

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:**

<b>Denumire proiect:</b>	Plan urbanistic zonal – construire locuinţe
<b>Beneficiar:</b>	U.A.T. Bod
<b>Iniţiator:</b>	Kovács Miklos-Alexandru
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, com. Bod, DE692 f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	KLT4
<b>Data elaborării:</b>	04.2018

#### **1.2. Obiectul documentaţiei**

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Bod, DE692 f.n. în vederea construirii de locuinţe.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinţe
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcţiilor pe parcele.

Documentaţia rezolvă problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

#### **1.3. Surse documentare**

- **Studii şi documentaţii aprobate anterior P.U.Z.**

Documentaţia de urbanism nr. 36060/2000, faza PUG aprobată cu H.C.J. Braşov nr. 314/16.10.2002 şi H.C.L. nr. 4/20.01.2000.

- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu pedologic
- studiu de soluție - echipare edilitară – rețele electrice

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zonă au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare.

## **2. Situația existentă**

### **2.1. Evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Bod, terenul studiat este situat în extravilan.

Zona este în dezvoltare și ponderea cea mai mare o ocupă terenul neconstruit.

### **2.2. Încadrarea în zonă**

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Bod, DE692 f.n. și este înscris în C.F. nr. 105864 nr. cad. 105864, S =50000 mp.

Destinația terenului, conform P.U.G. Bod: teren extravilan, teren agricol.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord – DE 692
- la vest – drum de acces nr. cad. 106137
- la est – terenuri proprietate privată (nr. cad. 104933-104961, 105883, 104965-104982)
- la sud – DE 697

### **2.3. Căi de comunicație existente. Circulație**

În prezent, accesul se realizează din DE697 (drum de pământ cu profil transversal de minim 4m) care este racordat la DJ103 (stradă asfaltată de categoria a III-a).

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat, care este proprietate privată conform C.F. nr. 105864 nr. cad. 105864, este liber de construcții.

### **2.5. Echipare edilitară existentă**

- Apă

Conform avizului emis de Compania Apa cu nr. 768/23.04.2018, în zonă există rețea de distribuție apă PEHD De 110mm.

- Canalizare

Conform avizului emis de Compania Apa cu nr. 768/23.04.2018, pe strada Andrei Șaguna există rețea de canalizare menajeră.

- Gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

- Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

### **2.6. Probleme de mediu**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

## **2.7. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului informării și consultării publicului nr. 263/09.01.2020 conex. nr. 7480/23.05.2019 emis de Primăria comunei Bod, nu a fost înregistrată nici o reclamație referitoare la această documentație.

## **3. Propuneri/reglementări urbanistice și elemente de regulament**

### **3.1. Prevederi ale P.U.G. aprobat**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Bod, terenul studiat este situat în extravilan, zonă fără reglementări urbanistice.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Cadrele naturale și construite existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

### **3.3. Circulație. Situația proiectată**

Accesul auto și pietonal din domeniul public în incintă se va face din DE697, care se va moderniza și va avea profilul transversal de 10,00m din care 7,00 m parte carosabilă (1 bandă pe sens de 3,50m fiecare) încadrată de două trotuare de 1,50m fiecare.

Pana la momentul modernizării DE 692, conform documentațiilor de urbanism aprobate, profilul existent al DE692 va fi utilizat pentru intoarcerea autovehiculelor. După modernizare, accesul la parcelele rezultate se va putea realiza și din DE692.

Accesul la parcelele rezultate în urma dezmembrării terenului studiat se va face din DE697 prin drumul de acces existent nr. cad. 106137 ce are o lățime de aproximativ 9m și care se va moderniza rezultând astfel un profil transversal de 13,00m din care 7,00 m parte carosabilă (1 bandă pe sens de 3,50m fiecare) încadrată de două trotuare de 1,00m fiecare și două zone verzi de 1,50m respectiv 2,50m.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere.

### **3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

#### **3.4.1. Zonificarea funcțională – reglementări urbanistice**

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea funcțiunea de locuințe individuale.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție minim 20% din suprafața fiecărei parcele pentru locuințe (dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor).

Terenul studiat se va dezmembra în 56 de parcele + drum.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zona de locuințe individuale
- **ZC** – zona de circulație

### 3.4.2. Bilanț teritorial

<b>Existent</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Zone funcționale</b>		<b>%</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>% zona reglementata</b>
1	Teren agricol extravilan		100	50000	100,00
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	0,00	0	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	0,00	0	
4		subzona aferentă circulațiilor private	0,00	0	
Total zonă locuințe			0,00	0	0,00
5	Zonă circulații publice	subzona rutieră, pietonală	0,00	0	0,00
6	Zonă verde publică		0,00	0	0,00
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	50000	100,00
<b>Propus</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Zone funcționale</b>		<b>%</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>% zona reglementata</b>
1	Teren agricol extravilan		0,00	0	0,00
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	30,00	13794	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	20,00	9196	
4		subzona aferentă circulațiilor private	50,00	22990	
Total zonă locuințe			100,00	45980	91,96
5	Zonă circulații publice	subzona rutieră, pietonală	100,00	1506	3,01
6	Zonă verde publică		100,00	2514	5,03
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	50000	100,00

### 3.4.3. Indicatori urbanistici

#### ▪ ZL – zona de locuințe individuale

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 0%

Propus - P.O.T.max.= 30%

Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 0

Propus - C.U.T.max.= 0,70

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: – max. S+P+1+M cu  $H_{\max. \text{ streașină}} = 7,00\text{m}$  față de CTA,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 12,00\text{m}$  față de CTA ( $H_{\max.} = +537$  cota absolută față de nivelul Marea Neagră 1975). Construcțiile propuse nu vor depăși cota maximă (+564,80) impusă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română pentru amplasamentul propus.

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racordări)

#### 3.5.1. Alimentare cu apă și evacuare ape uzate menajere

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extindere cu o conductă din HDPE De 110mm pe o lungime de L=110m pana la rețeaua de distribuție din PEHD De 110mm existenta pe DE697, conform avizului nr. 768/23.04.2019 emis de Compania Apa Brasov.

Apele uzate menajere de pe amplasament vor fi evacuate prin extindere cu o conducta din PVC KG Dn 250mm cu lungimea de  $L=2210m$  pana la reseaua de canalizare din conducte PVC-KG De 250mm existenta pe strada Andrei Saguna, conform avizului nr. 768/23.04.2019 emis de Compania Apa Brasov.

Autorizarea executării obiectivelor propuse prin P.U.Z. se va realiza după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură (drumuri, utilități) necesare funcționării.

Extinderea rețelelor de utilitati se va face pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

### **3.5.2. Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin scocuri și burlane și se vor descărca liber la nivelul solului pe spațiul verde.

Apele pluviale de pe zonele carosabile de acces vor fi colectate printr-o retea de rigole stradale si conduse printr-o retea de conducte din PVC KG Dn 160-315 mm pana la un separator de hidrocarburi de unde sunt deversate intr-un bazin de retentie folosit pentru udarea spatiilor verzi.

### **3.5.3. Apărare împotriva inundațiilor**

Terenul studiat nu se află într-o zonă inundabilă.

### **3.5.4. Energie electrică**

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația nr. E350/2018 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

Pentru alimentarea cu energie electrică consumator cu  $P_i=600kW$ ,  $P_{max\ abs}=218,80\ kW$ , s-au prevăzut următoarele lucrări:

- realizare post de transformare  $PT20/0,40\ kV-1x250kVA$  proiectat, prefabricat în anvelopă de beton/metal amplasat pe teren proprietate privată a inițiatorului PUZ, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public

- realizare racord  $20\ kV$  pentru PT proiectat în LES  $20\ kV$ , sistem radial, pe distribuitorul L  $20kV$  stația Bod-Uzina 2 Hărman

- realizare RED  $0,4\ kV$  la viitorii consumatori în LES  $0,4\ kV$ , rețea buclată, cu funcționare radială racordată din TDRI  $0,4\ kV$  aferent PT proiectat.

Realizarea bransamentelor individuale la viitorii consumatori nu fac obiectul prezentei documentații. Acestea se realizează ulterior în baza ATR individuale.

Se va delimita și se va trece în domeniul public terenul care va fi ocupat de PT și RED sau se va încheia act notarial pentru utilizarea terenului și servitute ce se va înscrie în C.F. la faza D.T.A.C. (conform planului avizat în CTE).

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică (conform NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico-Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007 - Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție si de siguranța aferente capacităților energetice, se definesc următoarele zone de protecție si siguranța:

- pentru LEA  $20\ kV$  : zona de protecție coincide cu zona de siguranța si este de  $24,00\ m$ , respectiv de  $12,00\ m$  stanga-dreapta fata de axul liniei electrice, pe toata lungimea traseului;
- pentru LES  $20\ kV$  : zona de protecție coincide cu zona de siguranța si este de  $0,80\ m$  atat in plan orizontal cat si in plan vertical pe toata lungimea traseului ;
- pentru PT-uri, PA-uri, PC-uri in constructie zidita : zona de protecție coincide cu zona de siguranța si este delimitata de suprafata construita extinsa cu cate  $0,20\ m$  pe fiecare latura
- pentru LES  $0,40\ kV$  : zona de protecție coincide cu zona de siguranța si este de  $0,80\ m$  atat in plan orizontal cat si in plan vertical pe toata lungimea traseului.

În zona de siguranță a instalațiilor se impun restricții de amplasare a construcțiilor, condițiile urmând a fi stabilite pe baza unui studiu de coexistență/analiză de risc, cu aprobarea operatorului de rețea.

### **3.5.5. Gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe lemne/electrice, etc.

### **3.6. Protecția mediului**

Nici un aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenul studiat este proprietate privată conform C.F. nr. 105864 nr. cad. 105864, S=50000 mp.

✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumurilor de exploatare DE697 și DE692 și a drumului de incintă (prezentate în planșa U2), care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z.

Terenul aferent modernizării drumurilor de acces se va ceda către domeniul public al comunei, la faza de parcelare, înainte de vânzarea către terți a loturilor rezultate și doar după ce au fost dotate cu următoarele utilități: energie electrică, rețea de apă și canalizare, tubulatură suplimentară comună pentru rețelele de comunicații electronice.

## **4. Concluzii**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legilor în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:

Arh. Veșteleanu Afrodita Ileana

Arh. Fîntînă Elena