

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ Sp+P+M

Jud. Brașov, loc. BOD. str. Hărmanului F.N.

Beneficiar:

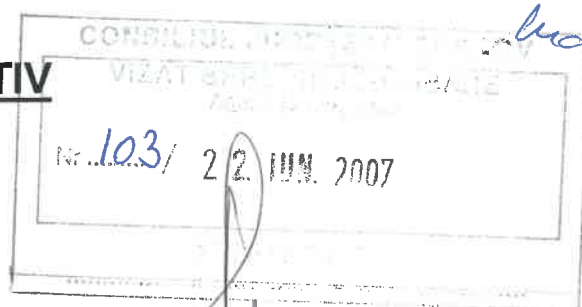
NEDELCU ALINA

Jud. Brașov, loc. BOD. str. Hărmanului F.N.

Nr. proiect: **03/2007**

Faza: **P.U.Z.**

MEMORIU JUSTIFICATIV



1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ Sp+P+M**
- Amplasament : Jud. Brașov, loc. Bod.
Str. Hărmanului F.N.
S teren = 1169,26 mp
- Beneficiar : **NEDELCU ALINA**
Brașov. str. De Mijloc nr. 146. bl.10A. sc.3. et.3. ap.15.
- Faza de proiectare : **P.U.Z.**
- Proiectant : **ATR. Șerban SRL.**
- Nr. proiect : **03/2007.**
- Data elaborării : **iunie 2007.**

1.2. Documentații pe baza cărora s-a întocmit proiectul faza P.U.D.

- Comanda beneficiarului
- Certificat de Urbanism nr. 190 din 19.12.2006, eliberat de Primăria Bod.
- Adresa nr.3183/28.05.07. DIUAT.Consiliul Judetean Brasov
- Extras C.F. nr. 5408N, nr. top 1883/4/3/2/2. nr.cad.382, eliberat de O.C.P.I. Brașov.

1.3. Obiectul lucrării

Pentru terenul menționat mai sus situat în jud. Brașov, în intravilanul localității Bod pe str. Hărmanului, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru a stabili reglementările conform cărora se va construi o locuință unifamilială, cu regim de înălțime subsol parțial, parter și mansardă, în zona studiată.

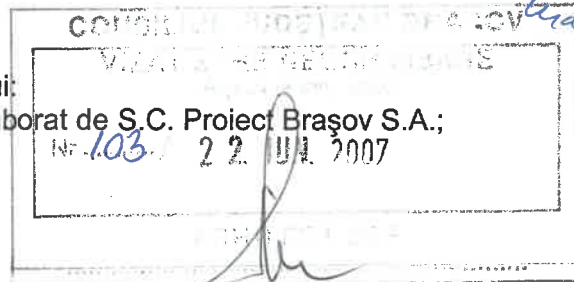
Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în modificarea funcțiunii zonei studiate, care acum este zona de unitati agricole, conform PUG Bod, in zona de locuinte, precum si aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Modificarea funcțiunii zonei din zona de unitati agricole in zona de locuinte
- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale comunei;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.4. Surse documentare

- Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:
 - Planul Urbanistic General al comunei Bod, elaborat de S.C. Proiect Brașov S.A.;
 - Ridicarea topografică la scara 1:200;
 - Studiul geotehnic.
- Date statistice – nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.



2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în localitate

Zona în studiu este amplasată în intravilanul comunei Bod, în partea de sud-est la ieșirea din localitatea Bod, înspre Hărman, pe partea dreaptă a DJ 112A (Hărman-Bod), pe strada Hărmanului, făcând parte din satul Bod, comuna Bod, reședință de comună.

Destinația terenurilor stabilită prin P.U.G. este de zonă pentru unități agricole. Pentru alte destinații, respectiv zona de locuințe, se întocmește prezentul P.U.Z. Terenul în studiu are suprafața de 1169,26 mp și este proprietatea particulară a beneficiarei Nedelcu Alina, conform extrasului C.F. nr. 5408/N, nr. top 1883/4/3/2/2, eliberat de O.C.P.I. Brașov.

Folosința actuală a terenului este arabil intravilan. În prezent, terenul este liber de construcții.

În zona amplasamentului există și alte construcții, cu destinația de locuință, unele edificate în anii anteriori, altele în curs de construire.

Vecinătăți:

- la Nord-Vest = terenuri proprietate particulară;
- la Sud-Vest = teren proprietate particulară;
- la Nord-Est = DJ 112A Hărman-Bod, str. Hărmanului.
- la Sud-Vest = terenuri proprietate particulară;

2.2. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Amplasamentul studiat geografic și geomorfologic aparține "Depresiunii Țării Bârsei" în cadrul curburii Carpaților, la altitudini cuprinse între 499,61 și 499,96 m. Terenurile sunt relativ plane.

Zona studiată are în fundament strate coezive, argile prăfoase, argile și nisipuri ce aparțin etajului mijlociu al Pleistocenului din cuaternar.

Structura terenului este următoarea:

- sol vegetal de culoare neagră la adâncimi de 0,40m.
- praf nisipos de culoare negricioasă la adâncimi de 0,40-1,10m.
- praf nisipos gălbui plastic consistent 1,80-1,90m.

Sub aceste straturi se întâlnește argila prăfoasă de culoare gălbuie în starea de plastic consistent, la starea de plastic vârtos, până la adâncimea la care au fost executate forajele la - 4,00m.

În sondajele executate nu s-a întâlnit apă.

Pe amplasamentul studiat se pot executa construcții.

Fundarea se face pe stratul de praf nisipos gălbui, $D=1,20\text{m}$, față de cota actuală a terenului și $P_{\text{conv}}=250\text{ kPa}$.

Pentru executarea subsolului, fundațiile vor avea adâncimea cu $0,40\text{ m}$ față de cota planșeului subsolului.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 este de $-1,10\text{m}$.

Intensitatea seismică, conform normativului P100-92 este caracterizată prin coeficienții $K_s=0,16$. perioada de colț $T_c=1,0$. zona seismică "D".

2.3. Circulația.

În cadrul zonei studiate, circulația principală se desfășoară în prezent pe drumul județean 112A spre Hărman și centru-Bod, str. Hărmanului, drum de categoria II, cu lățimea de $5,50\text{ m}$, acoperit cu covor asfaltic.

În urma confruntării schițelor de carte funciară și cadastrale, în zona studiată este dezmembrat un drum privat, care asigură circulația interioară spre parcela studiată, acesta având lățime variabilă, de la $4,00\text{m}$ la $5,66\text{m}$.

Drumul de acces este din pământ.

2.4. Echiparea tehnico-edilitară

Echipările existente din zonă sunt următoarele:

Alimentare cu apă:

Pe partea dreaptă a str. Hărmanului este pozată o conductă existentă, de distribuție apă potabilă, care nu este racordată și se află la distanța de aproximativ 500 m de amplasamentul studiat.

În viitor, în funcție de programul de investiții al Primăriei Bod, această conductă de alimentare cu apă va fi racordată la rețeaua comunală și va fi prelungită până la limita intravilanului comunei Bod.

Canalizare:

În zona nu există rețea de canalizare centralizată.

Alimentare cu energie electrică:

În zonă există o linie electrică aeriană LEA pentru stradă, pozată pe partea dreaptă a str. Hărmanului.

Alimentare cu gaze naurale:

În zonă există alimentare cu gaze naturale, conductă pozată pe str. Hărmanului.

Telefonie:

Pe partea dreaptă a str. Hărmanului este în exploatare un cablu T_c pozat în săpătură.

3.REGLEMENTĂRI

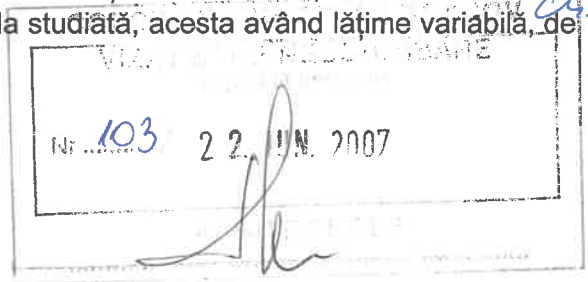
3.1. Obiectivele noi solicitate prin temă

Prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea din zonă de unități agricole, în zonă de locuințe și reglementările conform cărora se va construi o locuință unifamilială, cu regim de înălțime subsol parțial, parter și mansardă, în zona studiată.

3.2. Funcționalitatea și amplasarea construcțiilor

Noua construcție propusă se va realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală.

Construcția propusă are destinația de locuință, cu suprafața construită de $128,58\text{ mp}$ cu regim de înălțime subsol parțial, parter și mansardă, cu suprafața desfășurată de $257,16\text{mp}$. Aceasta este amplasată la $46,00\text{ m}$ din axul str. Hărmanului, iar față de parcelele alăturate este amplasată la distanța de $2,00\text{ m}$ (spre lotul situat la nord-est) și $3,00\text{m}$ (spre lotul situat la sud-est), respectându-se prevederile Codului Civil.



Se propune amenajarea unei alei carosabile, cu covor asfaltic, pe drumul privat, pentru accesul auto de la strada Hărmanului și a unei alei pietonale interioare.

Se propun plantări de arbori sau pomi fructiferi în viitoarea curte și plantări de gard viu pe lângă împrejmuirea propusă pe trei laturi ale terenului și plantări de flori și iarbă tip gazon.

3.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

3.3.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile Planului Urbanistic General al comunei Bod, prin racordarea unei alei carosabile cu covor asfaltic, drum privat, pentru accesul auto în incintă.

S-a ținut cont în profilul transversal al str. Hărmanului, de viitoarea lățire a drumului, pt. categoria III.

3.3.2. Parcaje și garaie

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul parcelei, respectiv două locuri.

De asemenea, construcția propusă este prevăzută cu garaj subteran, pentru două autoturisme.

3.3.3. Sistemizarea verticală

Nu este necesară o sistemizare verticală a zonei, datorită faptului că nu există diferențe de nivel semnificative.

3.3.4. Scurgerea apelor de suprafață se va realiza prin colectarea lor prin rigolele propuse de-a lungul aleii carosabile de acces, iar scurgerea apelor pluviale de pe viitoarea construcție se va realiza prin colectarea apelor prin jgheaburi și burlane.

3.4. Regimul de construire

În conformitate cu prevederile "P.U.G. comuna Bod" funcțiunea zonei este de zona de unități agricole.

Această funcțiune se modifică prin prezentul PUZ și se propune schimbarea în funcțiunea de «zonă de locuințe »

Indicii urbanistici

Conform reglementărilor din prezentul P.U.Z. indicii urbanistici sunt următorii:

- procentul de ocupare al terenului P.O.T.:

Propus : P.O.T.=17,10%. P.O.T.maxim=25%.

- coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.:

Propus :C.U.T.=0,25. C.U.T.maxim=0,6.

Regimul de înălțime

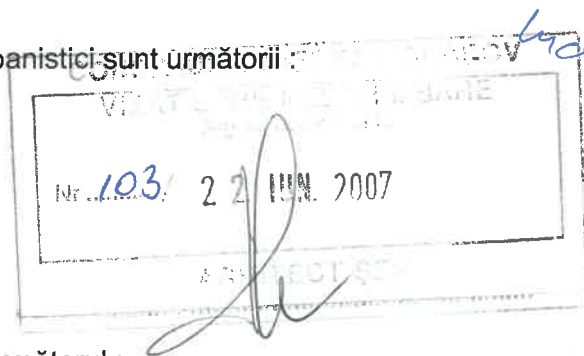
Pentru viitoarele construcții, regimul de înălțime este următorul :

- construcția propusă cu destinația de locuință unifamilială – Sp+P+M ;
- eventuale anexe parter

Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al construcțiilor deja existente pe parcele vecine a fost stabilit la 15,50m față de axul str. Hărmanului.

Construcția propusă având destinația de locuință are regimul de aliniere de 46,00m din axul str. Hărmanului, fiind mult retrasă față de regimul de aliniere existent.



3.5. Asigurarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă :

Se va face din puț propriu, după verificarea indicilor de potabilitate a apei.

Canalizarea:

Conducta de canalizare de la construcție va dirija apele uzate spre colectare într-un bazin ecologic, betonat, vidanjabil periodic, până în momentul realizării canalizării comunale.

Alimentarea cu energie electrică :

Se va face din LEA existentă lângă amplasament. Se precizează că pentru alimentarea cu energie electrică a locuinței se va întocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu energie electrică, aprobat de Electrica SA.

Alimentarea cu gaze naturale:

Se va face prin racordarea la conducta existentă pe str. Hărmanului, prin proiect aprobat de Distrigaz SA.

Încălzirea:

Se va face cu centrală termică proprie cu combustibil gazos (sau solid)

Telefonie:

Pe partea dreaptă a str. Hărmanului este în exploatare un cablu Tc pozat în săpătură (neprotejat). Se va avea grijă în perioada construcției ca acest cablu să nu fie afectat.

Branșamentele de apă, canalizare, gaz și energie electrică la construcțiile propuse se vor face în lungul aleii de acces până la terenul pe care va fi amplasată viitoarea construcție.

3.6. Situația juridică a terenurilor

Tipul de proprietate a terenurilor

Zona studiată în prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele tipuri de terenuri, conform planșei U - 06:

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice,
- terenuri domeniu public (DJ 112A).

Circulația terenurilor

Pentru realizarea profilului transversal propus al străzii Hărmanului, este necesară trecerea unei fâșii de teren de 4,00 mp, în conformitate cu legislația în vigoare, în domeniul public, pentru terenurile afectate de sistematizarea stradală.

4. Concluzii și măsuri

Propunerile din prezenta documentație P.U.Z. conduc la schimbarea de destinație din zonă de unități agricole în zonă de locuințe.

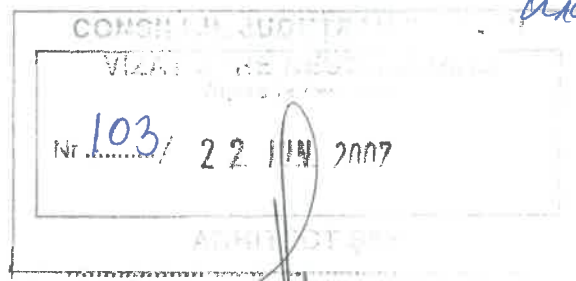
Pentru realizarea tramei stradale și pentru realizarea rețelelor tehnico-edilitare, trebuie rezolvată mai întâi problema transferului de proprietate în conformitate cu legislația în vigoare pentru suprafețele de teren necesare în acest scop.

De asemenea, pentru realizarea rețelelor edilitare este necesară întocmirea de studii de fezabilitate și proiecte de specialitate, suportate de beneficiari.

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizației de construire, conform legislației în vigoare, pentru solicitările din prezenta documentație P.U.Z..

Conform Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000, Legii 50/1991 și Legii 453/2001 privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria Bod pentru faza P.U.Z..

Brașov, iunie 2007.



Indes
Întocmit,
Arhc. Pernea Ioana

