

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – construire case și dotări complementare
Beneficiar:	U.A.T. Comuna Bod
Inițiator:	Kovács Lucian-Tiberius
Elaborator:	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
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Bod, DE692 f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	KLT1
Data elaborării:	04.2016

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Bod, DE692 f.n. în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și funcțiuni complementare
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

1.3. Surse documentare

- **Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism nr. 36060/2000, faza PUG aprobată cu H.C.J. Braşov nr. 314/16.10.2002 și 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 și sunt în curs de aprobare 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. 102188 nr. cad. 102188, S =49948 mp.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord – DE 692 (drum de pământ)
- la sud-vest – terenuri proprietate privată (nr. cad. 103751, 103803)
- la vest – terenuri proprietate privată (nr. cad.103623, nr. cad.103801, nr. cad.103766, nr. cad. 103757, nr. cad. 103825, nr. top. A695/9) și teren domeniul public nr. top. F695/1
- la est - teren proprietate privată (nr. top. A696/2)

2.3. Căi de comunicație existente. Circulație

În prezent, accesul se realizează din DE692 (drum de pământ cu profil transversal de minim 4m).

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, care este proprietate privată conform C.F. nr. 102188 nr. cad. 102188, este liber de construcții.

2.5. Echipare edilitară existentă

- Apă

În zonă există rețea de distribuție apă PEHD De 110mm.

- Canalizare

În zonă, pe str. Andrei Șaguna, există rețea de canalizare.

- 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. 13568/14.11.2017 emis de Primăria comunei Bod, nu au fost înregistrate reclamații referitoare la 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 DE692, care se va moderniza (conform PUZ aprobat cu HCL Bod nr. 18/2015) 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.

Accesul la parcelele rezultate în urma dezmembrării terenului studiat se va face din DE692 prin drumul de acces proiectat ce va avea profilul transversal de 11,00m 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 1,00m fiecare.

Racordarea la DJ 103 se va face din DE692 prin intermediul drumului de incinta propus prin PUZ „Construire locuinte si functiuni complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 107/30.07.2018 si a DE697.

Profilele transversale ale drumului modernizat și a drumului nou proiectat sunt prevăzute în planșa U2.

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere
- pentru funcțiuni complementare – vor fi asigurate locuri de parcare conform H.G.R. nr. 525/1996

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 și funcțiuni complementare.

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) și minim 30% pentru funcțiuni complementare.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zona de locuințe individuale
- **ZFC** – zona de funcțiuni complementare
- **ZC** – zona de circulație
- **ZV** – zona verde publică

3.4.2. Bilanț teritorial

Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren agricol extravilan		100	49948	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			100,00	0	0,00
5	Zonă funcțiuni complementare	subzona aferentă construcțiilor	0,00	0	
6		subzona aferentă spațiilor verzi private	0,00	0	
7		subzona aferentă circulațiilor private	0,00	0	
Total zonă funcțiuni complementare			100,00	0	0
8	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	100,00	0	0
9	Zonă verde publică		0,00	0	0
Total			100,00	49948	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren agricol extravilan		0,00	0	0
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	35,00	13538	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	20,00	7736	
4		subzona aferentă circulațiilor private	45,00	17406	
Total zonă locuințe			100,00	38680	77,44
5	Zonă funcțiuni complementare	subzona aferentă construcțiilor	35,00	385,35	
6		subzona aferentă spațiilor verzi private	30,00	330,3	
7		subzona aferentă circulațiilor private	35,00	385,35	
Total zonă funcțiuni complementare			100,00	1101	2,20
8	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	100,00	7393	15,27
9	Zonă verde publică		100,00	2774	5,55
Total			100,00	49948	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.= 35%

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 cu $H_{max. \text{ streășină}} = 7,00\text{m}$ față de CTA, $H_{max. \text{ coamă}} = 12,00\text{m}$ față de CTA ($H_{max.} = +533$ 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.

▪ **ZFC – zona de funcțiuni complementare**

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

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

Propus - P.O.T.max.= 35%

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 cu $H_{\max. \text{ streășină}} = 7,00\text{m}$ față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 12,00\text{m}$ față de CTA ($H_{\max.} = +533$ 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

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă a comunei Bod. Extinderea acesteia se va face cu o conductă HDPE De 110mm, L=720m, până la căminele de distribuție ce vor fi amplasate la intrare pe drumul de acces propus. Rețeaua de distribuție se va realiza pe drumul propus, din conductă HDPE De 110mm, L=708m la care se va racorda fiecare construcție. Branșamentele de apă aferente fiecărui imobil se vor executa din conductă HDPE De 32mm, L=490m. Căminele de vizitare aferente branșamentelor se vor amplasa la distanța de 1,00m de limita proprietății, în incinta fiecărui imobil și vor fi echipate cu apometru și vane de linie.

Apa pentru stingerea incendiilor se va asigura din rețeaua de distribuție stradală pe care se vor amplasa hidranți.

3.5.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere provenite de la locuințe se vor colecta printr-o rețea centralizată de canalizare din conducte PVC-KG Dn 250mm, L=525m și colector stradal PVC-KG Dn 250mm, L=708m, cu descărcare în rețeaua centralizată de canalizare existentă pe strada Andrei Șaguna, printr-o rețea de canalizare din conducte PVC-KG Dn 250mm, L=2060m.

3.5.3. Evacuarea apelor pluviale

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

Apele pluviale de pe căile de circulație și parcaje se vor colecta printr-o rețea de conducte PVC-KG Dn 160-315mm și vor fi descărcate într-un puț filtrant, numai după ce vor fi epurate prin intermediul unui separator de hidrocarburi petroliere.

3.5.4. Apărare împotriva inundațiilor

Terenul studiat nu se află într-o zonă inundabilă.

3.5.5. Energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația nr. E246/2016, planul E246-03 - varianta nr. 2 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

Pentru alimentarea cu energie electrică s-au prevăzut următoarele lucrări:

- realizare PT 20/0,4 kV – 250 kVA, aerian pe un stâlp de beton amplasat pe terenul inițiatorului P.U.Z., la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public.

- racordare în LEA 20kV, sistem radial, pe distribuitorul L 20kV Stația Bod-Uzina 2 Hărman.
- realizare RED 0,40 kV , în LES 0,40 kV, rețea buclată
- realizare bransamente individuale la viitorii consumatori (se realizează ulterior în baza avizelor tehnice de racordare individuale)

La faza DTAC se vor stabili sursele de alimentare cu energie electrică și soluția definitivă.

Notă: Se va delimita și se va trece în domeniul public terenul care va fi ocupat de PT și RED de m.t./j.t. sau se va încheia act notarial pentru utilizarea terenului și servitute ce se va trece în CF la faza DTAC (conform planului avizat în CTE).

3.5.6. 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. 102188 nr. cad. 102188, S=49948 mp.

- ✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării DE692 și drumului nou propus (prezentate în planșa U2), care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z.

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. Vețeleanu Afrodita Ileana

Arh. Fîntîna Elena