



PUD – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI
LOCALITATEA BOD

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: PUZ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI
Beneficiar: NETZER ZVI-HAIM
Proiectant: CITY PLAN S.R.L.
Amplasament: LOCALITATEA BOD, Brasov
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: IULIE 2008

1.2. Obiectul lucrării

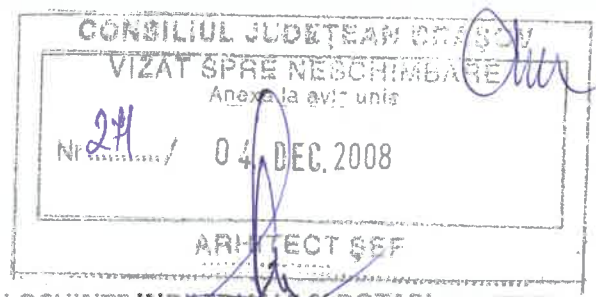
Terenul studiat are o suprafață de 31500 m² și este proprietate privată, în extravilanul comunei Bod.

Obiectul lucrării este realizarea unei zone de locuit, având în vedere condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.32 din 31.01.2008 și cu tema de proiectare elaborată de beneficiar. Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice zonei de locuit, de funcțiuni complementare, de dotări de circulație și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Ca urmare, în cadrul documentației PUZ se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenurilor destinate zonei de locuit;
- Organizarea rețelei stradale corelată cu străzile existente;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Protecția mediului;

Terenul studiat este înscris în C.F. 5526- cu nr. topografic 2773/2, în C.F. 6371 cu nr. topografic 2773/3 și C.F. 6250 cu nr. cadastral 1985.



PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI
LOCALITATEA BOD

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul care face obiectul acestui studiu se afla in extravilanul localitatii Bod, la aproximativ 400 m fata de DE 104/1.

Relationarea zonei cu localitatea

Legatura cu localitatea si accesul pe teren se face prin DE 104/1.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Zona studiata se intinde pe o suprafata de 31500 m² in extravilanul localitatii, cu folosinta actuala de teren arabil.

2.2.1 CADRUL NATURAL

1.Date geologice

Arealul comunei BOD - este cuprins in bazinul de vest al Depresiuni Barsei -la iesirea Oltului din defileul ce desparte dealul Lempes de Muntii Baraoltului . Geologic , zona studiata se suprapune Centrului Depresiuni Brasovului , depresiune in care , peste fundamentul geologic de varsta cretaciac-superior s-au depus masive acumulari detritic sedimentare ,predoninant constituie din pietrisuri cu nisip in care apar frecvent strate sau lentile de materiale carozive ,precum prafuri argiloase nisipoase , rezultete ca urmare a proceselor de alterare fizica si chimica a rocilor de baza.

2.Date geomorfologice

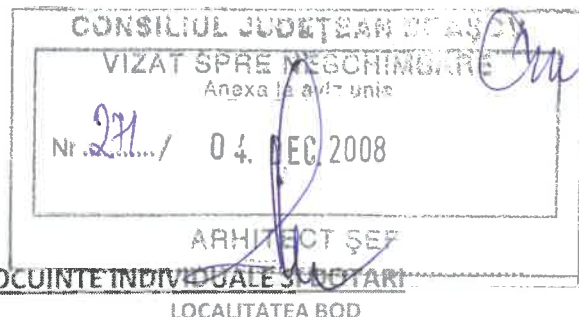
Teritoriul pe care la ora actuala il detine comuna BOD – apartine din punct de vedere geomorfologic sesului Barsei - care sa prezinta ca o depresiune tectonica umpluta cu depozite de acumulare sedimentare depuse de raul Olt si afluentii lui

-paraul Ghimbasel si Barsa

Pe teritoriul comunei Bod - se disting doua unitati geomorfologice si anume: zona de lunca si de terasa:

- A. zona de lunca (fosta inundabila)- este acoperita de pasuni si fanete, strabatuta de numeroase meandre parasite in vecinatatea Oltului.
- B. Zona de terasa medie a raului Olt corespunde celei mai mari parti a zonei fantului construit din localitatea Olt - zona care la randul ei se imparte in trei nivele.

B.1. Sensul aluvionar in care apa freactica se afla la mica adancime si se prezinta ca o suprafata de teren putin mai inalta ,zvantata si neinundabila .



B.2. Suprafata coluvionara de la baza terasei care se inalta cu 2-3 metri deasupra nivelului sesului aluvionar.

b.3. Fruntea terasei deluviale - este o suprafata mai extinsa si cu inclinare relativ usoara in partea nordica.

C. Zona de terasa superioara - este reprezentata printr-o suprafata plana inclinata usor spre sud ,avand o altitudine de cca. 525-532 m si corespunde nivelului superior al terasei deluviale - aceasta zona are nivelul cel mai inalt din vecinatatea localitati BOD.

3.Stratificatia terenului de suprafata

Din cercetarile de teren si analiza forajelor geotehnice ezechutate ,rezulta ca teritoriul comunei Bod este alcatuit in intregime din depozite aluviale si deluviale – pietris ,nisip,praf argilos nisipos dispune in stratificatie lenticulare caracteristica acumularilor de piemont acoperite cu o patura relativa groasa de sol vegetal de 0.60-0.90 m.

In zona de terasa predomina indeosebi pietrisuri si nisipuri amestecate pe alocuri cu praf argilos , iar nisipul argilos intercalat cu nisipuri fine.

Forajele ezechutate in zona coloniei Bod au intalnit pe alocuri lentile de mal, hidrofila,trecand prin procesul de decompunere.

4.Date hidrologice si hidrogeologice

Corespunzator conditiilor geologice si geomorfologice terenul cuprins in vatra localitatii si cel adiacent acestuia prezinta particularitati specifice fiecarei unitati morfostructurale.

In zona de lunca ,fosta pana la indiguirea raului Olt , inundabila, apa freatica se gaseste la foarte mica adancime in perioadela cu precipitati abundente putanduse intalni chiar deasupra cotei de -1,00 m.datorita acestui fapt,aici se pot ezechuta constructi subterane ,numai prevazandu-se conditii de hidroizolare speciala(cuva).

In sesul aluvionar , de la baza terasei medii notata in planul de situatie cu indicatorul "1" . apa subterana se ridica pana in jurul cotei de -1,20 m deci la constructile ce se vor proiecta aici ,cota pardoselii subsolurilor nu va depasi -1,00 m raportata de la cota terenului actual.

In nivelele 2 si 3 ale terasei medii, apa subterana se gaseste la 4-4 m aici neegzistand restricti in proiectarea constructiilor cu subsoluri.

In teritoriul cuprins de fruntea terasei superioare si pe suprafata acesteia apa freatica apare la mare adancime deci nu se pune in nici un fel problema constructiilor cu subsoluri.



In zona Coloniei Bod , conditiile hidrologice prezinta o anume particularitate aici existand o zona mlastinoasa in care s-au format lentile de turba si mal , iar apa freatica se gaseste la suprafata datorita faptului ca acest perimetru reprezinta o zona endoreica fara scurgere) - in trecut apela revarsate ale paraului Barsa acopereau o mare suprafata de teren.

In prezent desi paraul Barsa a fost indiguit si o serie de canale dreneaza fostele mlastini ,apa freatica se mantine la suprafata, aici proiectarea constructiilor cu subsoluri putandu-se face de la caz la caz dupa atente studi geotehnice pentru fiecare amplasament.

5.Date Geotehnice

1.Adancimea de inghet

Conform STAS 6054/77 - pentru localitatea BOD, adancimea de inghet este de -1,00 m.

2. Zonarea seismica

Potrivit normativului P. 100/92 privind proiectarea antiseismica a constructiilor teritoriul localitati BOD se afla in zona seismica 0 caracterizata prin coeficientul $K_s = 0,16$ si perioade de colt $T_c = 1,00$

3.Conditi de fundare orientative si recomandari

Condițiile de fundare pe teritoriul comunei BOD difera de la un amplasament la altul in functie de stratificatie in categoria „mijlociu”.

2.2.2 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa si canalizare

In zona studiata nu exista retele de apa.

Canalizare

In zona studiata nu exista retele de canalizare.

Alimentare cu energie electrica

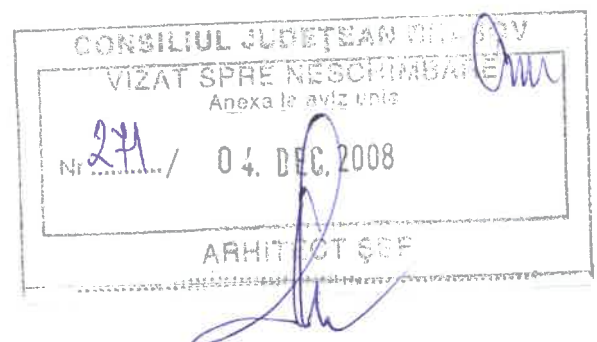
Zona este dotata cu rețele electrice.

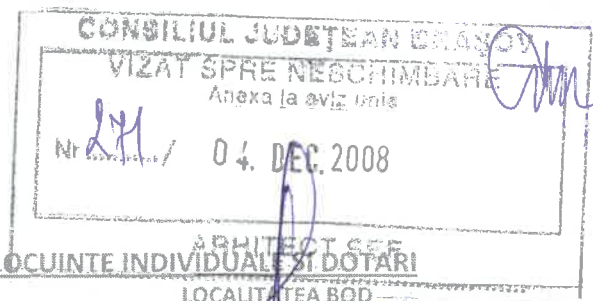
Alimentare cu gaze naturale

In zona studiata, DISTRIGAZ Brasov nu detine retele de distributie de gaze naturale .

Curenti slabi (telefonie)

In apropiere nu exista cabluri T_c , fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura.





PUD – LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI

2.2.7. NECESITATI SI OPTIUNI

Initiatorul lucrării dorește reglementarea zone în vederea construirii de locuințe și dotări, după o strategie unitară.

În cadrul documentației PUZ se vor rezolva următoarele categorii de probleme:

- Parcelarea terenului în vederea organizării unei zone de locuit, zone verzi, circulații;
- Organizarea rețelei stradale corelată cu străzile existente;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție, etc.
- Protecția mediului;

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA; CATEGORII DE INTERVENȚII; REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

Condiții de construire:

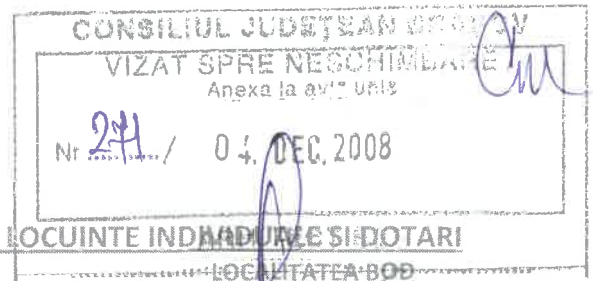
- parcelare în vederea construirii unui ansamblu locuințe individuale și dotările aferente;
- amenajarea unor alei auto și pietonale dalate;
- se vor amenaja zone verzi (cu arbori și arbuști decorativi, plante și flori);
- noile construcții trebuie să aibă asigurate utilitățile tehnico-edilitare;
- locurile de parcare necesare se vor realiza în cadrul terenului studiat;
- suprafața spațiilor verzi din cadrul fiecărei parcele va fi de minimum 40% -din suprafața acesteia;

Toate aceste condiții vor fi respectate în cadrul documentației PUZ, care se va întocmi în conformitate cu cadrul conținut G.M.-010 / 2000 aprobat de M.L.P.A.T. cu ordinul 37 / 08.09.2000.

3.2. Caile de comunicație

Toate parcelele au acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățimea carosabilului de 7 m.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru



specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

Drumul de exploatare (de pământ) - DE 104/1, în prezent lățimea de 4m, prin modernizare va avea lățimea carosabilului de 7m.

Prin propunere se urmărește crearea unei legături carosabile și pietonale cu PUZ-ul învecinat prin intermediul unui pod peste canalul - HC 114.

3.3. Echipare edilitare

Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a noilor obiective s-a propus executarea unei gospodării de apă compusă din: put forat cu adâncimea de cca. 75m, echipat cu stație de hidrofor compusă din 3 pompe cu ax vertical având $Q=5-20\text{mc/h}$, $H=9\text{m}$, $P=2.2\text{kW}$, recipient hidrofor $V=3\text{mc}$ și rețea de distribuție din polietilena de înaltă densitate HPDE De 110mm. La rețeaua de distribuție se va bransa fiecare construcție în parte, bransament HPDE De 32mm. Pe rețeaua de distribuție se vor executa camine de vane și hidranți de incendiu.

Canalizare

În zona studiată nu există rețele de canalizare. Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei ministatii de epurare mecanico-biologică cu unitate de dezinfectie.

Apele epurate vor fi deversate într-un canal de desecare existent în zona - HC 114, printr-o gura de varsare.

Alimentare cu energie electrică

Zona este dotată cu rețele electrice ((DCL 357) - LEA 20kv, la care se va racorda noul obiectiv. Soluția presupune o extindere a liniei LEA 20KV existente în zona (*racordare în LEA 20kv - sistem radial pe distribuitorul L 20kv Stația Feldioara - PA 90 Conexiuni Sanpetru - Deviația PT 24 Feldioara Ferma Stefani*) și realizarea unui post de transformare - PT 20/0.4 kv. Se impune și un culoar de protecție de 24m față de LEA 20kv și PT20/0.4kv (12m din ax).

Telefonizare

În apropiere nu există cabluri Tc, fibre optice în săpătura și cablu interurban în săpătura. Beneficiarul va opta pentru tipul și operatorul de telefonie.

Instalații de încălzire

Se propune încălzirea obiectivelor cu agent termic preparat în centrale termice proprii, echipate cu cazane de încălzire automatizate, de mare randament, functionand cu **combustibil lemnos**. Instalațiile termice interioare se vor realiza de la caz la caz, fie în sistem bitubular de distribuție, cu circulație forțată, orizontală și

corpuri de incalzire statice, fie cu generatoare de aer cald utilizand agent termic produs in centrala proprie

3.4. Zonificarea teritoriului - bilant teritorial

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
	ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
ZL	ZONA CONSTRUITA	0.00	0.00	7413.00	23.54
	ACCESE PARCELE	0.00	0.00	1059.00	3.36
	SPATII VERZI IN INCINTA	0.00	0.00	12708.00	40.34
	TOTAL PARTIAL	0.00	0.00	21180.00	67.24
ZLD	ZONA CONSTRUITA	0.00	0.00	1960.00	6.22
	ACCESE PARCELE	0.00	0.00	560.00	1.78
	SPATII VERZI IN INCINTA	0.00	0.00	3080.00	9.76
	TOTAL PARTIAL	0.00	0.00	5600.00	17.76
TOTAL SPATII VERZI IN INCINTA		0.00	0.00	15788.00	50.10
CIRCULATII +	CAROSABIL	0.00	0.00	3310.00	10.50
	TROTUARE	0.00	0.00	1410.00	4.50
	TOTAL PARTIAL	0.00	0.00	4720.00	15.00
	TOTAL	31500.00	100.00	31500.00	100.00

3.5. Regimul de ocupare al terenului

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 0.8

3.6. Protectia mediului

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmareste crearea unui cadru de dezvoltare coerenta a unei zone de locuinte si dotari. Astfel, pentru protectia mediului s-a urmarit realizarea urmatoarelor deziderate :

- O relationare cit mai fireasca in cadrul localitatii, asa cum este prevazuta in PUG-ul localitatii Bod ;
- Trasarea unei trame stradale care sa optimizeze circulatia in zona eliminand perioadele de stationare si prevederea de limitari in ce priveste transportul greu, in scopul reducerii poluarii ;

- S-au prevazut limitari in ce priveste folosirea terenului in mod intensiv prin urmatoarele pirghii care stau la indemina urbanistului si autoritatilor locale :
 - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului ;
 - Stabilirea unor alinieri maxime sau obligatorii ;
 - Stabilirea unor reguli stricte de amplasare a cladirilor pe aceeasi parcela si distante minime intre acestea ;
 - Obligativitatea respectarii de catre fiecare solicitant de autorizatie de construire a unui procent minim de spatii verzi de 40% ;
 - Conform bilantului prezentat mai sus, spatiile verzi reprezinta **15788.00 mp** din suprafata terenului si care raportata la un numar de aprox. **144 utilizatori** conduce la o suprafata de aprox. **100mp/locuitor**.

- In ce priveste gospodarirea deseurilor si gospodarirea apelor s-au prevazut urmatoarele masuri :
 - Depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in spatii special amenajate in cadrul fiecărei parcele, fiind obligatorie la darea in functiune a cladirii prezentarea unui contract cu o firma de salubritate ;

3.7. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor sunt prezentate in plansa U03.

4. CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echipare edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unis	
Nr. <u>241</u> /	04. DEC. 2008
ARHITECT ȘEF	

