOS ALEXANDRU si RIZEA ION

Faza de proiectare:

P.U.Z.

Proiectant :

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

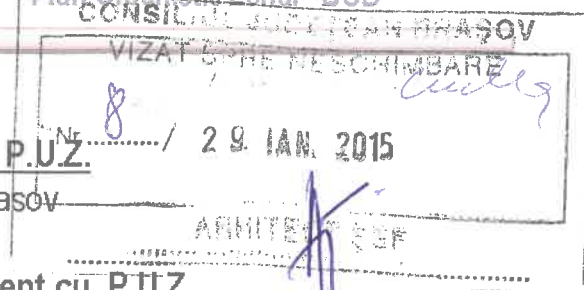
Capacitati proiectate:

- S teren zona studiată: 116000.00mp
- S teren proprietate particulară a solicitantilor
- regim de înălțime maxim admis: P+E+M
- POT_{max}= 35%
- CUT_{max} = 1

OBIECTUL P.U.Z. – schimbare de destinație

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor de urbanism pentru determinarea condițiilor amplasare a unei locuințe :

- stabilirea de reglementări specifice funcțiunii de locuire;
- 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 si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Brasov
- PUG BOD

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

Terenul care face obiectul PUZ, are o suprafata de 116000.00 mp si este amplasat in extravilanul comunei BOD, in vecinatatea drumului judetean Dj103.

Fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de locuinte individuale pe lot.

INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul are suprafata de 116000.00 mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatilor Sanpetru - Bod.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

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

CIRCULATIA

Accesul la teren se face din strada De697 si De692

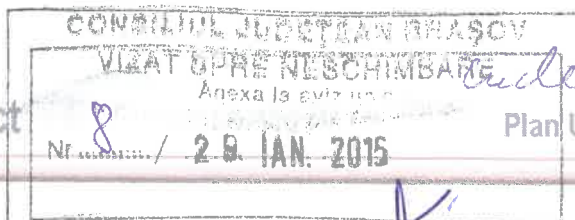
OCUPAREA TERENURILOR

Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi, dotari turistice.

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. Aceasta dezvoltare 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.

RETELE EDILITARE

In zona studiata, sunt retele de apa, canalizare si electrice, conform planurilor atasate.

**PROBLEME DE MEDIU**

ARHITECT ȘEF

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind reprezentată de locuințe. Pe amplasamentul studiat se propune un ansamblu rezidențial ce nu produce efecte nocive pentru mediu.

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 URBANISTICĂ**PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR****Situația existentă**

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

- Terenul apare înscris în CFca teren arabil extravilan
- Pentru zona de locuințe, conform HG 525, indicatori urbanistici maximi ce îi propunem sunt: POT=35%, CUT 1.0, regimul maxim de înălțime max P+E+M, iar regimul de aliniere va fi de 8.50m față de axul drumului de exploatare și 8.00m față de drumurile propuse.
- Nu sunt semnalate zone de protecție față de conducte magistrale și alte rețele utilitare majore.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

CIRCULAȚIA

În cadrul acestei investiții se vor realiza :

- străzi cu trotuare (partea carosabilă cu lățimea de 7.00m, cu trotuare de 1.00m stânga/dreapta)
- împrejurire proprietate

De asemenea se propune modernizarea drumurilor de exploatare, în dreptul proprietății, corelandu-se cu drumurile din PUZ-ul învecinat aprobat. Astfel, partea carosabilă va avea lățimea de 7.00m, cu rigole de câte 0.50m stânga/dreapta și trotuare de 1.00m stânga/dreapta.

Sistematizare verticală

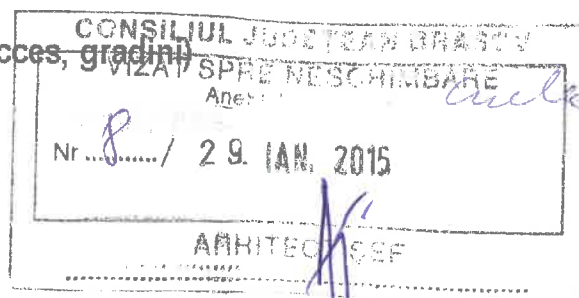
Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul studiat se propune realizarea a **169 parcele pe care se vor construi locuinte individuale si dotari complementare. Suprafetele parcelor variaza intre 378.00mp si 1000.00mp.**

- zona destinata locuintelor (constructii, cai de acces, gradini)
- zona destinata circulatiilor



BILANT TERITORIAL

Suprafata totala teren=116000.00mp

Suprafata constructii=21480.00mp – 18.51%

Suprafete gradini=74981.00mp – 64.63%

Suprafata circulatii carosabile si pietonale= 19539.00mp – 16.86%

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Zona locuinte: max P+E+M

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Pe terenul studiat se va respecta alinierea fata de drumurile de exploatare si anume 10.50 fata de acestea si o aliniere de 8m fata de axul drumurilor propuse pe terenul studiat.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR-indici maximi propusi

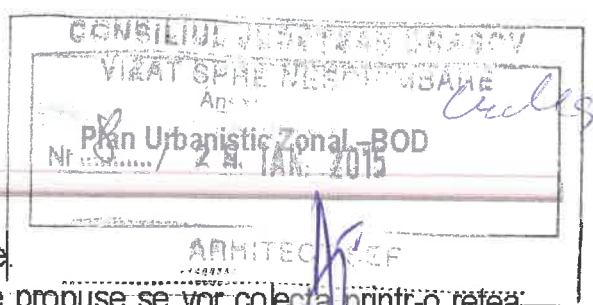
- | <u>P.O.T.</u> | <u>C.U.T.</u> |
|---------------|---------------|
| • 35% | 1.0 |

RETELE EDILITARE

In zona studiata, sunt retele de apa, canalizare si electrice, conform planurilor atasate.

Alimentare cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa, conform avizului Companiei Apa, pe DJ103 exista retea de apa potabila PE De315mm. Reteaua noua de apa potabila ce va deserve viitoarele obiective, se va executa din polietilena de inalta densitate De200mm (subtraversare DJ1030, De160mm (tronsonul de pe De697), respective De110mm-Pn10. Bransamentul de apa aferent fiearei locuinte se va dimensiona astfel incat sase asigure alimentarea cu apa in conditii optime si se



va executa din conducta de polietilena de inalta densitate.

Apele uzate menajere provenite de la locuintele propuse se vor colecta printr-o retea centralizata de canalizare din conducte PVC-KG Dn110mm, ce se va racorda la rețeaua de canalizare existent pe DJ103, care inca nu este predate Companiei Apa.

Apele pluviale de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber la nivelul solului, pe spatial verde special amenajat.

Apele pluviale de pe suprafetele carosabile se vor colecta printr-o retea de rigole, trecute printr-un separator de nesi hidrocarburi petroliere si deversate in viitoarea retea de canalizare menajera.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face conform studiului anexat, vizat de Electrica Brasov, prin care s-a propus realizarea unui POST TRAFU legat la rețeaua LEA 20KV existent, iar de la postul trafo va porni o rețea subterana LES 0.4kv catre fiecare consumator.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori (locuinte individuale) se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Conform Ordin ANRE nr. 4/2007 - Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, se definesc urmatoarele zone de protectie si zone de siguranta :

- pentru LEA 20 kV - zona de protectie coincide cu zona de siguranta si este de 24,00 m (12,00 m stanga ; 12,00 m dreapta) pe toata lungimea traseului ;
- pentru LES 20 kV - zona de protectie coincide cu zona de siguranta si este de 0,80 m atat in plan orizontal cat si in plan vertical pe toata lungimea traseului ;
- pentru PT-uri, PA-uri, PC-uri in constructie zidita - zona de protectie coincide cu zona de siguranta si este delimitata de suprafata construita extinsa cu cate 0,20 m pe fiecare latura ;
- pentru LES 0,40 kV - zona de protectie coincide cu zona de siguranta si este de 0,80 m atat in plan orizontal cat si in plan vertical pe toata lungimea traseului.

In zona de siguranta sunt restrictii de amplasare a constructiilor, acestea putandu-se realiza numai cu acordul titularului de licenta pe baza unei analize de risc / studiu de coexistenta.

4. Regimul juridic

Terenul in suprafata de 116000.00mp ramane proprietate particulara a beneficiarilor, mai putin o suprafata de 1000.00mp ce se va ceda pentru modernizarea drumurilor de expbatare.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996 si respecta conditiile impuse de Certificatul de Urbanism.

Intocmit,

urb. Gabriela Micioiu

