

# MEMORIU GENERAL

## Judetul BRASOV - Bod

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

**Elaborare si aprobare PUZ si construire locuinte**

Localitatea:

**Judetul Brasov, Comuna Bod, extravilan**

Beneficiarul:

**TRAMBITAS GHEORGHE FLORIAN SI TIGAU CORNELIA**

Faza de proiectare:

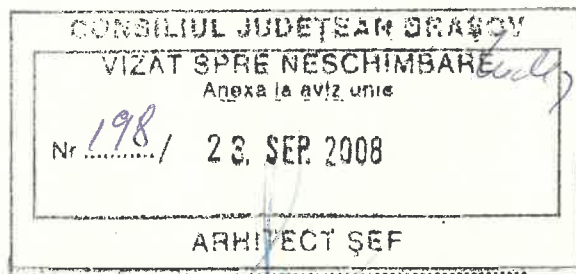
**Plan Urbanistic Zonal**

Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren proprietate particulara: 50 000.00 mp
- regim de inaltime maxim propus: - locuinte individuale S+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 si functiuni complementare (dispensar, gradinita, mici spatii comerciale etc), sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte si functiuni complementare;
- 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.

**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**

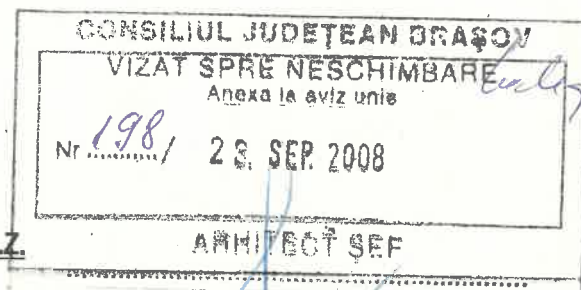
Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

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

Zona studiata are o suprafata de 50000.00mp si este amplasata in extravilanul comunei BOD.

Fondul construit al zonei este reprezentat de locuinte individuale pe lot, dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit in prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte individuale si functiuni complementare.



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

Zona are suprafata de 50000.00 mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii si legaturii cu municipiul Brasov. Un element important in conditionarea directiilor de dezvoltare a localitatii este relieful, zona de deal fiind o prezenta puternica in teritoriu.

**Relationarea zonei cu localitatea**

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate destul de facila dinspre centrul Bodului dar si cu Sanpetru si municipiul Brasov.

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

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat

**CIRCULATIA**

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este foarte slab dezvoltata. Strazile existente sunt strazi de pamant facute de locuitori pentru a putea asigura accesul la loturile si gradinile din spatele caselor.

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- in zona , terenul fiind folosit in marea lui majoritate pentru agricultura trama strada este aproape inexistentă.

**OCUPAREA TERENURILOR**

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

Raportul spaţiu liber – spaţiu construit este net în favoarea spaţiului liber. Zona, beneficiind de o suprafaţă foarte mare de teren liber de construcţii, oferă astfel un suport pentru dezvoltare rezidenţială, pentru extinderea Bodului. Aceasta dezvoltare urbană are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformând-o. În momentul de faţă calitatea fondului construit existent este medie şi bună, în ciuda aspectului rural al zonei.

O disfuncţionalitate majoră este lipsa asigurării cu servicii a zonei, cu spaţii verzi, de agrement şi sport, în general lipsa reprezentării funcţiunilor conexe locuirii.

Zona este lipsită în momentul de faţă de o infrastructură de strazi urbane, strazile existente sunt majoritatea de pamant sau pur şi simplu carari facute pentru a asigura accesul la loturi.

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

- Locuinte si functiuni complementare= 0%
- TOTAL= 0%

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unie	
Nr. 198 /	23. SEP. 2008
ARHITECTURIST	

**ECHIPAREA EDILITARA****ALIMENTAREA CU APA: CANALIZARE**

Nu sunt retele de apa si canalizare in zona.

**Pe terenul nostru se vor construi 69 de locuinte.**

Numărul de persoane care vor locui în zonă este de cca 250.

Calculule necesare sunt

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

1.) Consum în scopuri menajere :

$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N \times q = 1,10 \times 250 \times 0,170 \text{ mc /zi} = 46.75 \text{ mc/zi.}$

$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu} = 1,10 \times 46.75 = 51.42 \text{ mc/zi}$

$Q_{orar\ maxim} = K_{orar} \times Q_{zi\ maxim} / N \text{ ore} = 2,5 \times 51.42 / 24 = 5.35 \text{ mc/h}$

**ENERGIE ELECTRICA**

Conform studiului de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a viitoarelor constructii, cea mai apropiata retea electrica se afla la o distanta de 600.00m. este vorba de linia electrica LEA 20kv Statia Bod Nivea.

**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.

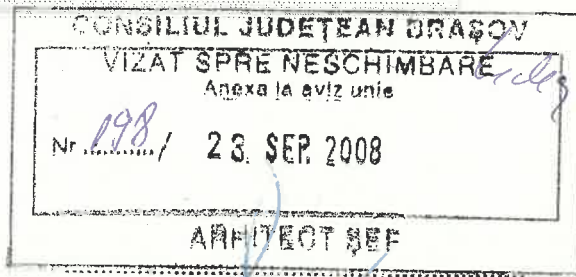
**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR**

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 predominant rezidentiala, conform HG 525, indicii urbanistici maximi sunt: POT=35%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime S+P+2, iar regimul de aliniere va fi de minim 3.50m de la aliniament;
- Exista zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

**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.
- Suprafata zonelor verzi din cadrul fiecarei parcele este de minim de 20% din suprafata acesteia.
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare.



**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 umareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia 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 umarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

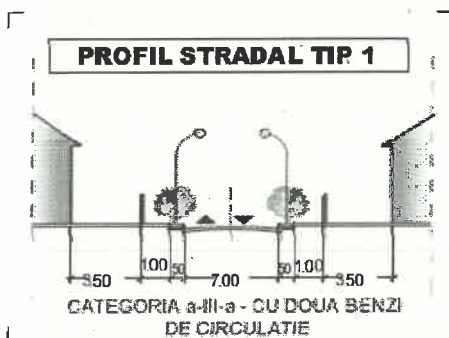
Dezvoltarea retelei rutiere se va realiza dupa cum urmeaza:

- Pentru realizarea accesului auto si pietonal la viitoarele constructii, se va realiza o noua artera care se va racorda la drumul existent DE407.
- Strazile si trotuarele 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 10.14416, (Calculul capacitatii de circulatie al intersectiilor de strazi), Ordonanta Guvernului nr. 43/1997.

Latimea drumurilor proiectate pe amplasamentul studiat si cele din care se va face accesul la amplasament, va fi de 7.00 m cu panta longitudinala de 1%. Drumurile se incadreaza in borduri 20x25cm din beton. Strazile vor avea imbracaminte asfaltica. Trotuarele si aleile pietonale de pe lotul studiat nu depasesc latimea de 1.50m (din care 50cm spatiu verde si 1.00m piscoturi) si vor fi acoperite cu piscoturi, iar trotuarele drumurilor ce urmeaza a fi modernizate din care se va face accesul la amplasament, vor avea latimea de 1.50 m.

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

**Sistematizare verticala**

Datorita diferentelor de nivel foarte mici, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea a:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse si pentru partile pietonale. In cazul profilului transversal 1-1, declivitatea va fi de 2.5% iar pentru pietonalele pavate inclinatia va fi de 2%.
- 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.

**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.

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- zona destinata locuintelor individuale +spatii recreere
- zona destinata circulatiilor
- zona spatiilor verzi de protectie

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

**BILANT TERITORIAL**

S teren = 50000.00 mp (100.00%)  
 S parcele = 39500.00 mp ( 79.00%)  
 S circulatii = 5967.89 mp ( 11.93%)  
 S spatii verzi = 4532.11 mp ( 9.07%)

**BILANT TERITORIAL**

S teren	= 50000.00 mp (100.00%)
S parcele	= 39500.00 mp (79.00%) - constructii 35%=15800mp
	- spatii pavate 25%= 7900 mp
	- spatii verzi 40%=15800mp
S circulatii	= 5967.89 mp ( 11.93%)
S spatii verzi	= 4532.11 mp ( 9.07%)

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

- Zona de locuinte individuale: max S+P+2

**REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

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

**MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR**

- | P.O.T. | C.U.T. |
|--------|--------|
| • 35%  | 1.0    |

**DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE****ALIMENTAREA CU APA; CANALIZARE****DOTARI HIDROEDILITARE**

1. Alimentarea cu apa se va realiza dintr-un put forat H=60m echipat cu electropompa submersibila Q=9l/s, rezervor tampon V=200mc, statie de hidrofor, aparat de masurare a debitelor captate si va fi

impregmuit pentru asigurarea zonei de protectie sanitara cu regim sever. Reteaua de distributie va fi din conducte PEID, amplasata pe toate strazile ansamblului si va asigura alimentarea cu apa a fiecarei constructii, prin bransamente individuale.

Necesarul de apa calculat conform STAS 1478-90 si STAS 1343/1-95 este:

$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N \times q = 1,10 \times 250 \times 0,170 \text{ mc/zi} = 46.75 \text{ mc/zi}$ .

$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu} = 1,10 \times 46.75 = 51.42 \text{ mc/zi}$

$Q_{orar\ maxim} = Korar \times Q_{zi\ maxim} / N \text{ ore} = 2,5 \times 51.42 / 24 = 5.35 \text{ mc/h}$

Volumul intangibil necesar stingerii eventualelor incendii, V-198mc, va fi stocat in rezervorul de inmagazinare.

Evacuarea apelor de tip menajer se va face intr-o retea de canalizare din tuburi PVC, racordata la o statie de epurare mecano-biologica cu evacuare in paraul Ghimbasel. Volumele de apa uzata menajera sunt:

-  $V_{u\ zi\ max} = 41.14 \text{ mc/zi}$

-  $V_{u\ zi\ med} = 37.40 \text{ mc/zi}$

Apele pluviale colectate de pe acoperisuri prin jgheaburi si burlane se vor descarca liber la nivelul solului.

Apararea impotriva inundatiilor – terenul studiat este situat pe malul stang al paraului Ghimbasel, in zona indiguata.

### INSTALATII GAZE NATURALE

In conformitate cu Avizul de amplasament eliberat de SOCIETATEA NATIONALA DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ"- SA MEDIAS nr.8564/33/18 07 2007, in zona studziata exista o conducta de transport gaze naturale :

- Conducta Ø 10" Codlea – Sf, Gheorghe;

In zona de siguranta (20 +20 )m de o parte si de alta a axului conductei se vor amenaja doar spatii verzi de protectie.

### INSTALATII ELECTRICE

In conformitate cu Avizul de amplasament eliberat de SC FILIALA de DISTRIBUTIE si FURNIZARE a ENERGIEI ELECTRICE- ELECTRICA TRANSILVANIA SUD SA , instalatiile electrice aflate sub gestiune nu sunt afectate de obiectivul propus.

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia E672/2008, efectuata de SC Energosig SRL si avizata in CTE cu nr. 464/2008 (documentatia SS este atasata dosarului PUZ); obiectivul propus se va putea alimenta de la linia electrica LEA 20kv Statia Bod-Nivea.

### ENERGII ALTERNATIVE

Zona studiată este propice montării de turbine eoliene care pot asigura energia necesară clădirilor proiectate pentru consumuri electrice dar și pentru încălzire, preparare apă caldă de consum și preparare hrană.

### Rețele de telefonie

Conform avizului obtinut, pilonul Cosmote nu este afectat.

### PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studziata 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

Memoriu P.U.Z.

CONSILIUL JUDEȚEAN DRAȘOV	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unie	
Nr. 198/	28. SEP. 2008
ARHITECT ȘEF	

- 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).

**Spatii verzi**

Pe terenul proprietate a beneficiarului s-a propus un numar de 69 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 250 de persoane. Pentru acestea va fi nevoie de **o suprafata necesara minima de spatii verzi de 4140.00mp.**

**a. Spatii verzi pe parcelele propuse**

- Suprafata parcelelor cu locuinte individuale : 39500.00 mp din care constructii 35%, spatii pavate 20% si spatii verzi 45% (17775.00 mp) ;

**b. Spatii verzi in afara parcelelor**

- Conform bilantului teritorial rezulta o suprafata de 4532.11 mp de spatii verzi pe care se vor amenaja locuri de joaca pentru copii, plante ornamentale, miniparc.

**TOTAL SPATII VERZI PROPUSE (spatii verzi parcele si spatii verzi in afara parcelelor = 22307.11 MP**

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA****TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - SITUATIA EXISTENTA**

Suprafata totala a zonei studiate este de 50 000.00 mp, din care:

- Terenurile proprietate particulara ale persoanelor fizice ( conform extraselor CF) au suprafata de 50000.00 mp;

**CIRCULATIA TERENURILOR**

- Prin propunerea tramei stradale din interiorul parcelei - proprietate particulara, rezulta o suprafata de 5967.89mp destinata circulatiei carosabile si pietonale. Beneficiarul, in urma dezmebrarii, va imparti cota parte din drumul rezultat, fiecarei parcele. Aceasta suprafata va fi cedata domeniului public in urmatoarele faze de proiectare.

**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.

Memoriu P.U.Z.

<b>CONSILIUL JUDETEAN BRASOV</b>	
<b>VIZAT SPRE NESCHIMBARE</b>	
Anexa la aviz unie	
Nr. <b>198</b> /	<b>23. SEP. 2008</b>
<b>ARHITECT BEF</b>	

