

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	PUZ–Zona de locuinte si functiuni complementare, DJ112 A- comuna BOD
Beneficiar	VASLUIANU MARINEL si VASLUIANU CAMELIA
Proiectant general	S.C. DOMOTIC GROUP S.R.L.
Data	august 2007

1.2. Obiectul lucrarii

Beneficiarii solicita realizarea unui ansamblu rezidential prevazut cu locuinte individuale si alte dotari compatibile cu functiunea de locuire . Aceasta se va realiza in continuarea zonei de locuinte individuale prevazuta a se realiza tot la DJ112 A, de partea cealalta a drumului de exploatare DE624 - conform PUZ-ului aprobat, avand acelasi investitor.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al comunei Bod
- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Avize detinatori de retele
- Certificatul de Urbanism nr.230/2.08.2007

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata in cadrul acestui PUZ este amplasata pe DJ112A- km 8, la iesirea spre Harman, in extravilanul comunei Bod.

Parcela studiata are o suprafata totala de 106 800mp si se afla in proprietatea particulara a persoanelor fizice: Vasluianu Camelia si Vasluianu Marinel, conf. CF Nr.5603 Bod, NR.TOP.1366.

Terenul se invecineaza la nord-est cu DJ112A, la sud-est cu DE 624 si parcela pe care s-a aprobat PUZ-ul pentru construire locuinte individuale, la nord-vest cu DC 621 si la sud-vest cu proprietati aparținând persoanelor fizice .



2.2. Elemente ale cadrului natural

Forma de relief in care se afla comuna Bod este aceea de ses depresionar. Terenul studiat are o forma relativ plata, avand o panta de 1% pe directia vest-est si nu este strabatut de cursuri de apa, fiind marginit pe 2 laturi de canale de desecare. Folosinta actuala este de teren arabil intravilan.

In ceea ce priveste clima, zona se caracterizeaza in mod special prin frecventa inversiunilor de temperatura, mai ales iarna si la inceputul primaverii. In general, clima este temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 8grC si o medie anuala a precipitatilor de 700mm.

2.3. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la terenul studiat se face prin intermediul celor 3 drumuri existente, adiacente amplasamentului: DJ112A, DE624 si DE621.

2.4. Ocuparea terenurilor

Pe teren nu exista constructii.

2.4. Caracterul architectural-urbanistic al zonei

In zona studiata nu exista in prezent constructii.

2.5. Echiparea edilitara

2.5.1. Alimentarea cu apa- canalizare:

Pe terenul ce urmeaza a fi amenajat nu exista in prezent alimentare cu apa . Localitatea Bod dispune de instalatii centralizate de canalizare, care ajung la o distanta de cca 1200m de amplasamentul studiat .

2.5.2. Alimentare cu energie electrica: se face din sistemul energetic national prin distributiorul aerian de LEA20kV- , amplasat pe DJ112A.

Pe terenul amenajat nu exista retele de alimentare cu energie electrica.

2.5.3. Alimentare cu gaze naturale: localitatea beneficiaza partial de retea de alimentare cu gaze naturale.

Pe terenul studiat nu exista in prezent alimentare cu gaze naturale.

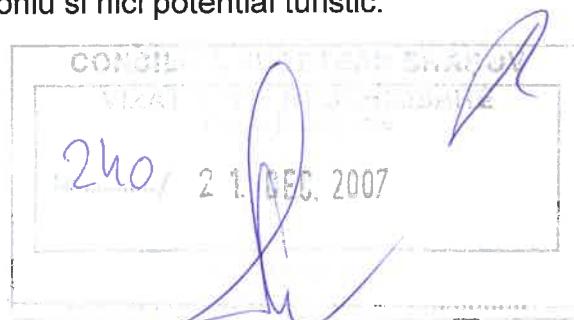
2.5.4. Retele de telefonie: Nu exista retele de telefonie in zona amenajata.

2.6. Probleme de mediu

In zona studiata nu exista factori de poluare a mediului.

Parcelele amenajate au in prezent destinatia de teren arabil si vor putea fi utilizate fara riscuri pentru amplasarea de constructii.

Amplasamentul studiat nu contine valori de patrimoniu si nici potential turistic.



2.7. Necesitati si optiuni ale populatiei

Printre necesitatile si optiunile populatiei semnalate in PUG Bod se inscrie si necesitatea extinderii zonei destinate locuintelor individuale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In vederea identificarii terenului a fost realizata o documentatie topografica, vizata de ANCPI Brasov.

De asemenea, pentru cunoasterea conditiilor de fundare s-a elaborat un studiu geotehnic, care a stabilit caracteristicile terenului, asa cum sunt descrise in documentatia, studiu care face parte integranta din PUZ.

3.2. Prevederi ale PUG Bod

Zona amenajata este inclusa teritoriul administrativ al comunei Bod, fiind situata in extravilan.

Destinatia terenului va fi stabilita printr-o documentatie de urbanism aprobată (PUZ).

Din punct de vedere al utilitatilor, zona are deficiente de echipare cu retele electrice, de alimentare cu apa si canalizare cat si de gaze naturale. Exista proiecte de extindere a retelelor in intreaga comună.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul relativ plat nu pune probleme in parcelarea terenului si amplasarea optima a constructiilor .

Constructiile vor fi retrase fata de aliniament .

Conditii de clima (ierni reci si umede) impun utilizarea cu predilectie de acoperisuri cu sarpanta in mai multe ape.

3.4. Organizarea circulatiei

Organizarea circulatiei in cadrul incintei amenajate se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva si are ca scop asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport. Toate locuintele unifamiliale vor fi prevazute cu:

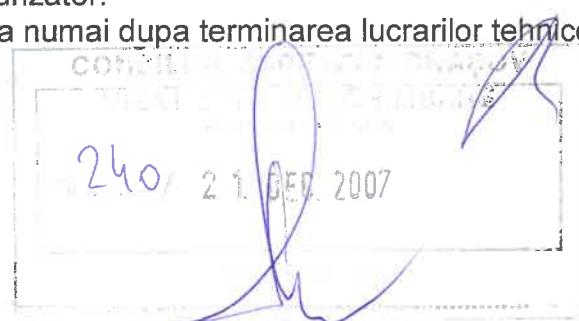
- Accese carosabile pentru locatari
- Accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

Circulatia autovehiculelor se realizeaza in prezent pe DJ112A si pe cele doua drumuri de exploatare adiacente amplasamentului studiat, care se vor moderniza .

Drumurile de incinta propuse prin PUZ vor avea un carosabil de 6.0m cu 2 sensuri de circulatie si trotuare de 1.5m pe ambele parti.

Parcarea autovehiculelor riveranilor se va face in incinta parcelelor, in garaje sau pe platforme special amenajate, iar pentru constructiile cu functiuni complementare se vor prevedea paraje speciale, dimensionate corespunzator.

Lucrarile de amenajare ale strazilor se vor executa numai dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare.



Sistematizarea verticala a terenului va avea ca scop asigurarea declivitatilor necesare pentru arterele de circulatie propuse, cat si o buna scurgere a apelor de suprafata.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pe terenul amenajat se propune parcelarea (cca 110 loturi cu suprafete intre 700 si 1200mp) si realizarea de locuinte individuale amplasate izolat sau cuplat, cat si a altor constructii sau amenajari cu functiune complementara locuirii, amplasate izolat sau la parterul constructiilor de locuinte(spatii comerciale, restaurant, pensiune, gradinita, sala sport, etc).

Restul terenului va fi organizat ca zona verde si circulatii carosabile si pietonale.

Constructiile si amenajarile propuse nu vor afecta canalele de desecare existente.

Functiunea determinanta a zonei este locuinte si functiuni complementare.

3.5.1. Bilant teritorial

Nr. Crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUIS mp	PROPUIS %
1	Zona locuinte individuale si dotari	-	-	37380	35
2	Circulatii carosabile si pietonale			16020	15
3	Spatii verzi amenajate	-	-	53400	50
	TOTAL ZONA STUDIATA	106800	100	106800	100

3.5.2 Regimul de inaltime

Regimul de inaltime **maxim** propus s-a stabilit in functie de destinatia cladirilor , de regimul de inaltime al cladirilor existente in zona si de calitatea solului, astfel:

- Pentru locuinte individuale : S+P+2E
- Pentru dotari: S+P+4E

3.5.3. Regimul de aliniere al constructiilor

Regimul de aliniere al constructiilor a fost stabilit in functie de profilul transversal al strazilor, de orientarea constructiilor si de criteriile urbanistice de compositie si este marcat pe plansa de Reglementari urbanistice.

Constructiile nu vor depasi **alinierea maxima** prevazuta de **9m** din axul strazilor de incinta, respectiv **12.0m** din axul drumului judetean.

3.5.4. Modul de utilizare al terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului s-au stabilit valorile maxime admisibile pentru procentul de ocupare a terenului-POT si coeficientul de utilizare a terenului-CUT pentru intreaga zona studiata. Acestea sunt:

- Pentru locuinte si dotari complementare : **POTmax= 35%, CUTmax= 0,8**

Suprafata minima a lotului este de 500mp, iar frontul stradal va avea minim 12.0m.

Fata de una din limitele laterale ale parcelei se va pastra o distanta minima de 1,9m conf. Cod Civil) , in cazul locuintelor izolate, iar fata de cealalta limita laterală se va pastra distanta minima de 3.5m, pentru interventii in caz de incendiu.

3.6. Echipare edilitara

3.6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va realiza in sistem centralizat, prin extinderea retelei centralizate a comunei Bod , pe DJ112A, pana in dreptul amplasamentului. Proiectul de extindere a fost initiat si finantat de acelasi investitor , pentru alimentarea cu apa a obiectivelor din PUZ-ul aprobat alaturat – conf. Avizului favorabil Nr.5007/10.11.2006 emis de primaria comunei Bod.

Alimentarea cu apa a noilor zone de locuinte se va face prin racordarea la conducta de polietilena de inalta densitate HPDE SDR 11 De 110mm, existente pe DJ 112 A, la o distanta de 1542m. Conducta de alimentare se va realiza din polietilena HPDE SDR 11 De 110mm si va subtraversa DJ112A si canalul de desecare in tub de protectie din otel Dn 150mm, in zona intersectiei cu DE 624, unde se va realiza un camin de vizitare.

La fel ca in PUZ-ul alaturat, reteaua de distributie inelara cu De 75mm se va realiza pe toate strazile ansamblului de locuit (pozata sub trotuare), asigurand alimentarea cu apa a tuturor obiectivelor propuse.

Consumul de apa potabila pentru nevoile gospodaresti si publice ale zonei sunt estimate la urmatoarele valori:

$$Q_{med\ zi} = 62,11 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max\ zi} = 77,64 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{max\ orar} = 8,07 \text{ mc/ora}$$

Debitul de apa pentru interventie in caz de incendiu (hidranti de incendiu) este :
 $Q_{ii} = 5l/sec$; $Q_{ie} = 25l/sec$

3.6.2. Canalizare

Se estimeaza urmatoarele debite de ape uzate menajere:

$$V_{zi\ med} = 49,68 \text{ mc/zi}$$

$$V_{zi\ max} = 62,10 \text{ mc/zi}$$

$$V_{orar\ max} = 6,56 \text{ mc/ora}$$

Se va realiza o retea de canalizare unitara , la care se vor racorda obligatoriu toate constructiile proiectate si care se va extinde pana la statia de epurare proiectata pentru constructiile prevazute in PUZ-ul alaturat (conf. aviz SGA nr.7190/28.12.2006). Aceasta va fi redimensionata si isi va mari capacitatea, pentru a asigura epurarea apelor uzate provenite de la intreaga zona de locuinte prevazuta in cele 2 PUZ-uri.

Apele uzate de tip menajer vor fi colectate de o retea de canalizare din PVC –KG Dn 200mm ce va descasca in colectoare stradale cu diametre de 200-250-400mm. Pe traseul retelei de canalizare se vor realiza camine de trecere si curatire.

Apele pluviale provenite de pe constructii vor fi evacuate parcial liber la teren , prin intermediul jgheaburilor si burlanelor.

Apele pluviale de pe strazi si trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale si descarcate in canalele de desecare existente.

Instalatii termice

Incalzirea obiectivelor si prepararea apei calde menajere se va face cu centrale termice proprii, echipate cu cazane de incalzire automatizate, de mare randament, functionand cu gaz metan.



3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face din postul de transformare 20/0,4kV propus in cadrul PUZ-ului alaturat -avizat conf. Aviz tehnic de racordare Nr.2795/29.09.2006 - care isi va mari puterea instalata corespunzator noilor consumuri.

Pentru locuintele individuale propuse se prevede un necesar de cca 6kW de parcela.

Viitorii consumatori vor fi alimentati prin linii electrice subterane de 0,4kV, pozate sub trotuare.

Toate lucrările necesare alimentării cu energie electrică a noii zone de locuințe și dotări se vor realiza în baza unui proiect de specialitate avizat de Electrica Brașov, ce se va executa la fazele următoare de proiectare.

3.6.4. Alimentare cu gaz metan

Alimentarea cu gaz metan se va face prin extinderea rețelei existente în comuna Bod, de-a lungul DJ112A, cu cca 1500m până la amplasamentul studiat.

Gazele naturale vor fi utilizate pentru prepararea hranei la bucătării, pentru încalzire și pentru prepararea apei calde.

3.6.6. Retele telefonice: nu este cazul

3.7. Protectia mediului

Depozitarea deseurilor se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul parcelelor.

Deseurile menajere vor fi colectate în containere ecologice și transportate din zona prin intermediul societăților de salubritate care funcționează în localitatea Bod.

3.8. Tipul de proprietate și circulația terenurilor

Întreaga suprafață a zonei studiate este de 106800mp și aparține în totalitate proprietarilor particulari. În urma amenajărilor propuse prin PUZ nu se va modifica tipul de proprietate asupra terenurilor, acestea ramanând proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, mai puțin caile de circulație propuse în PUZ, care vor trece în domeniul public .

4. Concluzii

Pe baza documentației de făță aprobată, a avizelor de utilități, precum și a celorlalte aprobari și avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria Bod, se poate trece la elaborarea proiectelor pentru obținerea autorizației de construire.

Intocmit:
Arh. Radulescu Sorana

