

MEMORIU GENERAL

Judetul BRASOV, comuna Bod

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

Elaborare PUZ , construire locuinte si dotari

Localitatea:

Judetul Brasov, Comuna Bod, extravilan

Beneficiarul:

S.C. JMA DEL VAL S.R.L.

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren proprietate particulara: 13700.00 mp
- regim de inaltime maxim propus: - locuinte individuale S+P+2E+M
- POTmax= 40%
- CUTmax0.8

OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de parcelare si amplasare a unui miniansamblu de locuinte individuale cu dotari, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte si dotari complementare;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;
- prevederea in mod obligatoriu de spatii verzi si de joaca pentru copii, precum si dotari de cartier dimensionate conform reglementarilor in vigoare;
- obligativitatea ca pentru incalzire sa fie utilizate si alte surse decat petrolul, gazul metan, lemn in procent de minimum 12% (conform legii 372/2005 – cu aplicare din 2006 – lege care transpune in legislatia romana directivele europene cu privire la consumurile de energie conventionala).

NOTA!!!!

- Toate parcelele trebuie sa aiba accese auto directe sau prin servitute.
- In cazul reparcelarii se vor intocmi documentatii PUD pentru asigurarea acceselor auto la fiecare subparcela, conform H.G.525/1996.
- Se pune interdictie de construire pe parcelele cu front la strada mai mic de 12m.

SURSE DOCUMENTARE**Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Brasov
- HCL 23 din 22.02.2001

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica si identificare cadastrala.
Studiu geotehnic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**Evolutia zonei**

Zona studiata are o suprafata de 13700.00mp si este amplasata in extravilanul comunei BOD.

Fondul construit al zonei este reprezentat de locuinte individuale pe lot, dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit in prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte individuale si functiuni complementare.

INCADRARE IN LOCALITATE **Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona are suprafata de 13700.00 mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii si legaturii cu municipiul Brasov. Un element important in conditionarea directiilor de dezvoltare a localitatii este relieful, zona de deal fiind o prezenta putenica in teritoriu.

Relationarea zonei cu localitatea

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate destul de facila dinspre centrul Bodului dar si cu Sanpetru si municipiul Brasov.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE**

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

CIRCULATIA

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este foarte slab dezvoltata. Strazile existente sunt strazi de pamant facute de locuitori pentru a putea asigura accesul la loturile si gradinile din spatele caselor.

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- in zona , terenul fiind folosit in marea lui majoritate pentru agricultura trama strada este aproape inexistentă.

OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este ocupată în prezent de funcţiunea de locuire, reprezentată de case individuale pe lot, cu regim de înălţime mic. Se remarcă lipsa dotărilor şi echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale şi de servicii, de loisir, sport, spaţii verzi.

Raportul spaţiu liber – spaţiu construit este net în favoarea spaţiului liber. Zona, beneficiind de o suprafaţă foarte mare de teren liber de construcţii, oferă astfel un suport pentru dezvoltare rezidenţială, pentru extinderea Bodului. Această dezvoltare urbană are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformând-o. În momentul de faţă calitatea fondului construit existent este medie şi bună, în ciuda aspectului rural al zonei.

O disfuncţionalitate majoră este lipsa asigurării cu servicii a zonei, cu spaţii verzi, de agrement şi sport, în general lipsa reprezentării funcţiunilor conexe locuirii.

Zona este lipsită în momentul de faţă de o infrastructură de strazi urbane, strazile existente sunt majoritatea de pamant sau pur şi simplu cărari facute pentru a asigura accesul la loturi.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

ECHIPAREA EDILITARA**Alimentarea cu apa; Canalizare**

Conform avizului obţinut, în zona, pe strada Brasovului sunt în execuţie reţele de apă şi canalizare.

Energie electrica

In zona, conform avizului obtinut, Electrica Sud SA nu detine retele electrice.

Rețele de telefonie

Pe drumul județean exista trasee de telefonie, onform avizului obtinut.

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita si folosita ca teren agricol iar fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte.

Pe amplasamentul studiat se propun tot locuinte si functiuni complementare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR**

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Teritoriul studiat este cuprins in intravilanul orasului doar in proportie de 10%.
- Zona apare ca teren arabil;
- Pentru zona din imediata vecinatate indicii urbanistici sunt: POT=40%, CUT 0.8, regimul maxim de inaltime S+P+2+M, iar regimul de aliniere va fi de minim 3.50m de la aliniament;
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

NOTA!!!!

- *Toate parcelele trebuie sa aiba accese auto directe sau prin servitute.*
- *In cazul reparcelarii se vor intocmi documentatii PUD pentru asigurarea acceselor auto la fiecare subparceta, conform H.G.525/1996.*
- *Suprafata zonelor verzi din cadrul fiecarei parcele este de minim de 20% din suprafata acesteia.*
- *Extinderea retelelor tehnico-edilitare.*

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul orasului cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe

- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Parcaje

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora, respectandu-se minimul de locuri de parcare impuse prin HG 525/1996.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- zona destinata **locuintelor individuale si dotarilor**
- zona destinata **circulatiilor**

!!!!

- Toate parcelele trebuie sa aiba accese auto directe sau prin servitute.
- In cazul reparcelarii se vor intocmi documentatii PUD pentru asigurarea acceselor auto la fiecare subparcela, conform H.G.525/1996.
- Noile constructii vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare propuse a se realiza.

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTIC A03.

BILANT TERITORIAL

S teren = 13700.00 mp (100.00%)

S parcele = 12318.00 mp (89.92%) din care: - 40%constructii S=4927.20 mp
 - 20% spatii pavate (circulatii) S=2463.60 mp
 - 40% spatii verzi S=4927.20 mp

S circulatii = 1382.00 mp (10.08%)

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Zona de locuinte individuale si dotari: max S+P+2+M

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Pe terenul studiat, in urma parcelarii, se propune o aliniere de minim 3.50m de la imprejmuire pana la cladire.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

- | <u>P.O.T.</u> | <u>C.U.T.</u> |
|---------------|---------------|
| • 40% | 0.8 |

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă; Canalizare

Conform avizului obținut, în zona, pe strada Brașovului sunt în execuție rețele de apă și canalizare, la care beneficiarul are obligația de a se racorda, după finalizarea lor.

Dotările hidroedilitare:

Alimentarea cu apă: sursa de apă pentru ansamblul de construcții va fi asigurată conform avizului de principiu favorabil nr. 1569 din 07.03.2008 emis de Primăria Comunei Bod din rețeaua centralizată de alimentare cu apă, prin extinderea rețelei în curs de execuție pe strada Brașovului.

Rețele de distribuție: rețea de distribuție stradală va fi realizată din conductă de polietilenă de înaltă densitate HDPE. Branșamentul fiecărei construcții se va realiza cu conducte de polietilenă de înaltă densitate prin intermediul căminelor de branșare amplasate în interiorul proprietăților. Necesarul de apă va fi prezentat la faza următoare de proiectare.

Apă pentru stingerea incendiilor: hidranți exteriori montați pe rețeaua stradală de alimentare cu apă la distanțe de 100-150 m.

Canalizarea apelor menajere: apele uzate menajere provenite de la ansamblul de locuințe vor fi colectate conform avizului nr. 1569 din 07.03.2008 emis de Primăria Comunei Bod de rețele stradale ape uzate menajere racordate la rețeaua centralizată de canalizare din strada Brașovului. În prezent Primăria Bod realizează amplasarea de colectoare de canalizare pe strada Brașovului. Debitele de apă uzată menajeră evacuate pentru întreg ansamblul vor fi prezentate la faza următoare de proiectare.

Canalizarea pluvială: apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi eliberate în rigole.

Apărarea împotriva inundațiilor: zonă studiată este situată în incinta îndiguită a pârâului Ghimbășel.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu:

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere ecologice și transportate la rampa ecologică de gunoi a municipiului Brașov de către firme specializate.

Energie electrica

In zona, conform avizului obținut, Electrica Sud SA nu detine rețele electrice.

Pentru alimentarea cu energie electrica a locuintei se prevede un post de transformare propriu.

Alimentarea postului de transformare se va face din cea mai apropiata retea de tensiune medie existenta in zona printr-un racord 20/0,4 kV.

ENERGII ALTERNATIVE

Zona studiată este propice montării de turbine eoliene care pot asigura energia necesară clădirilor proiectate pentru consumuri electrice dar și pentru încălzire, preparare apă caldă de consum și preparare hrană.

PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire și a activităților conexe acesteia (comert, servicii, birouri) nu există riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto pe străzile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele să aibă fasii verzi de protecție (plantații de aliniament).

Spații verzi

Pe terenul proprietate a beneficiarului s-a propus un număr de 24 parcele pe care se vor construi locuințe individuale.

Prin propunerea de amenajare a terenului, încercăm să respectăm în același timp și Legea Mediului (ordonanța de urgență 114/ 2007), prin realizarea minimumului de 20.00 mp de spațiu verde/ persoană. Astfel, pentru a calcula suprafața necesară de spații verzi, presupunem că în acest ansamblu rezidențial vor locui familii de câte trei persoane rezultând un număr de 72 locuitori. Pentru acestia va fi nevoie de **o suprafață necesară minimă de spații verzi de 1440.00mp.**

Spațiile verzi vor fi asigurate pe fiecare parcelă în parte.

În urma amenajării terenului studiat au rezultat următoarele suprafețe :

S parcele = 12318.00 mp (89.92%) din care:	- 40% construcții	S=4927.20 mp
	- 20% spații pavate (circulații)	S=2463.60 mp
	- 40% spații verzi	S=4927.20 mp

TOTAL SPATII VERZI PROPUSE (spații verzi pe parcele = 4927.20 mp (40% din suprafața totală aferentă parcelor și 35.96% din suprafața totală a terenului)

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - SITUATIA EXISTENTA

Suprafața totală a zonei studiate este de 13700.00 mp, din care:

- Terenurile proprietate particulară ale persoanelor fizice și juridice (conform extraselor CF) au suprafața de 13700.00 mp;

CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenul își păstrează caracterul privat, mai puțin o suprafață care măsoară aproximativ 2375.00 mp, suprafața rezultată în urma propunerii tramei stradale pe terenul studiat și suprapunerii peste străzile propuse în PUZ Bod aflat în vecinătate.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru Judetul Brasov.

Intocmit,
urb. Gabriela Lorinczi

