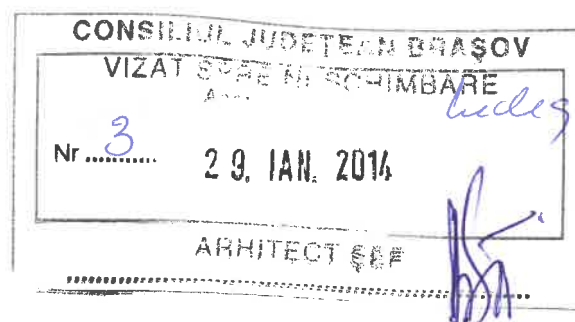


MAXIMILIAN ASTALUS B.I.A.
BRASOV, MIRCEA CEL BATRAN, 35

PROIECT NR.: 150/2013
BENEFICIAR: ILIE IONEL
T.N.A. 1299
AMPLASAMENT: BRASOV, BOD
FAZA: **P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL

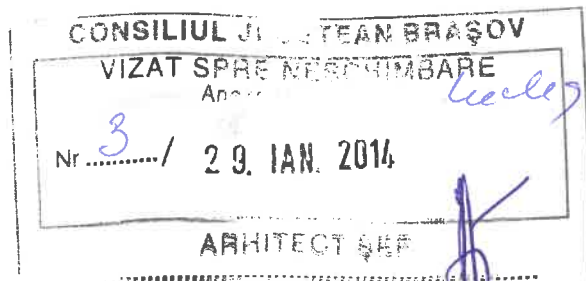


1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii** - **Plan Urbanistic Zonal Infiintare microferma pomicola cu anexe (birouri, spatii depozitare, imprejmuire, utilitati si locuinte angajati) nr. Cad. 104388 ,comuna Bod, jud. Brasov.**
- **Beneficiar** - **ILIE IONEL
ILIE STEFANIA**
- **Proiectant general** - **MAXIMILIAN ASTALUS Birou Individual de Arhitectura**
- **Data elaborarii** - **iunie 2013**





1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Planului Urbanistic Zonal** pentru **Infiintare microferma pomicola cu anexe (birouri, spatii depozitare, imprejmuire, utilitati si locuinte angajati)** situata in comuna Bod, jud. Brasov.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată** - conform **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Bod, jud. Brasov :
 - **teren extravilan.**

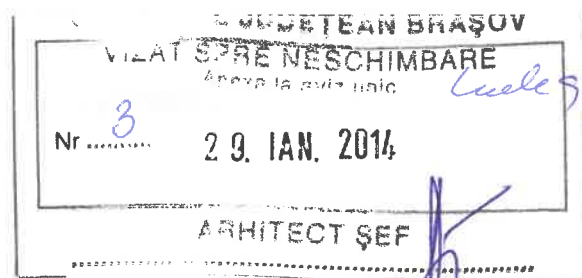
1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**
 - **Planului Urbanistic General** comuna Bod, jud. Brasov;
 - Certificatul de Urbanism nr.61 din 13.03.2013 eliberat de C.J. Brasov;
 - Actele de proprietate intabulate;
 - Legislatia si normele in vigoare in domeniul constructiilor si urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- anul 2000 inseamna o accelerare a dezvoltarii zonei datorita introducerii retelelor tehnico-edilitare si a cererii crescande de spatii de locuit.
- dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca ca terenul studiat are ca limita nord-estica drumul de exploatare DE 540 care este si limita intravilanului comunei Bod; drum de pe care se face si accesul la teren
- potentialul de dezvoltare al zonei este foarte mare in special datorita apropierii de Municipiul Brasov (cca. 15 km.), al apropierii de viitoarea autostrada Brasov-Bors, a drumului national ce leaga centrul tarii cu partea de nord si nord-vest a acesteia.



2.2. Incadrare in localitate

- zona studiată se află în extravilanul localității Bod, jud. Brașov;
- relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilității este deficitară și este realizată printr-un drum de exploatare având lățimea de 4.00m (DE 540, drum de pământ) ce face legătura cu Bod Sat;

2.3. Elemente ale cadrului natural

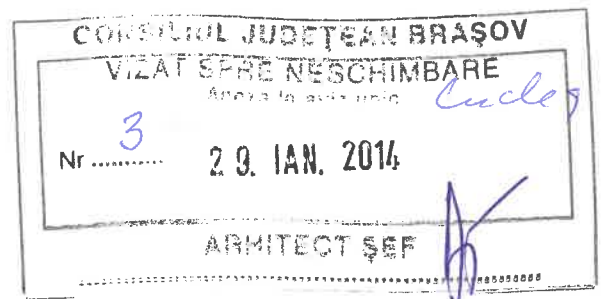
- relieful zonei – terenul studiat este relativ plat cu diferențe de nivel sub 1.00 m;
- sursa de apă de suprafață cea mai apropiată este paraul Ghimbasel aflat la cca. 800m de limita vestică a proprietății;
- în zona de sud vest terenul se învecinează pe o lungime de cca. 7m cu CCN 492;
- clima este temperat continentală dar așezarea în depresiunea Tarii Barsei face ca iarna temperaturile să scadă foarte mult în anumite perioade;
- terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la construcția clădirilor relativ joase de tipul locuințelor unifamiliale – a se vedea studiul geotehnic;
- riscurile de catastrofe naturale – nu sunt.

2.4. Circulația

- circulația se desfășoară greu pe un drum de exploatare având lățimea de 4.00m (DE 540, drum de pământ) ce face legătura cu Bod Sat.

2.5. Ocuparea terenurilor

- zona studiată are ca principale funcțiuni acea de – teren agricol;
- gradul de ocupare a zonei cu fond construit – 5 %;
- fondul construit este de o calitate bună datorită vechimii mici a acestuia (max. 10 ani);
- asigurarea cu servicii a zonei nu este încă realizată la standarde urbane;



2.6. Echipare edilitara

- exista retea apa/canal;

2.7. Probleme de mediu

- lipsa spatiilor industriale si de productie in zona fac sa nu existe probleme de mediu ;
- traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona;
- nu exista valori de patrimoniu in imediata apropiere a zonei studiate care sa necesite protectie;
- nu exista potential turistic in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

- populatia locala priveste cu interes proiectele de dezvoltare urbana (intr-o zona in care marea majoritate a locuitorilor fac naveta in Mun. Brasov iar restul se ocupa cu agricultura) acestea ducand la crearea de noi locuri de munca pe plan local, in special in constructii dar si in servicii si alimentatie publica;
- administratia publica locala a trasat principalele directii de dezvoltare urbana avand in vedere posibilitatea introducerii comunei Bod intr-o viitoare zona metropolitana a Municipiului Brasov;
- solicitarile beneficiarului proiectului nu afecteaza si nu sunt afectate de reglementarile impuse prin Planului Urbanistic General elaborat pentru comuna Bod, jud. Brasov nepunand astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- studiile de fundamentare releva faptul ca solicitarile temei program nu afecteaza si nu sunt afectate de prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Bod, jud. Brasov .

3.2. Prevederi ale PUG Bod in general

- **parcelarea**

- autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de min 8m pentru cladiri insiruite si de min 12m pentru cladiri izolate sau cuplate
- suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si minim 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.
- Adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

- **functiuni prevazute**

-

- **principali indici urbanistici**

- **POT_{max}-%**

- **CUT_{max}-**

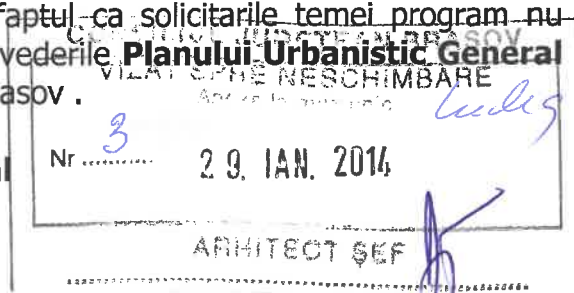
- **cai de comunicatie**

- profilurile pentru arterele secundare de circulatie vor avea latimea partiei carosabile de 3.50m si trotuare de cel putin 0.75m;

- **deservirea cu retele de utilitati**

- toate constructiile si instalatiile noi vor fi racordate la retelele publice existente in zona.

- **protectia mediului**



- functiunea propusa fiind de ferma pomicola nu sunt probleme legate de protectia mediului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- **prezenta spatiilor plantate**

- se vor realiza in interiorul proprietatilor spatii plantate cu gazon, arbori si arbusti decorative in vederea obtinerii unui cadru agreabil;

- **construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului**

- conform studiului geotehnic anexat la proiectarea fundatiilor imobilelor se va tine cont de urmatoarele:

- se va funda de la cota -1.10m in jos;

- terenul se incadreaza conform Normativului P100-92 in zona seismica de calcul "D"

- **adaptarea la conditiile de clima**

- constructiile vor fi prevazute cu pereti exteriori de minim 30 cm si termoizolatie exterioara din polistiren pentru a micsora pierderile de energie termica.

3.4. Modernizarea circulatiei

- **organizarea circulatiei auto**

- pe parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;
- se propune si refacerea drumului public DE 540 cu latime 4m existent astfel:

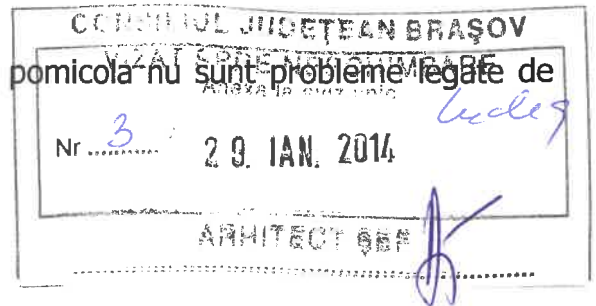
- carosabil 7.00m;
- trotuar 1.50m (simetric pe ambele parti ale carosabilului)
- rigola 1.00m(simetric pe ambele parti ale carosabilului)

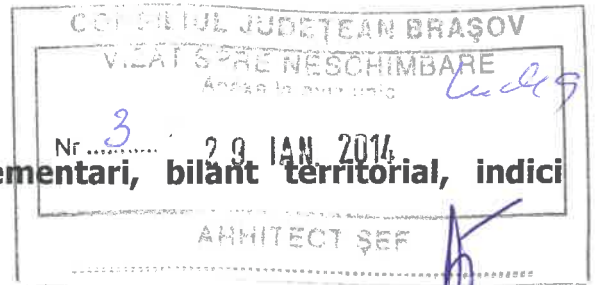
- **organizarea circulatiei pietonale**

- circulatia pietonala se va realize pe trotuarele prevazute prin proiect;

- **parcaje**

- parcajele pentru proprietar si vizitatori se vor asigura in incinta;





3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

◦ parcelare

- din suprafata totala de teren de 5000mp se vor realiza 2 parcele:
 - o parcela pentru constructiile necesare microfermei;
 - o parcela – teren agricol;

◦ aliniament

- se considera aliniamentul strazii linia de demarcatie intre parcelele existente si trotuar.

◦ aliniere

- se propune alinierea cladirilor la distanta de **13.00m** fata de axul DE 540;

◦ functiuni

- microferma pomicola cu zona curti constructii pentru anexe (birouri, spatii depozitare, imprejmuire, utilitati si locuinte angajati);

◦ sistematizarea pe verticala

- terenul este relativ plan in mare parte si nu se pun probleme de sistematizare pe verticala;
- se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale pentru a evita stagnarea lor in incinta.

◦ bilanțul teritorial – pentru parcela care a generat PUZ-ul

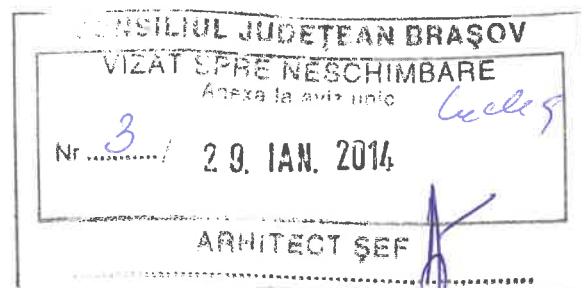
Teren intravilan (studiat)	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1. teren arabil	0.5000	100.00	0.4191	83.82
2. circulatii	0.0000	0.00	0.0060	1.20
3. perimetru constructibil	0.00	0.00	0.0225	4.50
4. spatii verzi	0.00	0.00	0.0374	7.48
5. alei, parcaje	0.00	0.00	0.0150	3.00
			0.5000	100.00

◦ regimul de inaltime

- **P+1E+M**

◦ principali indici urbanistici

- **POT_{max}-30%**
- **CUT_{max}-0.6**



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

◦ alimentarea cu apa

- se va realiza prin extinderea rețelei existente și realizarea de bransament individual conform Avizului Companiei Apa Braşov astfel: conducta existentă pe str. Crucii se va prelungi cu o conductă nouă amplasată în lungul străzii Constantin Brancoveanu, continuată tot cu o conductă nouă în lungul DE 540 până în dreptul terenului.

◦ alimentarea cu apă tehnologică

- apă pentru irigații va fi preluată dintr-o fantană.

◦ alimentarea cu energie electrică

- se va realiza cu ajutorul panourilor fotovoltaice și a unor acumulatori pentru înmagazinarea energiei pentru perioadele fără soare.

◦ alimentarea cu gaze naturale

- în prima fază încălzirea se va face cu combustibil solid urmând ca la extinderea rețelei în zonă să se realizeze bransament individual;

◦ telecomunicații

- se vor folosi telecomunicații de tip GSM;

◦ canalizare

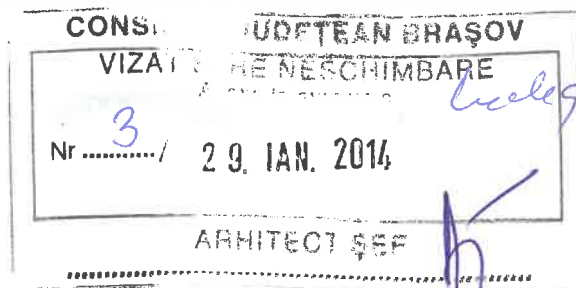
- rețeaua de canalizare se află în construcție; rețeaua exterioară de canalizare va descărca apele uzate menajere în rețeaua strădală ce se va realiza pe domeniul public în lungul DE 540, a străzilor Constantin Brancoveanu și Crucii.

◦ alimentarea cu energie termică

- se va realiza cu centrală termică individuală cu funcționare pe baza de combustibil solid;

◦ gospodărie comunala

- se vor realiza amenajări pentru sortarea și evacuarea deșeurilor și se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate.



- **apele pluviale**

- apele pluviale de pe constructii vor fi evacuate liber pe spatiul verde;

3.7. Protectia mediului

- **diminuarea surselor de poluare**

- poluarea aerului – va fi redusa prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90%;
- poluarea panzei freatice – va fi eliminata prin realizarea etansa a sistemului de canalizare din tevi de PP cu garnituri de cauciuc si camine de vizitare etanse avand interiorul si partea inferioara din beton sclivisit.

- **depozitarea controlata a deseurilor**

- deseurile solide vor fi depozitate in europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate in interiorul incintelor si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;

- **organizarea spatiilor verzi**

- in cadrul parcelei terenul ramas neconstruit in zona curti constructii se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori si arbusti;

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei respective:

- se stabileste modul de parcelare;
- se stabilesc functiunile in zona;
- se stabileste regimul de inaltime si indicatorii urbanistici;
- se indica masurile de protectie a mediului, de paza contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate in fazele urmatoare ale proiectarii si executiei investitiilor din zona.

Urmare a celor de mai sus consideram ca:

- lucrarile de amenajare propuse respecta planul urbanistic general si planul urbanistic zonal precum si legislatia privind disciplina in constructii;
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile si pe baza unui proiect care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei;
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;
- amplasamentul este potrivit functiunii propuse si este usor accesibil;
- se realizeaza revitalizarea zonei.

