

Birou Individual de Arhitectură
nr. 43/2003 arh. Vețeleanu Afrodita Ileana
Ord. Arhitecților nr. 2566
Str. Bisericii Române, nr. 96, ap. 3
Tel : 0268/512009; 0766/413990

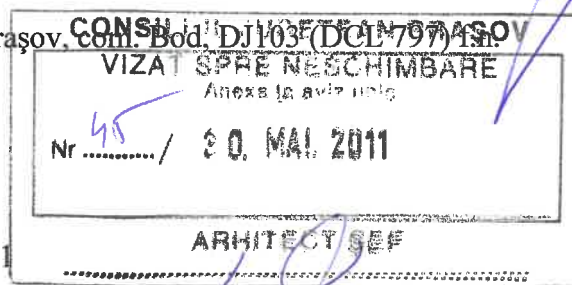
Plan urbanistic zonal
în vederea dezmembrării și
construirii de locuințe unifamiliale
Proiect RC1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect :	Plan urbanistic zonal în vederea dezmembrării și construirii de locuințe unifamiliale
Inițiator :	Râjnoveanu Claudiu
Elaborator:	Birou Individual de Arhitectură nr. 43/2003 arh. Vețeleanu Afrodita Ileana Ord. Arhitecților nr. 2566 Str. Bisericii Române, nr. 96, ap. 3 Tel : 0268/512009; 0766/413990
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Bod, DJ103 (DCD 797) 45n
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	RC1
Data elaborării:	05/2011



1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea indicilor și reglementărilor urbanistice prin care terenul studiat trece din extravilan cu destinația teren agricol în intravilan pentru parcelarea și construirea de locuințe unifamiliale.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei rezidențiale
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situației juridice și echipării cu utilități edilitare a fiecărei parcele.

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism nr. 36060/2000, faza P.U.G. aprobată prin H.C.J. Brașov nr. 314/16.10.2002.

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

Baza topografică formată din planuri la scara 1:1000 Sistem de proiecție „Stereó '70”
Sistem de referință Marea Neagră.
Studiul geotehnic

2. Situația existentă

2.1. Evoluția zonei

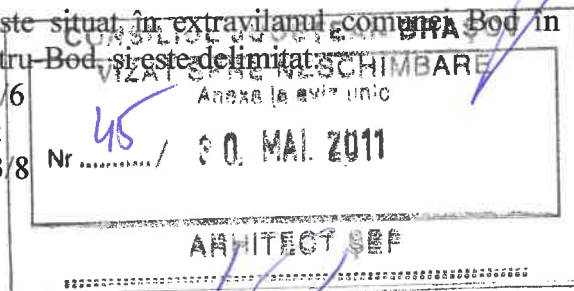
Terenul este situat în Zona Metropolitană Brașov între Sânpetru și Bod. În această zonă se preconizează dezvoltarea unor cartiere rezidențiale datorită distanței mici față de Brașov și existența utilităților în zonă.

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

2.2. Încadrarea în zonă

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în extravilanul comunei Bod în imediata vecinătate a drumului DJ 103 (DCL 797) Sânpetru-Bod, și este delimitat:

- la nord – est – teren privat parcela A637/3/6
- la sud - est – DE637/3/16 drum de pământ
- la sud – vest - teren privat parcela A637/3/8
- la nord - vest – DJ 103 (DCL 797)



2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Concluzii și recomandări

În urma cercetărilor efectuate pe teren, se constată că din punct de vedere geotehnic nu există factori care ar putea influența negativ stabilitatea terenului de fundare. Terenul poate fi considerat un teren mediu pentru fundare.

Pe amplasament nu s-au executat excavații și nu există supraîncărcări locale.

De asemenea, nu s-au produs fenomene care să fi afectat terenul de fundare (inundări, incendii, etc.).

Recomandări privitoare la soluții de fundare

Pentru viitoarele construcții se recomandă: fundații directe, continue, turnate la fața locului, din beton simplu.

Recomandări privitoare la adâncimea de fundare

Se recomandă ca fundațiile viitoarelor construcții să se execute începând de la adâncimea minimă $h=-1,10$ m (de la nivelul solului) în stratul de praf argilos de culoare gălbuie, cu plasticitate medie și umiditate naturală.

Presiunea convențională de bază

Pentru stratul de praf argilos de culoare gălbuie, cu plasticitate medie și umiditate naturală, se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv}=250$ kPa (gruparea convențională), pentru încărcări centrice.

Presiunile convenționale de bază se vor lua în considerare pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m. Pentru alte lățimi de fundații sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se va calcula conform STAS 3300/2-85.

Presiunea medie verticală pe talpa fundației, provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, la încărcări centrice va fi \leq presiunea convențională.

Presiunea medie verticală pe talpa fundației, provenită din încărcările de calcul din gruparea specială, la încărcări centrice va fi $\leq 1,2$ presiunea convențională.

Măsuri speciale

Nu se impun măsuri speciale de exploatare a viitoarelor construcții impuse de condițiile de teren și de cele legate de apa subterană.

Se va asigura captarea și eliminarea apelor de suprafață din zona construcțiilor prin măsuri adecvate (trotoare, rigole, pante corespunzătoare, etc.).

Încadrarea terenurilor pe tipuri litologice

Încadrarea terenurilor, după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat, conform normelor Ts este următoarea:

Nr. crt.	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat				Greutatea medie în situ (în săpătură) kg/m ³	Afânarea după executarea săpăturii %
			Manual	Mecanizat				
			Cu lopata, cazma, târnăcop, rangă	Excavator cu lingură sau echipament de draglină	Buldozer, autogreder, greder cu tractor	Motoscreper cu tractor		
1	Sol vegetal	Slab coeziv	ușor	I	I	I	1200-1400	14-28
2	Praf argilos	Slab coeziv	mijlociu	II	II	II	1600-1700	8-17

2.4. Căi de comunicație. Circulație

Terenul studiat în suprafață de 20000,00 mp este situat pe partea dreaptă a DJ 103 (DCL 797) Sânpetru – Bod, km. 14 și este relativ plan cu o ușoară pantă de 0,5% pe direcție sud. Accesul la amplasament este ușor asigurat având un front de 44,28 m la DJ.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul, proprietate privată a domnului Răjnovanu, este situat în extravilanul comunei Bod, pe strada DJ 103 (DCL 797) identificat prin C.F. nr. 100564, nr. cad. 2950 și actualmente este de folosință agricol.

Terenul se învecinează:

la nord – est – teren privat parcela A637/3/6

la sud - est – DE637/3/16 drum de pământ

la sud – vest - teren privat parcela A637/3/8

la nord - vest – DJ 103 (DCL 797)

În zonă nu există reglementări de urbanism privind realizarea de construcții. Pentru edificarea de noi construcții este nevoie de stabilirea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T., rezolvarea problemelor de circulație, acces și echipării cu utilități edilitare a noilor construcții.

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit funcție de :

- necesități funcționale: rezultate din datele de temă

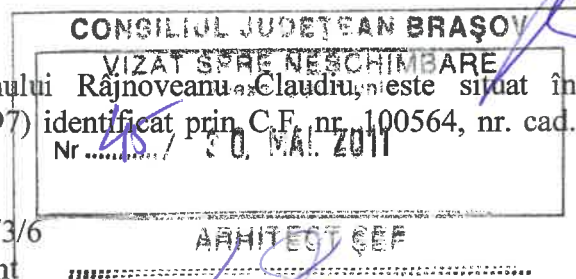
- necesități compoziționale: prin marcarea unor puncte de interes

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide în acest caz cu aliniamentul stradal al noului drum de acces creat. Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa U2. Retragera minimă a construcțiilor față de aliniament diferă în funcție de stradă astfel: 12,50 m DJ103, 8,00 m drumul de acces nou creat și 9,00 m DE637/3/16.

Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului va fi amenajat cu spații verzi sau circulații interioare.

Prin parcelarea terenului rezultă 28 parcele numerotate de la 1 la 28 (vezi planșa U2) cu următoarele dimensionări și suprafețe.

Suprafețele parcelelor rezultate sunt:



- parcela nr. 1 – 1458,00 mp cu laturile: la nord-est 56,54 m, sud-est 30,27 m, front la noul drum creat 39,83 m, front la DJ103 34,58 m
- parcela nr. 2 – 27 – 514,56 mp cu laturile: la nord-est 17,00 m, sud-est 30,27 m, front la noul drum creat 17,00 m, nord-vest 30,27 m.
- parcela nr. 28 – 676,52 mp cu laturile: la nord-est 17,23 m, sud-est 16,99 m, racord DE 637/3/16, 7,85 m și 7,85 m, front la noul drum creat 22,51 m, nord-vest 30,27 m,

Pe aceste parcele conform dorinței beneficiarului se vor amplasa imobile cu regim de înălțime maxim S+P+1+M. Locurile de joacă pentru copii și parcajele sunt amplasate pe fiecare parcelă.

Pe fiecare parcelă va fi amplasată o singură construcție care va avea o suprafață până la 35% din teren.

Ocuparea cu locuințe individuale constituie o suprafață 7000,00 mp reprezentând 35 % din total teren.

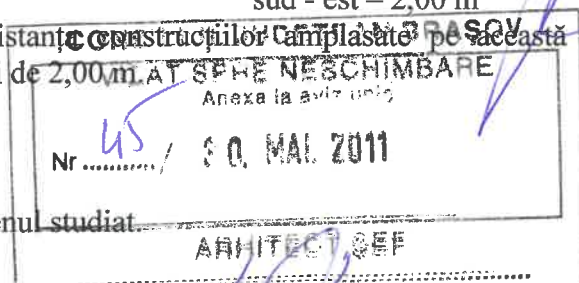
Circulația carosabilă (carosabil, trotuare, alei și parcaje) ocupă 5000,00 mp reprezentând 25% din total teren.

Loturile sunt deservite de strada de categoria a IV – a de 8,50 m lățime în prima fază de urbanizare (cu două benzi, câte o bandă de 3,00 m pe fiecare sens, rigolă de 0,50 m, zonă verde 1,00 m, trotuar 1,00 m). În a doua fază de urbanizare (urbanizarea parcelei A637/3/8) pentru a avea acces la drumul public nou creat din parcela A637/3/8 se va ceda domeniului public un culoar de 2,50 m pentru amenajarea: trotuar 1,00 m, zonă verde 1,00 m, rigolă 0,50 m.

Retragerea minimă a construcțiilor față de axele străzilor cu care se învecinează: DJ 103 - 22,00 m, drum creat - 11,00 m, DE637/3/16 - 11,00 m.

Distanța construcțiilor față de limitele proprietăților învecinate este: nord - vest – 1,00 m
nord - est – 1,00 m
sud - est – 2,00 m

În momentul urbanizării parcelei A637/3/6 distanța construcțiilor amplasate pe această parcelă față de limita de proprietate de la sud – vest va fi de 2,00 m.



2.6. Echipare edilitară

- Alimentarea cu apă

Nu există conductă de alimentare cu apă pe terenul studiat.

- Canalizarea

Rețeaua centralizată de canalizare a localității se află în curs de realizare.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona analizată nu există rețele de distribuție de gaze naturale.

- Alimentarea cu energie electrică

În zona analizată există rețele de distribuție a energiei electrice.

- Principalele disfuncționalități

Nu există conducte de gaz.

2.7. Probleme de mediu

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Populația zonei unde urmează să se construiască obiectivul propus este de acord cu P.U.Z. în vederea dezmembrării și construirii de locuințe unifamiliale în comuna Bod, DJ 103 f.n..

3. Propuneri/reglementări urbanistice și elemente de regulament

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Zonă aflată în extravilan fără reglementări urbanistice.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Spațiul verde amenajat rezultat reprezintă 35% din suprafața zonei studiate.

3.3. Circulație. Situația proiectată

Propunerile de modernizare a circulației în zonă au ținut cont de prevederile P.U.G.-ului aprobat.

Se propune deservirea celor 28 loturi de o stradă de categoria a IV-a având profilul transversal propus de 8,50 m lățime din care 6,00 m parte carosabilă cu rigolă de 0,50 m, zonă verde de 1,00 m și trotuar de 1,00 m care face legătura cu DJ 103 și cu DE637/3/16.

Drumul rezultat se va ceda domeniului public conform avizului de oportunitate nr. 11/04.06.2010

La intersecția cu DE637/3/16 se va amenaja o întoarcere în T provizorie, până la urbanizarea drumului de exploatare.

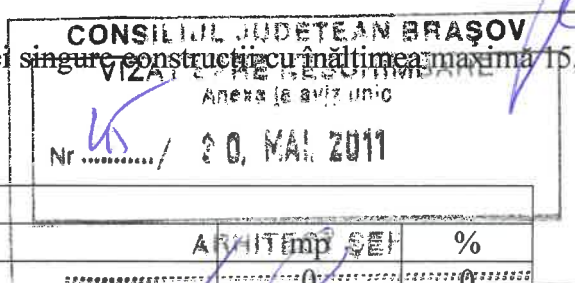
3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zonificarea funcțională – reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei - program, a certificatului de urbanism și a P.U.G. aprobat prin H.C.J. Brașov nr. 314/2002, zona studiată va avea funcțiunea de locuințe, cu un P.O.T. de 35% și C.U.T. de 0,85.

Regimul maxim de înălțime va fi S+P+1+M.

Pe fiecare parcelă se propune amplasarea unei singure construcții cu înălțimea maximă 15,00 m raportată la C.T.N..



3.4.2. Bilanț teritorial

EXISTENT			
Nr.Crt.	Zone funcționale	ARHIT mp	%
1	Zonă aferentă construcțiilor	0	0
2	Zonă neutră lipsită de construcții	0	0
3	Zonă circulații auto și parcaje, platforme	0	0
4	Zonă agricolă	20000,00	100
TOTAL		20000,00	100
PROPUS			
Nr.Crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zonă aferentă construcțiilor	7000,00	35
2	Zonă verde	7000,00	35
3	Zonă circulații auto și parcaje, platforme	5000,00	25
4	Zonă dotări peisagistice	1000,00	5
TOTAL		20000,00	100,00

3.4.3. Indici urbanistici

Procent de ocupare al terenului – P.O.T. = 35%

Coeficient de utilizare al terenului – C.U.T. = 0,85

Indicii urbanistici s-au raportat la suprafața parcelei de minim 500,00 mp.

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

3.5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va face din conducta PE De 315 mm existentă pe DJ 103

3.5.2. Instalațiile de canalizare

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua centralizată de canalizare a localității, aflată în curs de realizare, prin extinderea acesteia.

Apele uzate menajere de la construcții vor fi colectate de rețele exterioare de canalizare racordate la rețeaua stradală de canalizare.

3.5.3. Alimentare cu energie electrică

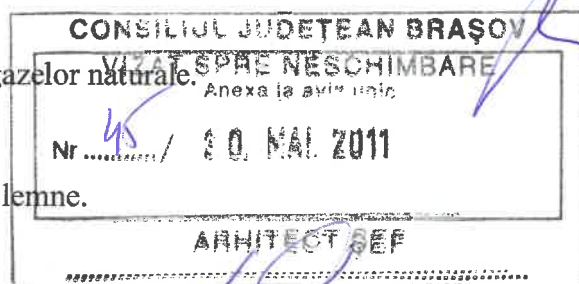
Viitorul ansamblu de locuințe (S+P+I+M) se va alimenta cu energie electrică conform soluției propuse în: Lucrarea nr.E 214/2010 FAZA PROIECT Echipare Edilitară PUZ -Rețele electrice întocmit de către S.C. ENERGOSIG S.R.L. BRAȘOV și avizat în cadrul Comisiei Tehnico –Economice (CTE) -SDEE Bv și FDEE Brașov.

3.5.4. Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de distribuție a gazelor naturale.

3.5.5. Instalațiile de încălzire

Se propune încălzirea imobilului printr-o C.T. pe lemne.



3.6. Protecția mediului

Zona studiată nu este o zonă protejată nici zonă cu caracter istoric, deci nu ridică problema executării de construcții cu aspect moștenit istoric. Este o zonă predominant rezidențială dotată conform HG 525/96 anexa 2.1.5. cu dotări aferente conform P.U.G..

3.7. Obiective de utilitate publică

- ✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Zona studiată în suprafață de 20000,00 mp este proprietate a domnului Râjnoveanu Claudiu conform C.F. nr. 100564, nr. cad. 2950.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U. nr. 189 din 03.06.2009 cât și în prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.J. Brașov nr. 314/2002 pentru zona studiată.

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 și avizele impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 189 din 03.06.2009



Proiectant arh. Veteleanu Afrodita Ileana