

MEMORIU GENERAL - P.U.Z.

Judetul BRASOV – BOD intravilan

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

CONSTRUIRE LOCUINTE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Bod, intravilan

Beneficiarul:

Matrisca Ioan, Prundar Tiberiu, Dranga Iuliana

Faza de proiectare:

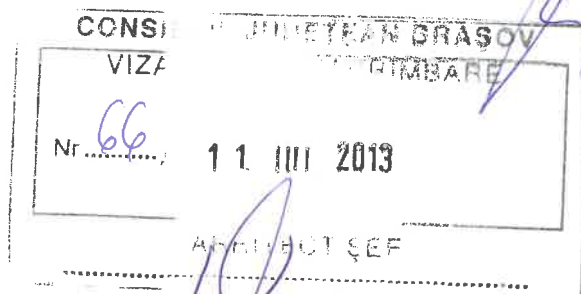
PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren zona studiata: 3512.00mp
- S teren proprietate particulara a solicitantilor
- regim de inaltime maxim admis: P+1+M
- POTmax= 30%
- CUTmax = 0.9



OBIECTUL P.U.Z. – schimbare de destinatie

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amenajare a terenului in studiu cu parcele pe care se vor construi locuinte, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice functiunii de locuire;
- 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 dimensionate conform reglementarilor in vigoare;

SURSE DOCUMENTARE

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

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Bod
- 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 3512.00 mp si este amplasat in intravilanul Bodului, zona strazii harmanului, cu acces din Calea Harmanului printr-un drum rezultat in urma unei dezmembrari.

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 3512.00 mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Bod, in zona strazii Harmanului.

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

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

CIRCULATIA

- Terenul studiat are front la drumul de acces ce poartea din strada Harmanului, accesul catre incinta facandu-se conform planului de reglementari urbanistice, atasat.

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 al zonei invecinate este net in favoarea spatului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare rezidentiala, de recreere, agrement si turistica. 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.

ECHIPAREA EDILITARA

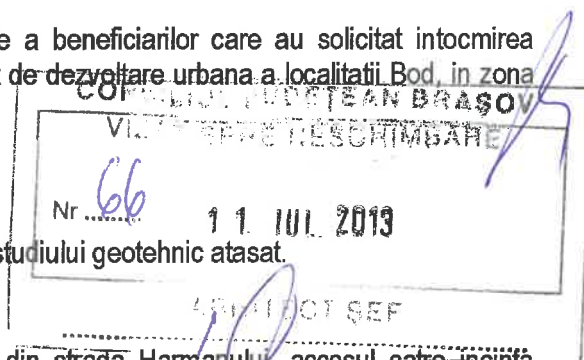
In apropierea terenului studiat sunt retele electrice, de apa, canalizare si de gaze naturale la care se va putea face racord.

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind reprezentata de locuinte.

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:

- Terenurile apar inscrise in CF-uri ca terenuri arabile intravilane;
- Pentru zona de locuinte , conform HG 525, indicatorii urbanistici sunt: POT=30%, CUT 0.9, regimul maxim admis de inaltime P+1+M, iar regimul de aliniere va fi de 10.00m din axul drumului de acces.
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

Se propune construirea a trei locuinte unifamiliale, cate un ape fiecare parcela.

BILANT TERITORIAL

S teren studiat	=3512.00mp (100.00%)
S constructii	=480.00mp (13.67%)
S suprafete pavate	=186.00mp (5.30%)
S spatii verzi-gradini	=2846.00mp (81.03%)



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.

CIRCULATIA - acces

Accesul catre parcelele rezultate se va face din drumul de acces, ce are latimea de 7.00m (cu doua benzi de circulatie) si trotuar cu latimea de 1.00m pe partea cu parcelele ce fac obiectul studiului.

Parcaje

Parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor.

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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Terenul studiat, la ora actual se afla in zona de unitati agricole, conform PUG Bod. Prin prezenta documentatie , se urmareste schimbarea de destinatie a terenului, in zona de locuinte.

- zona destinata constructiilor de locuinte
- zona destinata circulatiilor

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

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.**REGIMUL DE INALTIME**

Zona destinata locuirii: max P+1+M.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Pe terenul studiat, in urma propunerilor se propune o aliniere de 10.00m fata de axul drumului de acces, respectiv, se va pastra distanta impusa fata de postul de transformare proiectat, daca acesta se va realiza .

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR-indicatori maximi propusi

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
• 30%	0.9

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**Alimentare cu apă**

In zona terenului studiat sunt retele de apa dar nu sunt conducte de canalizare.

ALIMENTARE CU APĂ.

Se prevede construirea a 5 locuinte unifamiliale.

Conform STAS 1478/90, 1343/1/2006, 1343/3, rezultă următoarele debite de apă necesare

1.) Apă rece :

$$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N \times q = 1.65\text{mc/zi}$$

$$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu} = 1.81\text{ mc/zi}$$

$$Q_{orar\ maxim} = K_o \times Q_{zi\ maxim} / 24\text{ ore} = 0.91\text{ mc/h}$$

2.) Combaterea incendiului din exterior : Q_{ie} = 5 l/s .

Conform avizului primit de la Compania "APA" Braşov se prevede un racord la conducta existent PE De110mm, printr-o conducta noua de inalta densitate De110mm-Pn10..

CANALIZARE

Reteaua de canalizare a comunei Bod este in curs de finalizare, statia de epurare este finalizata si este situata pe strada Ariusdului si este in acest moment proprietate a Primariei Bod. Reteaua de canalizare din zona studiata este amplasata la strada Harmanului si va fi necesara extinderea retelei pana la terenurile inscrise in CF102701, CF102733 si CF 102731.

In urma finalizarii retelei de canalizare din zona, proprietarii au obligativitatea de a se bransa la aceasta.

Conform STAS 1846/2006 debitele de apă uzata menajera pentru obiectivul proiectat sunt următoarele :

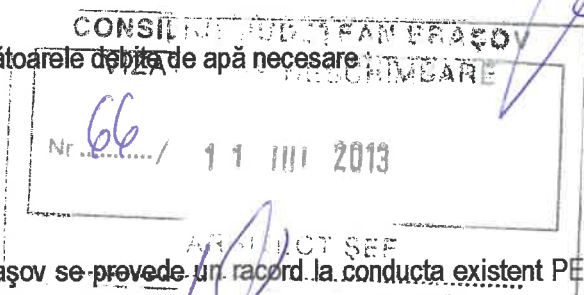
Ape uzate menajere :

$$Q_{zi\ mediu} = 1,32\text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ maxim} = 1.49\text{ mc/zi}$$

$$Q_{orar\ maxim} = 0.73\text{ mc/h}$$

Ape pluviale : Evacuarea apelor pluviale se prevede a se face în această etapă prin rigole cu infiltrare în pământ. Pentru apele pluviale de pe zona carosabilă se prevede o canalizare separată, în conformitate cu condițiile impuse de SGA Braşov, pe care se va monta un separator de uleiuri și nămol înainte de infiltrarea lor în pământ printr-un puț absorbant. Separatorul de uleiuri se va executa cu coalescență, pentru debitul de 5,00



l/s. La debite maxime (16,87 l/s) o parte din debit va fi dirijat pe un canal ocolitor. Poluarea cu ulei este neglijabilă la aceste debite.

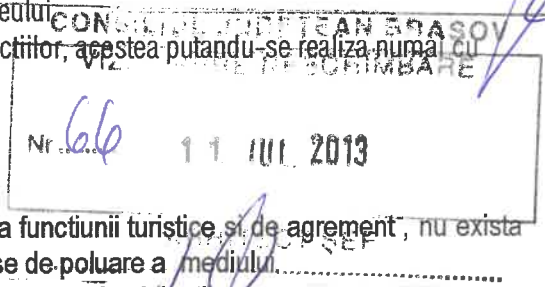
Retele electrice

- Sursele de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori (locuinte individuale) se va 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 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 de tip aerian - zona de protectie este delimitata de conturul fundatiei stalpilor si de proiectia pe sol a platformei suspendate, iar zona de siguranta este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20 m de la limita zonei de protectie ;
- 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.



PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii turistice si de agrement, 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
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare

Pe terenul proprietate a beneficiarului s-a propus ocuparea cu spatii verzi/ gradini in procent de 81.03%.

4. Regimul juridic

Terenul in suprafata de 3512.00mp ramane proprietate particulara a beneficiarilor.

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. 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 localitatea Bod.

Intocmit,
urb. Gabriela Micioiu

