

MEMORIU JUSTIFICATIV**1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea proiectului: PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE

Beneficiar: TIGAU CORNELIA

Proiectant: METADESIGN S.R.L. Brașov, str. Lunga nr. 20

Amplasament: BOD, BRASOV

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: IANUARIE 2008

1.2. Obiectul lucrarii

Terenul studiat are o suprafață de 20000 m² și este proprietate privată, în intravilanul comunei Bod.

Obiectul lucrării este realizarea unei zone de locuit, în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.337 din 07.12.2007 și cu tema de proiectare elaborată de beneficiar. Documentația va urmări stabilirea reglementarilor 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 urmatoarele 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;

Se propune construirea unui ansamblu de locuințe, pe terenul situat în intravilanul comunei. Destinația terenului conform P.U.G. este de zona locuințe și funcțiuni complementare și este înscris în C.F. 5425 cu nr. cadastrale de la 1629 - 1643 și în C.F. 5426 cu nr. cadastrale de la 1644 – 1659.

Prezenta temă va sta la baza întocmirii unui P.U.Z. în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 337 din 07.12.2007

1.3. Surse de documentare – baza topografica

Baza topografica a fost ridicarea topografica vizata de Oficiul de Cadastru comandata de s.c. Metadesign s.r.l. si executata de s.c. HERAMI TOP CONSULT s.r.l. S-a intocmit studiu geotehnic de catre s.c. GEOMONT T.A. s.r.l.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Relationarea zonei cu localitatea

Axul principal de legatura cu orasul este DCL 357.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Zona studiata are folosinta actuala de teren arabil. Conform P.U.G. BOD, destinatia zonei este aceea de: zona de locuinte si functiuni complementare.

CONDITII NATURALE

2.2.1 Cadrul natural

1. Date geologice

Arealul comunei BOD - este cuprins in bacinul 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 fundumentul geologic de varsta cretacic-superior sa-u depus masive acumulari detritic sedimentare ,predominant constituie din pietrisuri cu nisip in care apar frecvent strate sau lentile de materiale cariozive precum prafuri argiloase nisipoase , rezultete ca urmare a proceselor de alterare fizica si chimica a rocilor de baza.

Nr. 129 / 22.IUL.2003

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 affluentii 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 freactiva se afla la mica adancime si se prezinta ca o suprafață de teren putin mai înaltă ,zvintată și neinundabilă .

B.2. Suprafața coluvionara de la baza terasei care se înalta cu 2-3 metri deasupra nivelului sesului aluvianar.

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 localitatii BOD.

3.Stratificatia terenului de suprafata

Din cercetarile de teren si analiza forajelor geotehnice efectuate ,rezulta ca teritoriul comunei Bod este alcătuit în întregime din depozite aluviale si deluviale – pietris ,nisip,praf argilos nisipos dispune in stratificatie lenticularare 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 efectuate in zona coloniei Bod au intalnit pe alocuri lentile de mal, hidrofila,trecand prin procesul de deacompunere.

4.Date hidrologice si hidrogeologice

Corespunzator conditiilor geologice si geomorfologice terenul cuprins in vatra localitatii si cel adjacent 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 perioada cu precipitati abundente putanduse intalni chiar deasupra cotei de -1,00 m.datorita acestui fapt,aici se pot efectua constructii 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 ridică pana in jurul cotei de -1,20 m daci la constructii 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 restrictii 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 reversante ale parcului Barsa acopereau o mare suprafata de teren.

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

CONCILIUL DEZBATERII
VIZAT SPRE NEGOCIAMARE
Anexa la aviz Unic
Nr. 129 / 22.IUL.2008
ARHITECT SEE

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 localitatii BOD se afla in zona seismica 0 caracterizata prin coeficientul $K_s = 0,16$ si perioada de colt $T_c = 1,00$

3.Conditi de fundare orientative si recomandari

Conditiiile 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

In zona studiata exista retele de distributie apa potabila (DCL 357). Noul obiectiv se va racorda la reteaua existenta.

Canalizare

In zona studiata exista retele de distributie canalizare menajera si pluviala (DCL 357). Noul obiectiv se va racorda la reteaua existenta.

Alimentare cu energie electrica

Zona este dotata cu retele electrice ((DCL 357) - LEA 20kv, la care se va racorda noul obiectiv. Solutia presupune o extindere a liniei LEA 20KV si un post de transformare – PT 20/0.4 kv. Se impune si un culoar de protectie de 24m fata de LEA 20kv si PT20/0.4kv (12m din ax).

Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului DISTRIGAZ SUD S.A., in zona studiata, societatea nu detine retele de distributie de gaze naturale.

Instalatiile de incalzire

Alimentarea cu caldura se va face individual, de la centrala termica proprie, ce va functiona pe baza de combustibil lemnos.

Curenti slabii (telefonie)

In apropiere exista cabluri Tc, fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura. Beneficiarul va opta pentru tipul si operatorul de telefonie.

2.2.3. NECESITATI SI OPTIUNI

In cadrul documentatiei PUZ se vor rezolva urmatoarele categorii de probleme:

- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, materiale de constructie, etc.
- Protectia mediului;



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

3.1. Criterii de organizare arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost următoarele:

- Stabilirea regimului maxim de inaltime
- Stabilirea regimului de aliniere
- Stabilirea indicilor maximi de ocupare
- Organizarea circulatiei.
- Recomandari in ce priveste plastica arhitecturala si finisajele.

3.2. Caiile de comunicație

Drumul propus, care asigura accesul pe parcele, cu latimea carosabilului de 5m (sens unic) si trotuare de 1m fiecare, se va racorda la axul de legatura cu satul Bod si Bod Colonie – DCL 357. DE 476, aflat la limita de S-E a terenului si in prezent cu latimea carosabilui de 4 m, urmeaza sa fie modernizat, ajungand la o latime a carosabilului de 6m si trotuare de 1m fiecare.

3.3. Paraje si garaje

Se asigura locuri de parcare in incinta proprietatilor.

3.4. Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPOS | |
|-------------------------|----------|--------|----------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| SUPRAFATA TEREN STUDIAT | 20000 | 100.00 | 20000.00 | 100.00 |
| CONSTRUCȚII | 0.00 | 0.00 | 5797.78 | 28.98 |
| ACCESE PARCELE | 0.00 | 0.00 | 627.24 | 3.13 |
| SPATII VERZI | 0.00 | 0.00 | 11613.57 | 41.91 |
| CIRCULATII | 0.00 | 0.00 | 1961.41 | 9.80 |
| TEREN VIRAN | 20000 | 100.00 | 0.00 | 0.00 |

3.5. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de necesitatile functionale ale obiectivului si este de P+1+M.

3.6. Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantei minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0.6m pentru fatalele fara goluri

VIZAT SPRE NEGOCIERARE
Anexa la actul de lucru

Nr. 119 / 22.IUL.2003

ARHITECT ŞEF

- la 1.9m pentru fatalele cu goluri
- se va evidenta la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

3.7. Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al noilor construcții este marcat în planșa U02, respectiv o retragere fata de aliniament de:

- minim 3m la drumul de exploare DE 476 (propus spre modernizare) ;
- minim 5m la drumul propus pentru asigurarea accesului pe parcele.

3.8. Modul de utilizare al terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului, s-au stabilit urmatoarele valori maxime:

P.O.T. = 35% și C.U.T. = 1.00

3.9. Echiparea edilitara

3.9.1. Alimentare cu apa

In zona studiata exista retele de distributie apa potabila (DCL 357). Noul obiectiv se va racorda la reteaua existenta.

3.9.2. Canalizare

In zona studiata exista retele de distributie canalizare menajera si pluviala (DCL 357). Noul obiectiv se va racorda la reteaua existenta.

3.9.3. Alimentare cu energie electrica

Zona este dotată cu rețele electrice ((DCL 357) - LEA 20kv, la care se va racorda noul obiectiv. Solutia presupune o extindere a linie LEA 20KV si un post de transformare – PT 20/0.4 kv. Se impune si un culoar de protectie de 24m fata de LEA 20kv si PT20/0.4kv (12m din ax).

3.9.4. Telefonizare

In apropiere exista cabluri Tc, fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura. Beneficiarul va opta pentru tipul si operatorul de telefonie.

3.9.5. Instalatii de incalzire

Se propune incalzirea obiectivelor cu agent termic preparat in centrale termice proprii, echipate cu cazane de incalzire automatizate, de mare randament, functionand cu combustibil lemnos. Instalatiile termice interioare se vor realiza de la caz la caz, fie in sistem bitubular de distributie, cu circulatie fortata, orizontala si corpuri de incalzire statice, fie cu generatoare de aer cald utilizand agent termic produs in centrala proprie.

4.0. Protectia mediului

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

- O relationare cit mai fireasca in cadrul localitatii BOD, conform P.U.G. BOD ;
- Trasarea unei trame stradale care sa optimizeze circulatia in zona eliminind perioadele de stationare si prevederea de limitari in ce priveste transportul greu, in scopul reducerii poluariei ;
- S-au prevazut limitari in ce priveste folosirea terenului in mod intensiv prin urmatoarele pirghii care stau la indemnita urbanistului si autoritatilor locale :
 - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului;

| | |
|--------------|-----------------|
| Nr..... | / 22. JUL. 2003 |
| ARHITECT ŞEF | |

- Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii ;
- Stabilirea unor reguli stricte de amplasare a cladirilor pe aceeasi parcela si distante minime intre acestea ;
- In ce priveste gospodarirea deseurilor si gospodarirea apelor s-au prevazut urmatoarele masuri :
 - Depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in spatiu special amenajate in cadrul fiecarei parcele, fiind obligatorie la darea in functiune a cladirii prezentarea unui contract cu o firma de salubritate ;

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;
- stabilirea corecta a zonificarilor .

