

MEMORIU GENERAL Judetul BRASOV - BOD

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării :

ELABORARE P.U.Z. PENTRU - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, Comuna BOD, extravilan - CF 100249

Beneficiarul:

MANOIU VALENTIN SI ALTII

Faza de proiectare:

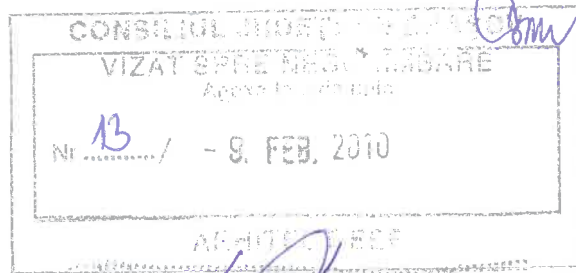
Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren proprietate particulara: 15 000.00 mp, regim de inaltime maxim admis: P+2, POTmax= 35%, CUTmax = 1



OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de parcelare si amplasare a unui miniansamblu de locuinte individuale sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;
- prevederea in mod obligatoriu de spatii verzi si de joaca pentru copii dimensionate conform reglementarilor in vigoare;
- obligativitatea ca pentru incalzire sa fie utilizate si alte surse decat petrolul, gazul metan, lemn in procent de minimum 12% (conform legii 372/2005 – cu aplicare din 2006 – lege care transpune in legislatia romana directivele europene cu privire la consumurile de energie conventionala).

NOTA!!!!

- Toate parcelele trebuie sa aiba accese auto directe sau prin servitute.
- In cazul reparcelarii se vor intocmi documentatii PUD pentru asigurarea acceselor auto la fiecare subparcela, conform H.G.525/1996.
- Se pune interdictie de construire pe parcelele cu front la strada mai mic de 12m si cu suprafata mai mica de 250.00 mp.

SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Brasov

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 Zona studiată are o suprafață de 15 000.00mp și este amplasată în extravilanul comunei Bod, pe dreapta drumului județean DJ112A, în sensul de mers spre Harman.

Fondul construit al zonei 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.

INCADRARE IN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Zona are suprafață de 15000.00 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.

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 și municipiul Brașov.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atașat

CIRCULATIA

În ceea ce privește trama strădala existentă, în zona se poate spune că aceasta este foarte slab dezvoltată. Strada principală în zona este DJ112A. Strazile existente sunt strazi de pământ făcute de locuitori pentru a putea asigura accesul la loturile și grădinile din spatele caselor.

Din analiza situației existente reiese următoarele disfuncționalități principale: în zona, terenul fiind folosit în marea lui majoritate pentru agricultură trama strada este aproape inexistentă.

OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este ocupată în prezent de funcțiunea de locuire, reprezentată de case individuale pe lot, cu regim de înălțime mic. Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale și de servicii, de loisir, sport, spații verzi.

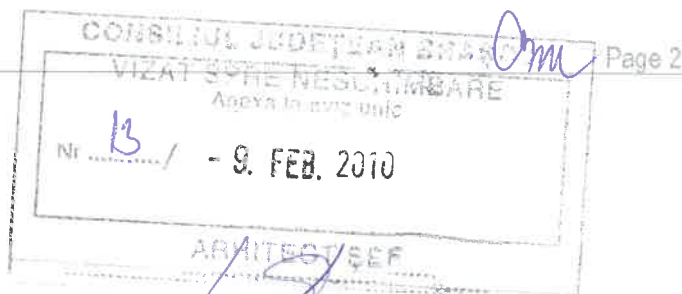
Raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru dezvoltare rezidențială, pentru extinderea Bodului. Această dezvoltare urbană are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformând-o. În momentul de față calitatea fondului construit existent este medie și bună, în ciuda aspectului rural al zonei.

O disfuncționalitate majoră este lipsa asigurării cu servicii a zonei, cu spații verzi, de agrement și sport, în general lipsa reprezentării funcțiilor conexe locuirii.

Zona este lipsită în momentul de față de o infrastructură de strazi urbane, strazile existente sunt majoritatea de pământ sau pur și simplu cărări făcute pentru a asigura accesul la loturi.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuințe = 0%
- TOTAL = 0%



ECHIPAREA EDILITARA**Alimentarea cu apa; canalizare**

Pe Dj112A exista retea de apa potabila, la o distanta de aproximativ 200.00mp fata de terenul studiat, in sensul de mers spre Bod, pe stanga, in dreptul CAP-ului.

Cea mai apropiata conducta de canalizare menajera se afla la o distanta de aproximativ 200.00mp fata de terenul studiat, in sensul de mers spre Bod, pe stanga, in dreptul CAP-ului.

Retele electrice

La o distanta de aproximativ 560m fata de terenul studiat se afla retea LES de 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, conform HG 525, indicii urbanistici maximi sunt: POT=35%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime P+2, iar regimul de aliniere va fi de minim 3.50m de la gard (8.00m din axul drumului);
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

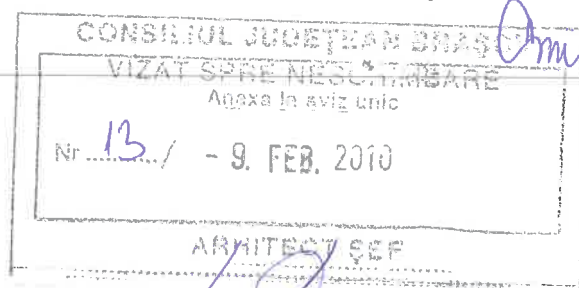
Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

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 inteme 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.

In cadrul proiectului sunt propuse cateva elemente necesare realizarii accesului la viitoarele constructii, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta precum si a locurilor de parcare aferente ansamblului. In acest sens, pe parcela este propus un racord la drumul public DJ112A, Harman-Bod, accesul la terenul studiat facandu-se cu o trecer epeste canalul de irigatie CCN 579 (mic podet)



Reteaua stradala propusa in interiorul terenului studiat cuprinde strazi dupa categoria tehnica III - cu 2 benzi (1 banda pe sens de 3.50m) , profil carosabil de 7 m si trotuar de 1,00 m pe ambele parti din care plantatie de aliniament si spatiu verde de 0.50m. Drumurile se incadreaza in borduri 20x25cm din beton. Strazile vor avea imbracaminte asfaltica.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strazilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitatii de circulatie al strazilor), STAS 10.144/6, (Calculul capacitatii de circulatie al intersectiilor de strazi), Ordonanta Guvernului nr. 43/1997.

Intersectiile intre strazi vor fi amenajate corespunzator. La iesirea carosabila de pe proprietate, se va pune indicatorul stop.

Parcaje

Parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile constructiilor.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

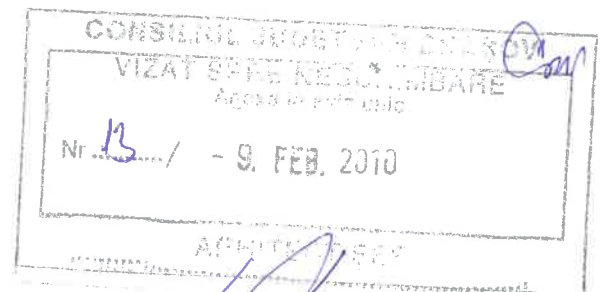
- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa se asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- zona destinata locuintelor (18 parcele)
- zona destinata circulatiilor

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

<u>BILANT TERITORIAL</u>	
Steren	= 15 000.00 mp (100.00%)
Sparcele	= 12 258.11 mp (81.73%) din care:
-	35% spatiu construit 4290.33 mp
-	20% spatii pavate 2451.62 mp
-	45% spatii verzi 5516.16 mp (36.77% din suprafata totala a terenului)
Scirculatii	= 2741.89 mp (18.27%)



PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

Zona de locuinte individuale: max P+2

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Pe terenul studiat, in urma parcelarii, se propune o aliniere de minim 3.50m de la imprejurire pana la cladire.

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

Pe Dj112A exista retea de apa potabila, la o distanta de aproximativ 200.00mp fata de terenul studiat, in sensul de mers spre Bod, pe stanga, in dreptul CAP-ului si se va putea face racord la aceasta, pe cheltuiala beneficiarului.

La ora actuala este in curs de executare reseaua de apa potabila intre Bod si Harman.

Numărul de persoane care vor locui în zonă este de cca 72.

Calcululele necesare sunt:

Conform STAS 1478/1990 și 1343/1996 rezultă următoarele debite de apă necesare :

1.) Consum în scopuri menajere :

$$Q_{zi\text{ mediu}} = K_p \times N \times q = 1,10 \times 72 \times 0,170 \text{ mc /zi} = 13.46 \text{ mc/zi.}$$

$$Q_{zi\text{ maxim}} = K_{zi} \times Q_{zi\text{ mediu}} = 1,10 \times 13.46 = 14.80 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{orar\text{ maxim}} = K_{orar} \times Q_{zi\text{ maxim}} / N \text{ ore} = 2,5 \times 14.80 / 24 = 1.54 \text{ mc/h}$$

2.) Combaterea incendiilor din exterior : 5 l/s.

Canalizare

Cea mai apropiata conducta de canalizare menajera se afla la o distanta de aproximativ 200.00mp fata de terenul studiat, in sensul de mers spre Bod, pe stanga, in dreptul CAP-ului. Evacuarea apelor uzate menajere se va face intr-o noua retea de canalizare din tuburi PVC Dn 250mm, pozitionata pe drumul de acces proiectat pe terenul studiat, dar si de-a lungul DJ112A (pe o lungime de 200.00) pana la intalnirea cu conducta de canalizare existenta.

Rețele electrice

La o distanta de aproximativ 560m fata de terenul studiat se afla retea LES de 20kV.

Alimentarea cu energie electrica se va face conform studiului pentru alimentare cu energie electrica aprobat de Electrica S.A. Brasov. Pe terenul studiat se propune amplasarea unui post trafo, de la care va porni o retea LEA de 0.4 kV.

PROTECTIA MEDIULUI

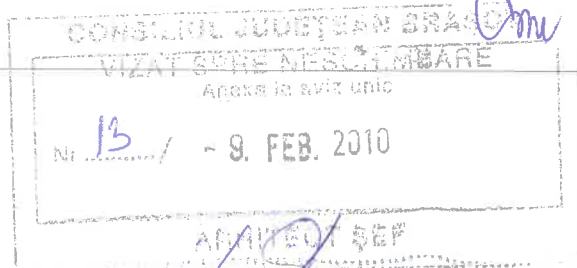
Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

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 deseunilor 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
- 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 18 parcele pe care se vor construi locuinte individuale.



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 72 de persoane. Pentru acestea va fi nevoie de o suprafata necesara minima de spatii verzi de 1440.00mp.

TOTAL SPATII VERZI PROPUSE = 5516.16 MP (36.77% din suprafata totala a terenului ; rezulta o suprafata de 76.61 mp spatii verzi/ persoana)

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - SITUATIA EXISTENTA

Suprafata totala a zonei studiate este de 15000.00 mp, din care:

- Terenurile proprietate particulara ale persoanelor fizice (conform extraselor CF) au suprafata de 15000.00 mp;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiate, 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 Lorinczi

