

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	PUZ–Zona de locuinte individuale DJ112 A- comuna BOD
Beneficiar	PRAJEU NICOLAE
Proiectant general	S.C. DOMOTIC GROUP S.R.L.
Data	septembrie 2007

1.2. Obiectul lucrarii

Beneficiarul solicita realizarea unui ansamblu rezidential prevazut cu locuinte individuale. Acesta se va realiza pe parcela aflata in proprietate, amplasata la DJ112 A.

1.3. Surse documentare

- Plan Urbanistic General al comunei Bod
- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Avize detinatori de retele
- Certificatul de Urbanism nr.248/13.08.2007

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata in cadrul acestui PUZ este amplasata pe DJ112A, la iesirea spre Harman, pe partea stanga- in extravilanul comunei Bod.
Parcela studiata are o suprafata totala de 50 200mp si se afla in proprietatea particulara a persoanei fizice: PRAJEU A.NICOLAE, conf. CF Nr.5657 Bod, NR.TOP.1967/1, nr.cad.732.
Terenul se invecineaza la sud-vest cu DJ112A, la nord-est cu un drumul de exploatare de exploatare DE217, iar pe celelalte laturi cu proprietati apartinand 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 descendenta in coltul nordic si nu este strabatut de cursuri de apa, fiind in vecinatatea unui brat parasit al Oltului, in partea de nord.

Folosinta actuala este de teren arabil extravilan.

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 continentală, cu o temperatura medie anuala de 8grC si o medie anuala a precipitatiilor de 700mm.

2.3. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la terenul studiat se face prin intermediul celor 2 drumuri existente, adiacente amplasamentului: DJ112A si DE217.

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 si canalizare.

Localitatea Bod dispune de instalatii centralizate de distributie apa si 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 distribuitorul aerian de LEA20kV- , amplasat pe DJ112A.

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

Reteaua electrica aeriana de 0,4 kV existenta se afla pe DJ112A, in zona intersectiei cu DE217.

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, dar este posibila extinderea retelei de gaz de-a lungul DJ112A.

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 aprobata (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 comuna.

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 .

Conditiiile 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 reseaua 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 drumul de exploatare DE217, adiacent amplasamentului studiat, care se va moderniza .

Drumurile de incinta propuse prin PUZ, cat si drumul de exploatare vor avea un carosabil de 6.0m cu 2 sensuri de circulatie si trotuare de 1.0m .

Parcarea autovehiculelor riveranilor se va face in incinta parcelelor, in garaje sau pe platforme special amenajate.

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 (74 loturi cu suprafete cuprinse intre 500 si 1000mp) si realizarea de locuinte individuale, amplasate izolat sau cuplat.

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

Se prevede o mica parcela inspre drumul judetean , pe care se va amplasa postul de transformare (conf. conditie din aviz Electrica)

Funciunea determinanta a zonei este locuinte individuale.

3.5.1. Bilant teritorial

Nr. Crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	Zona locuinte individuale	-	-	17570	35
2	Circulatii carosabile si pietonale			7530	15
3	Spatii verzi amenajate	-	-	25100	50
4	Teren arabil	50200	100	-	-
	TOTAL ZONA STUDIATA	50 200	100	50 200	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+E+M

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 compozitie si este marcat pe planșa de Reglementari urbanistice.

Constructiile nu vor depasi **alinierea minima** prevazuta de **7.0m** din axul strazilor de incinta si a drumului de exploatare, 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= 1,0**

Suprafata minima a lotului este de 400mp, 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 laterala 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 de pe str.Harmanului , pe DJ112A,cu cca 800m- pana in dreptul amplasamentului

(conf.aviz Primaria Bod nr.5469/15.10.2007).

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 .

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:

$$Q_{\text{med zi}} = 42,23 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\text{max zi}} = 52,79 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\text{max orar}} = 5,48 \text{ mc/ora}$$

Debitul de apa pentru interventie in caz de incendiu (hidranti de incendiu) este :

$$Q_{ii} = 5 \text{ l/sec} ; Q_{ie} = 25 \text{ l/sec}$$

3.6.2. Canalizare

Se estimeaza urmatoarele debite de ape uzate menajere:

$$V_{\text{zi med}} = 33,78 \text{ mc/zi}$$

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

$$V_{\text{orar max}} = 42,22 \text{ mc/ora}$$

Se va realiza o retea de canalizare unitara , la care se vor racorda obligatoriu toate constructiile proiectate si care se va extinde pe DJ112A cca 800m pana la reseaua de canalizare existenta in comuna Bod , pe str.Harmanului(conf.aviz Primaria Bod nr.5469/15.10.2007).

Apele uzate de tip menajer vor fi colectate de o retea de canalizare din PVC –KG Dn 200mm ce va descarca 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 partial liber la teren , prin intermediul jgheaburilor si burlanelor.

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 prin racordarea la LEA 20kV, existenta pe DJ 112 A, la cca 200m de amplasament (la intersectia DJ112A cu DE217) si realizarea unui post de transformare 20/0,4kV in incinta, pe parcela special rezervata, dinspre drum. 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 lucrarile necesare alimentarii cu energie electrica a noii zone de locuinte si dotari se vor realiza in baza unui proiect de specialitate avizat de Electrica Brasov, ce se va executa la fazele urmatoare de proiectare.

3.6.4. Alimentare cu gaz metan

Alimentarea ca gaz metan se va face prin extinderea retelei existente in comuna Bod, de-a lungul DJ112A, cu cca 1000m pana la amplasamentul studiat. Gazele naturale vor fi utilizate pentru prepararea hranei la bucatarii, pentru incalzire si pentru prepararea apei calde.

3.6.6. Rețele telefonice: nu este cazul

3.7. Protectia mediului

Depozitarea deseurilor se va face controlat, in spatii special amenajate in cadrul parcelelor.

Deseurile menajere vor fi colectate in containere ecologice si transportate din zona prin intermediul societatilor de salubritate care functioneaza in localitatea Bod.

3.8. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Intreaga suprafata a zonei studiate este de 50 200mp si apartine in totalitate proprietarilor particulari. In urma amenajarilor propuse prin PUZ nu se va modifica tipul de proprietate asupra terenurilor, acestea ramanand proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, mai putin portiunile de teren afectate de modernizarea drumurilor existent- (DE217) - care vor trece in domeniul public .

4. Concluzii

Pe baza documentatiei de fata aprobata, a avizelor de utilitati, precum si a celorlalte aprobari si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Bod, se poate trece la elaborarea proiectelor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Intocmit:
Arh. Radulescu Sorana

