

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – construire locuinţe şi funcţiuni complementare
Beneficiar:	U.A.T. Comuna Bod
Iniţiator:	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:	KLT2
Data elaborării:	04.2017

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 şi funcţiuni complementare.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinţe şi funcţiuni complementare
- 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 și documentații aprobate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism nr. 36060/2000, faza PUG aprobată cu H.C.J. Brașov 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. 104480 nr. cad. 104480, S =48400 mp.

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

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- la nord – DE 692
- la vest – teren proprietate privată (nr. top. A696/6)
- la est – teren proprietate privată (nr. cad. 105864)
- 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. 104480 nr. cad. 104480, este liber de construcții.

2.5. Echipare edilitară existentă

- Apă

În zonă există rețea de distribuție apă.

- Canalizare

În zonă 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. 13738/08.11.2017 emis de Primăria comunei Bod, nu au fost depuse propuneri și sesizări legate de elaborarea proiectului, la sediul instituției.

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 11,00m din care 7,00 m parte carosabilă (1 bandă pe sens de 3,50m fiecare) încadrată de două trotuare de 1,50m fiecare și o zonă verde de 1,00m.

Accesul la parcelele rezultate în urma dezmembrării terenului studiat se va face din DE697 prin drumurile de acces proiectate.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou proiectate 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
- 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** – zonă funcțiuni complementare
- **ZC** – zona de circulație

3.4.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren agricol extravilan		100	48400	100
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	0	0	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	0	0	
4		subzona aferentă circulațiilor private	0	0	
Total zonă locuințe			100	0	0
5	Zonă funcțiuni complementare	subzona aferentă construcțiilor	0	0	
6		subzona aferentă spațiilor verzi private	0	0	
7		subzona aferentă circulațiilor private	0	0	
Total zonă funcțiuni complementare			100	0	0
8	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	100	0	0
9	Zonă verde publică		0	0	0
Total			100	48400	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren agricol extravilan		0	0	0
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	35	12797	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	20	7313	
4		subzona aferentă circulațiilor private	45	16453	
Total zonă locuințe			100	36563	76
5	Zonă funcțiuni complementare	subzona aferentă construcțiilor	35	406	
6		subzona aferentă spațiilor verzi private	30	348	
7		subzona aferentă circulațiilor private	35	406	
Total zonă funcțiuni complementare			100	1160	2
8	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	100	8041	17
9	Zonă verde publică		100	2636	5
Total			100	48400	100

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%

Coeficient 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 ($H_{\max.} = +537$ 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.

▪ 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%

Coeficient 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 $H_{\max. \text{ streașină}} = 7,00\text{m}$ față de CTA.

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

3.5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua de apă centralizată prin extinderea cu conductă PEHD De 110mm pe o lungime de $L=160\text{m}$ a rețelelor aflate în curs de execuție. Pe drumul de incintă se va realiza rețeaua de distribuție din conducte PEHD De 110mm pe o lungime de $L=150\text{m}$. Branșamentele de apă aferente fiecărui imobil se vor executa din conductă HDPE De 32mm și prin intermediul căminelor de bransare în care vor fi amplasate între vane de închidere/deschidere aparate de contorizare.

3.5.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o rețea centralizată de canalizare din conducte PVC-KG Dn 250mm și colector stradal PVC-KG Dn 250mm, cu descărcare în rețeaua centralizată de canalizare existentă în zona străzii Pășunii (la intrarea în comuna Sânpetru dinspre Bod), printr-o rețea de canalizare din conducte PVC-KG Dn 250mm.

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

Echipearea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația nr. E281/2017 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

Pentru alimentarea cu energie electrică consumator cu $P_i=690\text{kW}$, $P_{\max \text{ abs}}=227 \text{ kW}$, s-au prevăzut următoarele lucrări:

- realizare post de transformare $PT20/0,40 \text{ kV}-1x250\text{kVA}$ 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 $0,4 \text{ kV}$ la viitorii consumatori în LES $0,4 \text{ kV}$, rețea buclată, racordată din TDRI $0,4 \text{ kV}$ aferent PT proiectat.

Realizarea bransamentelor individuale la viitorii consumatori nu fac obiectul prezentei documentații. Acestea se realizează ulterior în baza ATR individuale și vor consta în montare bransamente în LES din cutiile de distribuție.

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 și de siguranță aferente capacităților energetice, se definesc următoarele zone de protecție și siguranță:

- pentru LEA 20 kV : zona de protecție coincide cu zona de siguranță și 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 siguranță și 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 siguranță și 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 siguranță și 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.

3.5.6. Gaze naturale

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

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. 104480 nr. cad. 104480, S=48400 mp.

- ✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării DE697 și drumurilor de incintă (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. Veșteleanu Afrodita Ileana

Arh. Fîntînă Elena