

MAXIMILIAN ASTALUS B.I.A.
BRASOV, MIRCEA CEL BATRAN, 35

PROIECT NR.: 166/2015
BENEFICIAR: MIHALCESCU CRISTIAN
T.N.A. 1299
AMPLASAMENT: BRASOV, BOD
FAZA: **P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

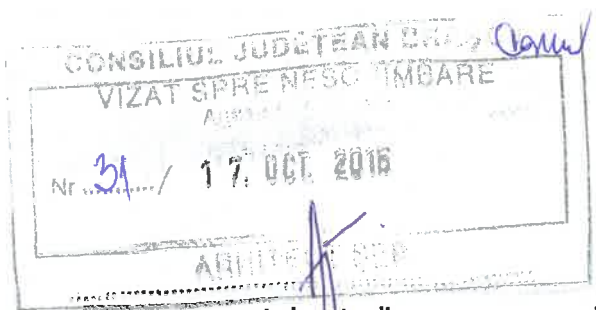
1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii** - **Plan Urbanistic Zonal Infiintare microferma pomicola si legumicola, casa fermierului, sera, anexe, imprejmuire, nr. Cad. 103407, str. Constantin Brancoveanu, nr. 50 ,comuna Bod, jud. Brasov.**

- **Beneficiar** - **MIHALCESCU CRISTIAN
MIHALCESCU CRISTINA**

- **Proiectant general** - **MAXIMILIAN ASTALUS Birou Individual de Arhitectura**

- **Data elaborarii** - **iunie 2015**



1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect intocmirea **Planului Urbanistic Zonal pentru Infiintare microferma pomicola si legumicola, casa fermierului, sera, anexe, imprejmuire** situata in comuna Bod, jud. Brasov.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată** - conform **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Bod, jud. Brasov :
 - **teren extravilan.**

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**
 - **Planului Urbanistic General**, comuna Bod, jud. Brasov;
 - **PUZ Infiintare microferma pomicola cu anexe (birouri, spatii de depozitare, utilitati si locuinte angajati)**, aprobat cu HCL Bod nr. 19/28.03.2014, beneficiar ILIE Ionel;
 - **PUZ Construire locuinta, dependinte, imprejmuire si parcelare**, aprobat cu HCL Bod nr. 34/30.06.2011, beneficiar DEAK Andras;
 - Certificatul de Urbanism nr.120 din 18.05.2015 eliberat de C.J. Brasov;
 - Actele de proprietate intabulate;
 - Legislatia si normele in vigoare in domeniul constructiilor si urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- anul 2000 insemna o accelerare a dezvoltarii zonei datorita introducerii retelelor tehnico-edilitare si a cererii crescande de spatii de locuit;
- dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca ca terenul studiat are ca limita nord-estica drumul de exploatare DE 540(str. Constantin Brancoveanu) care este si limita intravilanului comunei Bod;drum de pe care se face si accesul la teren;
- potentialul de dezvoltare al zonei este foarte mare in special datorita apropierii de Municipiul Brasov (cca. 15 km.), al apropierii de viitoarea

autostrada Brasov-Bors, a drumului national ce leaga centrul tarii cu partea de nord si nord-vest a acesteia.

2.2. Incadrare in localitate

- zona studiata se afla in extravilanul localitatii Bod, jud. Brasov;
- relationarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilitatii este deficitara si este realizata printr-un drum de exploatare avand latimea de 4.00m (DE 540, str. Constantin Brancoveanu, drum de macadam)- propus spre modernizare conform PUZ-uri mai sus mentionate- ce face legatura cu Bod Sat;

2.3. Elemente ale cadrului natural

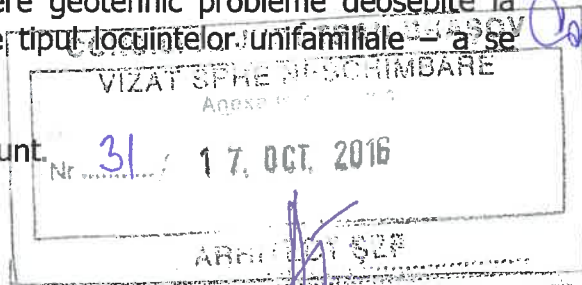
- relieful zonei – terenul studiat este relative plat cu diferente de nivel sub 1.00 m;
- sursa de apa de suprafata cea mai apropiata este paraul Ghimbasel aflat la cca. 800m de limita vestica a proprietatii;
- in zona de sud vest terenul se invecineaza pe o lungime de cca. 39m cu CCN 492;
- clima este temperat continentala dar asezarea in depresiunea Tarii Barsei face ca iarna temperaturile sa scada foarte mult in anumite perioade;
- terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la constructia cladirilor relative joase de tipul locuintelor unifamiliale – a se vedea studiul geotehnic;
- riscurile de catastrofe naturale – nu sunt.

2.4. Circulatia

- circulatia se desfasoara greoi pe un drum de exploatare avand latimea de 4.00m (DE 540, str. Constantin Brancoveanu, drum de macadam)- propus spre modernizare conform PUZ-uri mai sus mentionate- ce face legatura cu Bod Sat.

2.5. Ocuparea terenurilor

- zona studiata are ca principale functiuni acea de – teren agricol;
- gradul de ocupare a zonei cu fond construit – 5 %;



- fondul construit este de o calitate buna datorita vechimii mici a acestuia (max. 10 ani);
- asigurarea cu servicii a zonei nu este inca realizata la standarde urbane;

2.6. Echipare edilitara

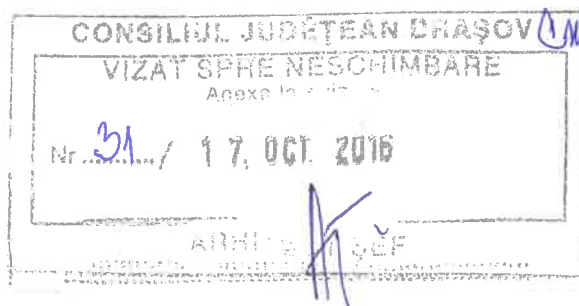
- exista retea apa/canal;

2.7. Probleme de mediu

- lipsa spatiilor industriale si de productie in zona fac sa nu existe probleme de mediu ;
- traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona;
- nu exista valori de patrimoniu in imediata apropiere a zonei studiate care sa necesite protectie;
- nu exista potential turistic in-zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

- populatia locala priveste cu interes proiectele de dezvoltare urbana (intr-o zona in care marea majoritate a locuitorilor fac naveta in Mun. Brasov iar restul se ocupa cu agricultura) acestea ducand la crearea de noi locuri de munca pe plan local, in special in constructii, dar si in servicii si alimentatie publica;
- administratia publica locala a trasat principalele directii de dezvoltare urbana, avand in vedere existenta comunei Bod incadrul zonei metropolitane a Municipiului Brasov;
- solicitarile beneficiarului proiectului nu afecteaza si nu sunt afectate de reglementarile impuse prin Planului Urbanistic General elaborat pentru comuna Bod, jud. Brasov nepunand astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- studiile de fundamentare releva faptul ca solicitarile temei program nu afecteaza si nu sunt afectate de prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Bod, jud. Brasov .

3.2. Prevederi ale PUG Bod

- **parcelarea**

- nestudiat in PUG;

- **functiuni prevazute**

-

- **principali indici urbanistici**

- **POT_{max}-%**

- **CUT_{max}-**

- **cai de comunicatie**

- profilurile pentru arterele secundare de circulatie vor avea latimea partii carosabile de 3.50m si trotuare de cel putin 0.75m;

- **deservirea cu retele de utilitati**

- toate constructiile si instalatiile noi vor fi racordate la retelele publice existente in zona.

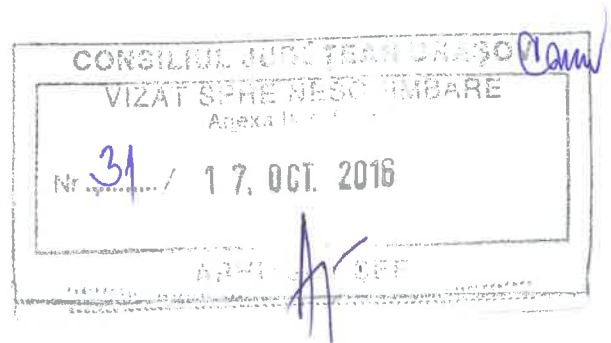
- **protectia mediului**

- functiunea propusa fiind de ferma pomicola si legumicola nu sunt probleme legate de protectia mediului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- **prezenta spatiilor plantate**

- se vor realiza in interiorul proprietatilor spatii plantate cu gazon, arbori si arbusti decorativi in vederea obtinerii unui cadru agreabil;



◦ **construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului**

- conform studiului geotehnic anexat la proiectarea fundatiilor imobilelor se va tine cont de urmatoarele:

- se va funda de la cota -1.10m in jos;
- terenul se incadreaza conform Normativului P100-92 in zona seismica de calcul "D"

◦ **adaptarea la conditiile de clima**

- constructiile vor fi prevazute cu pereti exteriori de minim 30 cm si termoizolatie exterioara din polistiren pentru a mica pierderile de energie termica.

3.4. Modernizarea circulatiei

◦ **organizarea circulatiei auto**

- pe parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;
- se propune si refacerea drumului public DE 540 (str. Constantin Brancoveanu) cu latime 4m existent astfel:
 - carosabil 7.00m;
 - trotuar 1.50m (simetric pe ambele parti ale carosabilului)
 - rigola 1.00m(simetric pe ambele parti ale carosabilului)

◦ **organizarea circulatiei pietonale**

- circulatia pietonala se va realize pe trotuarele prevazute prin proiect;

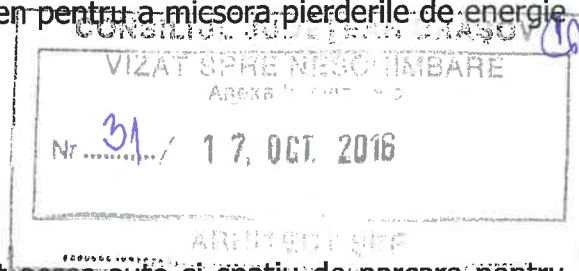
◦ **parcaje**

- parcajele pentru proprietar si vizitatori se vor asigura in incinta;

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

◦ **parcelare**

- din suprafata totala de teren de 5000mp se vor realiza 2 parcele:
 - o parcela pentru constructiile necesare microfermei (parcela ce se va introduce in intravilan – 1134.00mp);
 - o parcela – teren agricol (va ramane extravilan-3866.00mp);



◦ **aliniament**

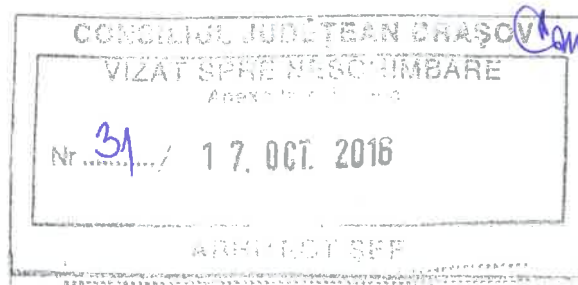
- se considera aliniamentul strazii linia de demarcatie intre parcelele existente si trotuar.

◦ **aliniera**

- se propune alinierea cladirilor la distanta de **13.00m** fata de axul DE 540;

◦ **functiuni admise**

- zona curti constructii pentru :
 - locuinta fermierului;
 - anexe (depozitare, garaj);
- zona teren agricol pentru:
 - microferma pomicola;
 - microferma legumicola;
 - sera (legumicola, horticola);



◦ **functiuni interzise**

- ferme zootehnice;
- depozitare ingrasaminte sau alte substante chimice;
- alte functiuni generatoare de elemente poluante fizic sau fonic.

◦ **sistematizarea pe verticala**

- terenul este relativ plan in mare parte si nu se pun probleme de sistematizare pe verticala;
- se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale pentru a evita stagnarea lor in incinta.

◦ **bilantul teritorial – pentru parcela care a generat PUZ-ul**

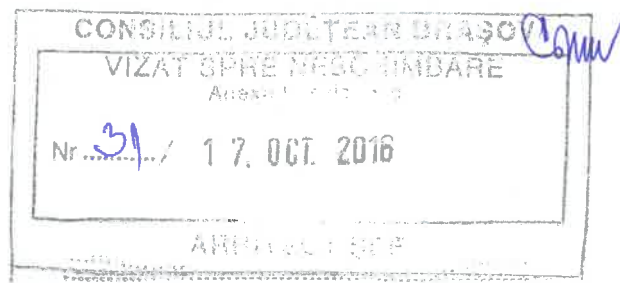
Teren studiat	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1. teren arabil	0.5000	100.00	0.3866	77.32
2. circulatii	0.0000	0.00	0.0087	1.74
3. perimetru construibil	0.00	0.00	0.0315	6.30
4. spatii verzi	0.00	0.00	0.0582	11.64
5. alei, parcaje	0.00	0.00	0.0150	3.00
			0.5000	100.00

◦ **regimul de inaltime**

- **P+1E+M (maxim 11.00m fata de CTA)**

◦ **principali indici urbanistici**

- **POT_{max}=30%**
- **CUT_{max}=0.6**



3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

◦ alimentarea cu apa

- Conform aviz, Compania APA Brasov nr. 1250/02.09.2015, in zona exista o retea de apa din polietilena HDPE, De110mm. Pentru racordarea imobilul studiat se va extinde reseaua de apa cu cca. 30m, cu o conducta De 110mm si se va realiza un bransament, din teava de polietilena HDPE, De 32-40mm, care se va executa pe o lungime de 4.5m .

Sistemul de alimentare cu apa din incinta, se va dimensiona la faza urmatoare de proiectare, conform STAS 1478/90.

Nu este permisa folosirea apei de la retea pentru irigatii.

◦ alimentarea cu apa tehnologica

- apa pentru irigatii va fi preluata dintr-o sursa proprie(fantana), fie dupa obtinerea avizului ANIF, utilizarea ca sursa, a canalului de desecare CCN492 (conform Aviz SGA nr. 204/04.12.2015).

◦ alimentarea cu energie electrica

- se va realiza cu prin intermediul unui nou post de transformare 20/0,40kV-1x25kVA, de tip prefabricat in anvelopa de beton/metal, amplasat pe terenul studiat, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public, racordat la RED 20kV existenta prin intermediul unei LES 20kV (linie electrica subterana) in lungime de aproximativ 1000m, amplasata pe domeniul public, in zona drumurilor de acces existente spre obiectiv; conform Studiului de Solutie avizat de Electrica SA (cnf. Aviz nr. 70101618100/03.02.2016)

◦ alimentarea cu gaze natural

- in prima faza incalzirea se va face cu combustibil solid urmand ca la extinderea retelei in zona sa se realizeze bransament individual;

◦ telecomunicatii

- se vor folosi telecomunicatii de tip GSM;

◦ canalizare

- reseaua de canalizare se afla in constructie; prin grija Primariei Comunei Bod, reseaua de canalizare existenta pe strada Andrei Saguna se va extinde pana in zona studiata, strada C-tin Brancoveanu (lucrare in curs de

executie); evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul care se va realiza pe strada C-tin Brancoveanu, printr-un racord de canalizare, De 160mmPVC-KG,pe o lungime de 7.5m ; racordul de canalizare va fi prevazut cu camin de vizitare (conform Avizului Primariei Comunei Bod nr. 8108/28.10.2015).

◦ **alimentarea cu energie termica**

- se va realiza cu centrala termica individuala cu functionare pe baza de combustibil solid;

◦ **gospodarie comunală**

- se vor realiza amenajari pentru sortarea si evacuarea deseurilor si se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate.

◦ **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperisul cladirilor, ape conventional curate vor fi evacuate in zona verde din jurul acestora ; acestea impreuna cu apele pluviale de pe zona verde se vor infiltra natural in pamant.

3.7. Protectia mediului

◦ **diminuarea surselor de poluare**

- poluarea aerului – va fi redusa prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90%;

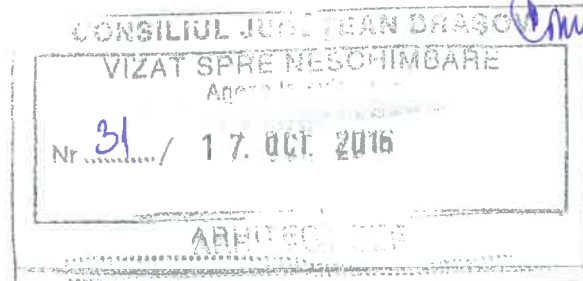
- poluarea panzei freatice – va fi eliminata prin realizarea etansa a sistemului de canalizare din tevi de PP cu garnituri de cauciuc si camine de vizitare etanse avand interiorul si partea inferioara din beton scivisit.

◦ **depozitarea controlata a deseurilor**

- deseurile solide vor fi depozitate in europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate in interiorul incintelor si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;

◦ **organizarea spatiilor verzi**

- in cadrul parcelei terenul ramas neconstruit in zona curti constructii se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori si arbusti;



4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei respective:

- se stabileste modul de parcelare;
- se stabilesc functiunile in zona;
- se stabileste regimul de inaltime si indicatorii urbanistici;
- se indica masurile de protectie a mediului, de paza contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate in fazele urmatoare ale proiectarii si executiei investitiilor din zona.

Urmare a celor de mai sus consideram ca:

- lucrarile de amenajare propuse respecta planul urbanistic general si planul urbanistic zonal precum si legislatia privind disciplina in constructii;
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile si pe baza unui proiect care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei;
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;
- amplasamentul este potrivit functiunii propuse si este usor accesibil;
- se realizeaza revitalizarea zonei.

Intocmit,
Arh. Maximilian Astalus

