

MEMORIU GENERAL

Cap.I. INTRODUCERE**1.1. Date de recunoaștere a investiției**

Denumire proiect : *Intocmire P.U.Z. parcelare teren pt.construire locuinte*

Adresa : *Bod extravilan ,extravilan pe drumul de exploatare care face legatura cu DJ 103 Brasov – Sanpetru -Bod (la aproximativ 290,00 m de acesta)*

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: **Lucan Georgeta si altii**

Proiectant general: S.C.AXX PLAN S.R.L.- birou de arhitectură.

Pr.nr.:39/2008

1.2 Obiectul lucrării

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată rezultate din analiza multicriterială a situației existente.

Problemele principalele urmărite sunt:

- o organizarea arhitectural- urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu prin parcelarea terenului.
- o organizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului cât și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale orașului respectiv comunei
- o completarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- o circulația juridică a terenurilor;

1.3. Surse de documentare

- "Regulamentul local de urbanism", cuprins în Planul Urbanistic General al comunei Bod;

- Planul topografic scara 1:2000;

- Vizite la fața locului ;

Concomitent elaborării documentației P.U.Z. se va realiza studiul geotehnic întocmit de tehnician geolog Tănase Adrian.

Cap.II ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**2.1. Amplasamentul obiectivului și încadrarea în PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Bod**

Terenul care face obiectul documentației P.U.Z. este situat în extravilanul comunei Bod, cu acces din drumul de exploatare DE 671 și DE 692 care face legatura cu drumul județean DJ 103 care face legatura între Brasov – Sanpetru- Bod.

Terenul are suprafața totală de aproximativ 50.000,00 mp, este aproape plat fiind liber de construcții.

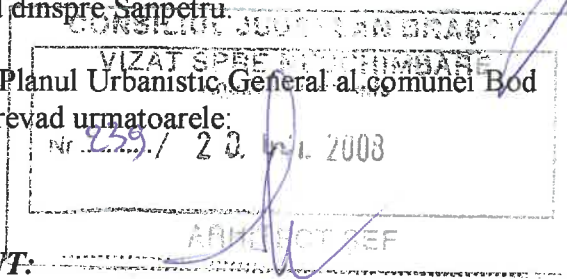
Aspectul arhitectural-urbanistic al zonelor învecinate este dat de locuințele care au început să se realizeze în apropiere respectiv la intrarea în comuna Bod dinspre Sanpetru.

2.2. Prevederi ale P.U.G. Bod

Conform "Regulamentului local de urbanism", cuprins în Planul Urbanistic General al comunei Bod pentru zonele cu locuințe și funcțiuni complementare se prevăd următoarele:

"UTILIZĂRI ADMISE:

Locuințe și funcțiuni complementare.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

În zonele libere de construcții stabilirea regimului de aliniere se va face pe baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii. În zonele cu fronturi constituite se va prelua aliniamentul existent. Se admite retragerea construcțiilor față de aliniament pe motive funcționale, estetice sau ecologice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR:

La amplasarea construcțiilor în cadrul parcelelor se va respecta distanța minimă prevăzută în Codul Civil respectiv 1,90 m în cazul în care am ferestre spre limita de proprietate. ,

Pentru realizarea finisajelor se va respecta distanța minimă de 0,80 m fata de limita de proprietate. Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Retragerile în incinta parcelei vor ține seama de asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural; respectarea condițiilor de vizibilitate; de asigurarea protecției împotriva zgomotului și nocivităților.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Orice teren situat în cadrul zonei de locuit, pentru a fi construibil, trebuie să aibă acces la un drum public, direct sau prin servitute respectând astfel condițiile din H.G. 525/1996 referitoare la lungimea și profilul transversal al drumului

Accesele pietonale vor fi conformate astfel să permită și circulația persoanelor cu handicap.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este condiționată prin respectarea coeficientul maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) și prin respectarea înălțimii medii a clădirilor zonei adică a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile noi consumatoare de apă vor fi racordate la rețeaua de distribuție publică de apă potabilă.

În lipsa acesteia alimentarea se va face din surse proprii, asigurate din punct de vedere sanitar și al exploataării și cu prevederea unor posibilități ușoare de racordare la traseul viitoarei artere publice de alimentare cu apă în sistem centralizat.

Toate clădirile noi consumatoare de apă vor fi prevăzute cu un racord pentru evacuarea apelor uzate, prin canale subterane la rețeaua colectivă.

În lipsa acesteia, apele uzate se vor colecta în sisteme proprii de canalizare (fose septice), asigurate din punct de vedere sanitar și al exploataării și cu prevederea unor posibilități ușoare de racordare la traseul viitoarei rețele publice de canalizare în sistem centralizat SPRE NEGAMBARE

Apele pluviale vor fi canalizate prin scurgere liberă, la rigole, în funcție de caracteristicile terenului. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi executate pe stâlpi, rețele vor fi aeriene.

ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirea terenurilor pe limita de proprietate se va executa cu garduri din zidărie, metal, lemn sau combinații de materiale.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) și COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) pentru zona cu locuințe individuale vor fi de 30 % respectiv 0,80.

Cap. III SITUAȚIA EXISTENTĂ**3.1. Caracteristica parcelei studiate**

Limitele zonei studiate sunt formate din drumurile de exploatare DE 671 și DE 692 propuse pentru modernizare și proprietăți particulare.

3.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul are suprafața de aproximativ 50.000,00 mp, este aproape plat fiind liber de construcții și aparține la mai mulți proprietari conform EXTRASELOR CF atasate la documentație.

Respectiv :

CF 6446 nr.cadastral 2050	LUCAN GEORGETA
CF 6447 nr.cadastral 2051	LUCAN GEORGETA
CF 6448 nr.cadastral 2052	MARCU DUMITRU
CF 6450 nr.cadastral 2054	GOLDSCHECK VASILICA
CF 6445 nr.cadastral 2049	MARCU CORINA, LUCAN MARIN, LUCAN MARIA ANA, COLONESCU PETRU CATALIN STOICA ELENA GABRIELA
CF 6253 nr.cadastral 2055	GOLDSCHECK VASILICA MARCU DUMITRU, LUCAN GEORGETA, MARCU CORINA, LUCAN MARIN, LUCAN MARIA ANA, COLONESCU PETRU CATALIN, STOICA ELENA GABRIELA – teren cu destinația drum

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este reprezentat de construcții cu funcțiunea de locuințe situate în apropierea zonei studiate.

3.4. CAILE DE COMUNICATIE

Circulația principală în zona este formată din sectoare de stradă de categoria a-IV-a.

3.5. ECHIPAREA EDILITARA**3.5.1. ALIMENTARE CU APA**

În zona există rețea de alimentare cu apă.

3.5.2. CANALIZARE

În zona există rețea de canalizare.

3.5.3. ENERGIE ELECTRICA

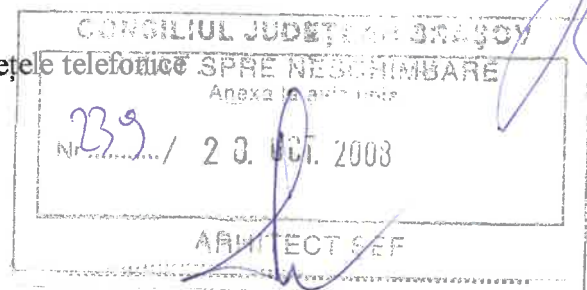
Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor din zona studiată se va face prin bransamente electrice noi la linia electrică cea mai apropiată.

3.5.4. TELECOMUNICAȚII

În zona amplasamentului studiat nu există în prezent rețele telefonice.

3.5.6. GAZE NATURALE

În zona nu există rețea de distribuție a gazului.

**Cap. IV PROPUNERI – REGLEMENTĂRI****4.1. Elemente de temă**

Pentru întocmirea plan urbanistic de zonal s-a ținut seama de dorințele și nevoile beneficiarilor de a se parcela terenul în parcele cu suprafețe de 1.000,00 mp - 500,00 mp pentru construire de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Sp+P+E+M. Parcelele vor avea acces direct din drumurile de exploatare DE 692 și DE 671 care se va moderniza și care fac legătura cu drumul județean Brasov-Sanpetru-Bod.

Construcțiile propuse vor fi compartimentate în așa fel încât să satisfacă nevoile beneficiarilor.

Astfel la locuintele unifamiliale la parter vor fi amplasate un living room, bucatarie ,grup sanitar, baie, un garaj si terase.Subsolul va fi compartimentat astfel : spatiu pentru centrala termica si spatii de depozitare iar la mansarda se vor amplasa 3 dormitoare ,o baie,un grup sanitar si dressing-uri. Curtile se vor amenaja liber- peisagist cu alei pietruite si zone verzi.

4.3. Volumetria , regimul de înălțime și finisaje

Regimul de înălțime va fi de Sp+ P+ E+M pentru locuintele unifamiliale.

Volumetria clădirilor, aspectul exterior și finisajele propuse vor exprima funcțiunea de locuire a clădirilor și se vor înscrie în ansamblul rezidențial existent in apropiere.

Finisajele clădirilor vor fi din tencuiele durabile din praf de piatră, tâmplărie din lemn de rășinoase și acoperiș în șarpantă cu învelitoare din țiglă.Înălțimea la cornișa a construcțiilor nu va fi de mai mare de 10,50 m la coamă pentru locuintele unifamiliale.

4.4. Organizarea circulației

Terenul este situat la aproximativ 290,00m fata de drumul judetean.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, pentru asigurarea acceselor auto și pietonale la toate parcelele.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3-5 – „Elemente geometrice ale străzilor și calculul capacității de circulație a străzilor”, prin care se determină numărul necesar al benzilor de circulație și categoria acestora.

Accesul pe parcelele propuse se va face din drumurile exploatare existente De 671 si De 692 care se vor moderniza si din drumul propus in dezmembrare inscris in CF 6253 nr.cadastral 2055.

Circulația pietonală se constituie în trotuare dalate late de minim 1,00 m. Străzile existente si cele propuse vor avea îmbrăcămînți asfaltice sau din beton cu ciment, trotuarele fiind asfaltate sau cu dale. Lucrările de amenajare a străzilor se vor executa numai după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare.

4.5. Transportul în comun

Nu este cazul.

4.6.Parcaje

Nu s-au prevăzut parcaje colective. Se consideră că fiecare construcție va avea garaj sau loc de parcare în cadrul parcelei.

4.5. Sistematizare verticală

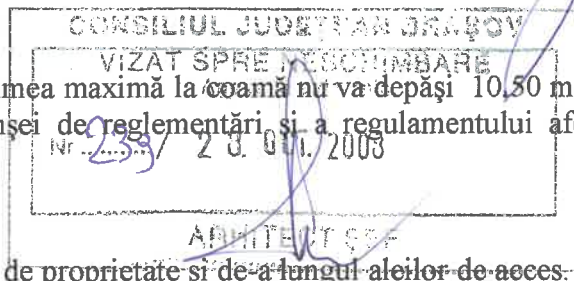
Datorită faptului că terenul este relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, decât pentru asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață.

4.6.Regimul juridic

Terenul este proprietatea persoanelor particulară a persoanelor fizice sau juridice.

4.7.Regim de aliniere - regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime este de Sp+P+ E+M, înălțimea maximă la coamă nu va depăși 10,50 m. Construcțiile propuse vor fi amplasate conform planșei de reglementări și a regulamentului aferent acestui proiect.



4.8.Amenajări - plantații

Pe teren se vor planta aliniamente de arbori pe limitele de proprietate și de-a lungul aleilor de acces. Aceste aliniamente vor avea rol de protecție atât împotriva vânturilor și a prafului, cât și de protecție vizuală.

Grădinile vor fi amenajate în mod peisager - recreativ.

Terenul va fi plantat cu maximum 40% vegetație înaltă (arbori), restul va fi plantat cu arbuști, flori și gazon.

4.9.Echipare edilitară

4.9.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului emis de Primaria comunei Bod cu nr.4072/14.07.2008 exista retea de alimentare cu apa si canalizare pe strada Brasovului care se va extinde pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu apa potabila a zonei printr-o noua retea de distributie ce se va racorda la conducta de distributie HDPE De 200mm existenta in zona.

Noua retea de distributie apa se va executa din polietilena de inalta densitate (HDPE)-Pn 10 atm va fi prevazuta cu hidranti de incendiu si se va poza pe domeniul public ,numai pe caile de circulatie. Tronsonul extinderii de retea ce se va poza pe drumul de exploatare care se va moderniza se va executa din HDPE-PN 10 atm De 200 mm. Bransamentul de apa aferent fiecarui se va dimensiona astfel incat sa asigure alimentarea cu apa in conditii corespunzatoare si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate(HDPE).

4.9.2. Canalizare

a)Canalizare menajeră.

Se va extinde retea de canalizare existenta pe strada Brasovului conform avizului emis de Primaria comunei Bod.

b) Canalizare pluvială.

Apele meteorice rezultate de pe acoperisuri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor infiltra liber la nivelul solului.

Apele pluviale rezultate de pe drumul propus vor fi colectate in rigole deschise si directionate prin scurgere liberă, la rigola drumului de exploatare care va fi legata cu rigola drumului judetean.

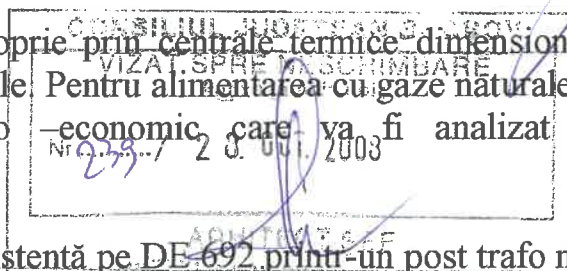
In cadrul lucrarilor de sistematizare verticala se vor asigura pantele necesare evacuării apelor meteorice in mod continuu, se vor stabili cotele verticale pentru viitoarele constructii si amenajari ce vor fi corelate cu cotele de terenului.

4.9.3. Alimentarea cu gaze naturale

Încălzirea construcțiilor se va face în regie proprie prin centrale termice dimensionate corespunzător, care vor funcționa cu gaze naturale. Pentru alimentarea cu gaze naturale se va realiza un studiu de fezabilitate tehnico-economic care va fi analizat de S.C.DISTRIGAZ SUD S.A. Brasov.

4.9.4. Alimentarea cu energie electrică

Se va face prin racordare la rețeaua electrica existentă pe DE-692 printr-un post trafo nou propus conform avizului emis de SC Electrica Sud SA. Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr.E658/2008 (planurile 658-02pl.1/11; E658-03 pl. 1/1) intocmita de SC Energosig SRL si avizata in CTE cu nr.431/2008. S-au propus doua solutii de alimentare avizindu-se ambele, urmand ca in cadrul Studiului de solutie intocmit la faza de proiectare PAC in vederea obtinerii Avizului Tehnic de racordare sa se stabileasca solutia de finitativa. Se va delimita si se va trece in domeniul public terenul care va fi ocupat de PT si RED de mt.t. si j.t. sau se va incheia o declaratie autentificata notarial precum ca utilizatorul terenului (solicitantul cererii de AA) este de acord ca SC Electrica SA -sa beneficieze de acces pentru lucratorii acesteia pentru interventii,



intretinere, reparatii, revizii, modificari, si exploatare a instalatiilor electrice aflate in gestiunea unitatii .

Se va realiza ,de asemenea extinderea retelei de iluminat public .

BILANȚ TERITORIAL

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.),raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata a cladirii la suprafata terenului aferent.

Indicii rezultati sunt urmasorii (conform PUG Bod si HG 525/1996)

- locuințe individuale:

P.O.T. propus/parcela = (S.C./S.T.) x 100 = 35 %

C.U.T. propus /parcela = S.D./S.T. = 0.80

Arie construita existenta = 0 mp;

NR. CRT.	FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
1.	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	50000	100	-	-
2.	Constructii propuse	-	-	10000	20
3.	Teren cu interdicție de construire pana la realizare PUD			7647	15.29
4.	CIRCUALTII+PIETONALE + TERASE	-	-	9960	19.92
5.	SPAȚII VERZI	-	-	22393	44.79
6.	TOTAL	50000	100	50000	100

Cap.V.SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

5.1. Protecția calității apelor:

Din activitatea zonei de locuit proiectate, rezultă ape menajere care vor fi colectate în rețeaua de canalizare extinsa de pe drumuljudetean.

Apele meteorice se evacueaza printr-o sistematizare verticala judicioasă,prin rigole și sisteme de drenare în sistemul de rigole al străzii.

5.2. Protecția aerului

Din activitatea ce se desfășoară în locuință, nu rezultă poluanți pentru aer. Nu există instalații pentru epurarea gazelor nefiind cazul.

5.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

La aceasta investiție nu există posibilitatea crearii de surse de zgomot sau vibrații.

5.4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu există surse de radiații.

5.5. Protecția solului și subsolului

Prin lucrările preconizate, nu rezultă surse de poluanți pentru sol și subsol.

5.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu rezultă poluanți care să afecteze ecosistemele terestre și acvatice.

5.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Nu este cazul, deoarece, obiectivul de investiție este zonă de locuințe individuale, fără alte destinații.

5.8. Gospodărirea deșeurilor

Tipurile și cantitățile de deșeuri realizate:



Pentru colectarea acestor deseuri, s-au prevăzut puștele amplasate la accesul carosabil care vor fi evacuate prin grija întreprinderii de gospodărie comunală.

5.9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Din activitatea locatarilor, nu rezultă substanțe toxice și periculoase.

Cap.VI. LUCRĂRI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

Nu există zone și factori de mediu afectați de poluare prin investiția propusă.

Menționăm că, în prezent, terenul destinat investiției este liber de construcții fiind teren arabil.

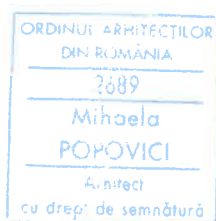
Prin realizarea investiției se propune înierbarea și plantarea controlată a terenului, astfel încât, acesta va deveni mai valoros, din punct de vedere ecologic.

Cap.VII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu există emisii de poluanți, deci, nu s-au prevăzut măsuri pentru controlul și supravegherea acestora.

Cap.VIII. CONCLUZII

În baza documentației P.U.Z.aprobate se pot întocmi acte și documentații pentru obținere autorizației de construire.



ÎNTOCMIT,
Arh. Mihaela Popovici

