

# **MEMORIU GENERAL-P.U.Z.**

## **Judetul BRASOV – BOD**

### **INTRODUCERE**

#### DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

**ELABORARE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE+MODERNIZARE DRUM+EXTINDERE UTILITATI**

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea BOD, str. De216 si De583

Beneficiarul:

**SMBOTIN AURORA VIOLETA**

Faza de proiectare:

**Plan Urbanistic Zonal**

Proiectant:

**s.c. MGM Urban Project s.r.l.**

Capacitati proiectate:

- S teren zona studiata 12500.00mp
- S teren proprietate particulara a solicitantilor
- regim de inaltime maxim propus: P+1+M
- POTmax= 30%
- CUTmax = 1



### **OBIECTUL P.U.Z.**

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire locuinte 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;

### **SURSE DOCUMENTARE**

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

- Certificatul de urbanism 66 din 19.03.2015 eliberat de Consiliul Judetean Brasov si certificatul de urbanism nr. 271 din 27/12/2016

**Listă studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică și identificare cadastrală.

Studiu geotehnic.

**Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII****Evolutia zonei**

Terenul care face obiectul parcelării, are o suprafață de 12500.00 mp și este amplasat în extravilanul BOD-ului, pe De 216 și De583.

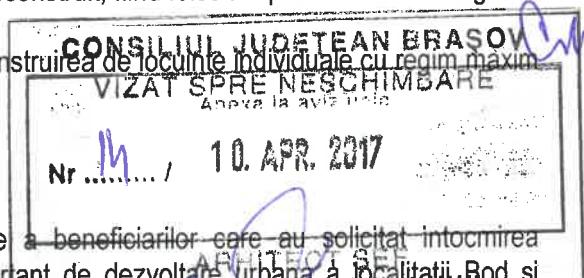
Fondul construit al zonei este reprezentat de locuințe individuale pe lot dar și demica industrie (societatea Dacia plant), dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit în prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiată documentația de fata prevede construirea de locuințe individuale cu regim maxim de înaltime P+1+M.

**INCADRARE IN LOCALITATE****Positionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona are suprafață de 12500.00 mp, este proprietatea a beneficiarilor care au solicitat întocmirea documentației de fata și este amplasată pe un culoar important de dezvoltare urbană a localității Bod și legăturii cu centrul Brașovului, De 216 și De583 ce face legătura cu Dj112a spre Bod.

In partea de nord a terenului, la o distanță de cca 200.00m, se află zone cu funcțiunea de locuire.

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

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

**CIRCULATIA**

Arterele principale din zona sunt cele două drumuri de exploatare, De 216 și De583, marcate în planurile de situație atașate, ce fac legătura cu extravilanul localității Bod. Sunt drumuri de exploatare, de pamant. Accesul către terenul studiat se face din De583, drumul de exploatare ce face legătura cu localitatea Bod.

Din analiza situației existente, reies urmatoarele disfuncționalități principale:

- În zona studiată, terenul fiind folosit pentru agricultură, nu există rețea stradală modernă.

**Ocuparea terenurilor**

Zona studiată este ocupată în prezent de funcțiunea de locuire, reprezentată de case individuale pe lot, cu regim de înaltime 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 Sanpetrului. Aceasta dezvoltare urbană are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformând-o. În momentul de fata calitatea fondului construit existent este medie și bună, în ciuda aspectului rural al zonei.

**GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT**

- Locuințe = 0%
- TOTAL= 0%

### **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:

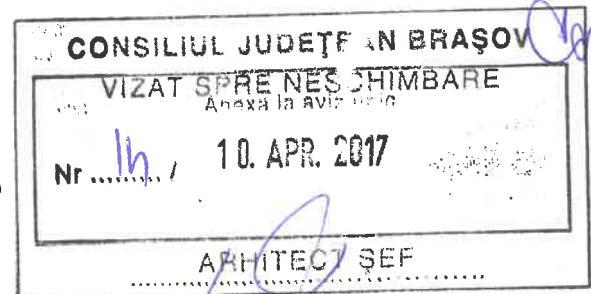
- Zona apare ca teren arabil extravilan-arabil;
- Pentru zona de locuinte si dotari, conform HG 525, indicii urbanistici maximi sunt: POT=30%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime P+1+M, iar regimul de aliniere va fi de 8.50m fata de axul drumurilor de exploatare iar de-a lungul drumului creat pe terenul, fata de aliniamente se va păstra o distant de 3.50m.
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

- **PROPUNERI URBANISTICE:**

- **SEROPUNE REALIZAREA DE LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUIANTE**
- -regim de inaltime max P+1+M (Hmax cornisa=8.00m, Hmax coama=11.00m)
- -POT max= 30%
- -CUT max=1

#### **Bilant teritorial**

S teren	=12500.00mp 100.00%
S constructii	=2550.00mp 20.40%
S spatii pavate in curti	= 1700.00mp 13.60%
S zone verzi-gradini	=5332.00mp 42.64%
S circulatii carosabile si pietonale=	2733.00mp 21.86%
S zone verzi publice	= 185.00mp 1.50%



#### **VALORIZAREA 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 zonelor plantate vor ocupa 44.14% din terenul studiat (procentul de 42.64% fiind reprezentat de gradini, iar 1.50% de zone verzi publice).

#### **MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acestora atat cu centrul orasului cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- legaturi interne 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.

### Parcaje

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

### 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

**Accesele carosabile si pietonale** pe teren se vor face din drumurile de exploatare De 216 si De583 . Catre terenul studiat, dinspre localitatea Bod, se ajunge prin DJ103, din care porneste strada Scolii, in continuarea ei urmand drumul de exploatare De583. S-a propus realizarea unui acces carosabil, acces ce va avea profil transversal astfel : o banda de circulatie carosabila cu latimea de 7.00m si trotuar de 1.00m stanga dreapta pentru profilul transversal Tip2, si banda carosabila de 7.00m cu trotuar de 1.00m pentru profilul transversal Tip3. Locurile de parcare necesare se vor prevedea in interiorul proprietatilor.

Nu se vor elibera autorizatii de construire pana la obtinerea autorizatiei de construire pentru modernizarea drumului de exploatare.

<b>CONSILIUL JUDETEAN BESASOV</b>	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
ANUNTA IN AVIS	
Nr .....	10. APR. 2017

*[Handwritten signature]*

### ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

Prin studiu de fata se propune introducerea terenului mai sus mentionat, in intravilanul comunei Bod si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de locuinte.

- zona destinata locuintelor
- zona destinata circulatiilor

**Zonificarea terenului studiat este prezentata in plana de REGLEMENTARI URBANISTICE.**

**Dotari complementare admise (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD):** servicii medicale, educatie, comer, pensiuni, sedii firma.

**Dotari interzise:** industrie, activitati poluatoare, ferme animale, dotari incompatibile cu cea de locuire.

### PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

#### REGIMUL DE INALTIME

- Zona de locuinte individuale : max P+1+M ( $H_{max\ cornisa}=8.00m$ ,  $H_{max\ coama}=11.00m$ )

#### REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

• -minim 10.00m fata de axul drumurilor de exploatare, iar de-a lungul drumului creat pe terenulce face obiectul studiului, fata de aliniament se va pastra o distant de 3.50m..

#### MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

P.O.T.	C.U.T.
• 30%	1.0



MGM Urban Project

Plan Urbanistic Zonal –BOD

### ECHIPAREA EDILITARA

Nu se vor putea emite autorizatii de construire pentru locuinte, pana nu vor fi indeplinite urmatoarele conditii:

-obtinerea autorizatiilor de construire pentru extinderea, respective aducerea utilitatilor la terenul pentru care s-a aprobat introducerea in intravilan;

### Alimentarea cu apa; canalizare

#### 3. Dotari hidroedilitare:

Alimentarea cu apa potabila a constructiilor de pe amplasament se va realiza prin bransare la reteaua de distributie apa PE De 110 mm existenta pe DJ 112 A, prin extindere cu conducte HDPE Dn 110 mm in lungime de 450 m, conform aviz nr. 988/22.06.2015 emis de Compania Apa Brasov S.A.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin retele de canalizare exterioare cu deversare in colectorul de canalizare stradal ce va fi realizat din conducte PVC De 250 mm in lungime de 450 m, conform aviz nr. 988/22.06.2015 emis de Compania Apa Brasov S.A.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber la nivelul solului .

### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Terenul studiat este traversat deo retea electrica de medie tensiune, LEA 20Kv.

Pe terenul studiat s-a propus realizarea unui post trafo aerian, de la care va porni o retea de joasa tensiune, subterana, catre fiecare imobil.

### 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 elibera orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor 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).

### 4. 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 Micioru

