

Brasov  
iunie 2007

**Proiect nr. 133/2007**

**Plan urbanistic zonal "Construire locuinte, Str. Brasovului, fn, com. Bod, jud. Brasov**

**Faza: PUZ**

## MEMORIU GENERAL

### 1. - INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal "Construire locuinte",  
Str. Brasovului, fn, com. Bod, jud. Brasov**

Beneficiar: **Regman Alexandru, si altii**

Faza: **Plan Urbanistic zonal (P.U.Z.)**

Proiectant: **S.C. TOP-FORM S.R.L. Brasov**

Numar proiect: **133/2007**

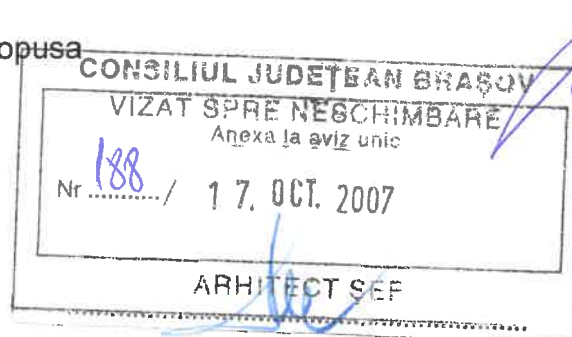
#### 1.2. Obiectul lucrarii PUZ

Planul urbanistic zonal, consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza multicriteriala a situatiei existente si a disfunctionalitatilor, prezenta documentatie fiind necesara datorita solicitarii investitorului de schimbarea a functiunii si indicilor de ocupare ai terenului prevazuti in PUG.

Problemele principale urmarite sunt:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- POT, CUT, regimul de inaltime, functiune propusa
- accese carosabile, pietonale, parcaje
- aliniamente stradale.

#### 1.3. Surse documentare -PUG-BOD



- Urban proiect: Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, Bucuresti, 2000.
- Ridicare topografica
- studiu geotehnic

## **2. – Stadiul actual al dezvoltarii**

### **2.1.Incadrarea in localitate**

Zona studiata in prezenta documentatie este amplasata in strada Brasovului, com, Bod, jud. Brasovului. Terenul studiat are suprafata de 9876 mp si se afla in intravilanul localitatii BOD.

Folosita actuala a terenului arabil, destinatia conform PUG -BOD, fiind de zona de locuinte si functiuni complementare cu interdictie temporara de construire pana la intocmire documentatie urbanistica.

### **2.3.Elemente ale cadrului natural**

#### *Cadru natural*

Terenul are o forma neregulata cu suprafata de 9876 MP. Prezinta declivitate relativ mica insa in vederea organizarii noii investitii din punct de vedere accese auto si pietonale inclusiv parcaje este necesara sistematizarea verticala a terenului.

#### *Resurse naturale ale solului si subsolului*

In zona imediat invecinata terenul aflat in intravilanul localitatii este neconstruit. Terenul neconstruit a fost si este folosit de catre proprietari ca teren arabil. Zona nu reprezinta potential din punct de vedere a resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

#### *Riscuri naturale*

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in apropiere.

#### *Industrie*

Emisiile poluante industriale sunt in limita acceptata.

#### *Monumente ale naturii si istorice*

In zona nu sunt monumente ale naturii.

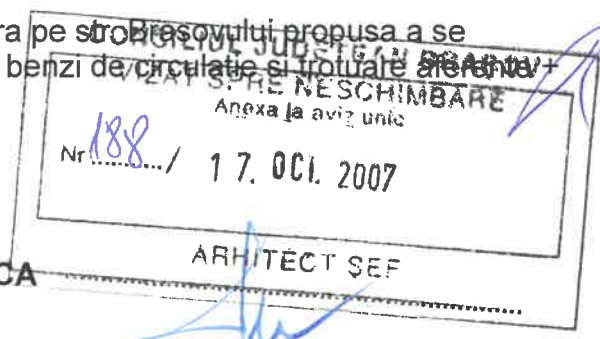
Natura terenului este descrisa in studiul geotehnic anexat la prezenta documentatie si face parte integranta din P.U.Z.

### **2.4. Circulatia**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Brasovului propusa a se moderniza, strada de categoria a III a , cu doua benzi de circulatie si trotuare aferente aliniament verde.

### **2.5.Echiparea edilitara**

#### **2.5.1.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**



In zona de amplasment studiata exista retele si instalatii electrice (LEA 20 kv ), pe strada Brasovului.

### 2.5.2.ALIMENTAREA CU APA

In zona studiata nu exista retea de apa.

### 2.5.3.CANALIZAREA MENAJERA

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

### 2.6.5.INSTALAȚIILE DE GAZE NATURALE

In zona studiata nu exista retea de gaze naturale.

## 2.7. CONCLUZII SITUAȚIE EXISTENTA

-Analiza situatiei existente, disfunctionalitati si prioritati:

DisfuncTionalitati:

- Zona studiata nu prezinta disfunctionalitati majore ce trebuiesc remediate cu exceptia cailor de acces existente ce trebuiesc modernizate ca profil si ca paviment si a lipsei de retele pe terenul studiat.

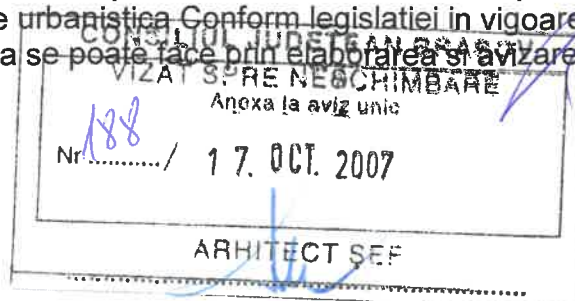
Prioritati:

- Organizarea terenului studiat va tine seama de reglementarile in vigoare privitoare la dezvoltarea unei zone de locuinte ( densitate de locuire, orientare, insorire, accese carosabile si pietonale, accese PSI, utilitati minime necesare etc.).
- Organizarea volumetrica astfel incat sa se permita insorirea atat a cladirilor invecinate cat si a cladirii propuse.
- Asigurarea cu utilitati a intregului ansamblu
- Asigurarea locurilor de parcare aferente ansamblului
- Asigurarea spatiilor verzi si a locurilor de recreere necesare unei asemenea functiuni.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanisica

### 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul se afla in intravilanul comunei Bod, proprietate domnului Regman Alexandru casatorit cu Regman Zsuzsana 1/3, Marin Stelian casatorit cu Marin Viorica cu 1/3 si Cimpoaie Gabriel casatorit cu Cimpoaie Daniela cu 1/3- cu o suprafata de 9876 mp, conform PUG Bod- zona de locuinte si functiuni complementare cu interdictie temporara de construire pana la intocmire documentatie urbanistica. Conform legislatiei in vigoare modificarea unei functiuni propuse intr-o zona se poate face prin elaborarea si avizarea unui plan urbanistic zonal.



### 3.2.Prevederi ale PUG

Conform PUG Bod- de locuinte si functiuni complementare cu interdictie temporara de construire pana la intocmire documentatie urbanistica.

### 3.3.Modernizarea circulatiei

Se propune modernizarea strazii ~~Campului~~ cu carosabil de 7 m, zona verde amenajata 1 m, si trotuar de 1,50 m, iar pe partea stanga zona verde de 1,5 m si trotuar de 2 m.

In incinta studiata strazile propuse vor avea un carosabil de 6 m cu trotuare stanga sau dreapta cu o latime de 1m, iar in capetele strazilor longitudinale se vor realiza un loc pentru intoarcerea autovehiculelor. Locurile de parcare aferente fiecarei locuinte se vor amenaja in incinta fiecareia.

### 3.5.Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune construirea unui ansamblu de locuinte -locuinte in regim de inaltime maxim S+P+E+M, .

Se vor studia urmatoarele:

- racordarea la utilitatile existente in zona,
- accesul auto si pietonal in incinta, parcajele, spatii de joaca, recreere si zona verde,
- stabilirea POT,si CUT.
- regim de inaltime.

Descrierea propunerilor urbanistice

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata a cladirii la suprafata terenului aferent. constructia propusa nu afecteaza vecinatatile, respectand regulile de insusire prevazute de normele sanitare in vigoare.

P.O.T. MAX = 35 %

C.U.T. MAX = 0,75

REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+E+M



### BILANT TERITORIAL SI MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Nr.crt.	ZONE FUNCTIONALE zonificare	EXISTENT		propus	
		mp	%	mp	%
1,	zona locuinte unifamiliale	0	0	3456,6	35,00
2.	Zona circulatii	0	0	2069,30	20,00

3.	zona verde aferenta	9876	100	4350,1	45
	TOTAL ZONA STUDIATA	9876	100	9876	100

### 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

#### 3.6.1.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona de amplasament studiată există rețele și instalații electrice (LEA 20 kv ) care prin extindere pot prelua noii consumatori. Se propune amplasarea unui post trafo la limita de proprietate către strada de acces de la care se vor racorda construcțiile propuse.

#### 3.6.2.ALIMENTAREA CU APA

In zona studiată nu există rețea de apă. Alimentarea cu apă a locuințelor propuse se va realiza de la un put forat cu adâncimea de 12 m, amplasat la limita de proprietate către strada de acces de la care va pleca o rețea de apă în etapa I iar în etapa II racordare la viitoarea rețea de apă conform normelor Uniunii Europene..

Necesarul de apă potabilă, calculat conf. STAS 1343/1/95

$$Q_{zi\ med.} = 1/1000 \times N(i) \times q_s(1)$$

$$Q_{zi\ max.} = K_{zi} \times K_o \times Q_{zi\ med}$$

$$Q_{orar\ max.} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi\ max}$$

- locuinte :

$$Q_{zi\ med.} = 1/1000 \times 100\text{ persoane} \times 280\text{ l/persoana} = 28\text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ max.} = 1,1 \times 28,00\text{ mc/zi} = 30,80\text{ mc/zi}$$

$$Q_{orar\ max.} = 1/24 \times 1,27 \times 30,80\text{mc/zi} = 16,30\text{ mc/ora}$$

#### 3.6.3. CANALIZAREA MENAJERA

In zona studiată nu există rețea de canalizare. Evacuarea apelor menajere se va realiza într-o rețea ce se va racorda la o ministatie de epurare ce se va descărca în paraul Ghimbaselul Vechi, în etapa I iar în etapa a II-a racordare la viitoarea rețea de canalizare conform normelor Uniunii Europene.

Debitele de apă uzată, calculate conf. STAS 1846/90

- pt. locuinta:

$$Q_{u\ zi\ med} = 0,8 \times Q_{zi\ med} = 0,8 \times 140 = 112,00\text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\ zi\ max} = 0,8 \times Q_{zi\ max} = 0,8 \times 154,00 = 123,20\text{ mc/zi}$$

$$Q_{u\ orar\ max} = 0,8 \times Q_{orar\ max} = 0,8 \times 8,15 = 6,52\text{ mc/h}$$

#### 3.6.4. CANALIZARE PLUVIALA



In zona nu exista in prezent canalizare pluviala astfel ca , pana la realizarea acesteia la nivelul intregii localitati se propune o solutie locala de canalizare pluviala dupa cum urmeaza:

- apele pluviale de pe acoperisuri se vor evacua liber in teren, curtile fiind tratate ca si gradini puternic inierbate ( 30% zona verde).
- Apele pluviale de pe caile de circulatie ( strazi, trotuare, teren de tenis) se vor colecta prin rigole la canalizarea pluviala subterana catre un decantor de produse petroliere si deznisipator urmand a se deversa ulterior in paraul Ghimbasel Vechi.

### 3.6.5. INSTALAȚIILE DE GAZE NATURALE

In zona studiata nu exista retele de gaze naturale. Incalzirea locuintelor se va face cu centrale electrice sau surse de energie neconventionale.

### 3.6.6. ALIMENTAREA CU APA CALDA MENAJERA

Prepararea apei calde menajere se va face din boilere electrice. Boilerele vor primi agent termic de la cazanele proprii care vor folosi drept combustibil energie electrica si cu posibilitatea compensarii cu surse de energie neconventionala ( panouri solare).

### 3.7. Protectia mediului

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona este o continuare fireasca a dezvoltarii localitatii.

- Amplasamentul drumurilor si a echipamentelor edilitare existente nu afecteaza zona. Evacuarea apelor menajere se va studia tinand cont de normele in vigoare ecologice.
- La fazele urmatoare de proiectare se va tine seama de posibilitatile de asigurare a energiei necesare ansamblului cu surse de energie neconventionale in vederea realizarii economiei de resurse naturale.

Investitia propusa nu are impact semnificativ asupra mediului inconjurator si asupra sanatatii populatiei prin insasusi caraterul acesteia, de zona pentru locuire.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica vor fi dotarile aferente retelelor (respectiv extinderea retelelor pe caile de circulatie care raman in sistem privat).

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Categoriile principale de interventie:

2. Lansarea si finalizarea studiilor de extindere a retelelor in zona, si demararea executiei acestora.



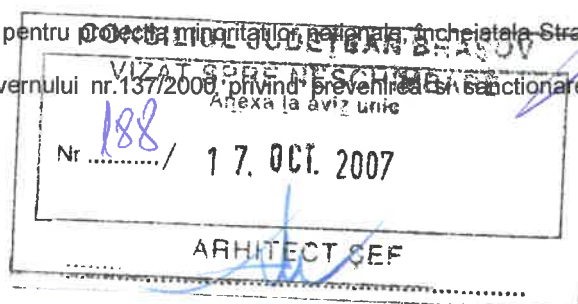
## PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuinte, Str. Brasovului, fn, com. Bod, jud. Brasov

### A. Acte si documente internationale

- Agenda Locala 21, 1992;
- Al cincilea Program de actiune pentru mediu (1993) . o abordare comprehensiva pentru UE activitati în probleme urbane, date comparative si indicatori privind mediul urban si implementarea initiativelor cuprinse în Agenda Locala 21;
- Carta Aalborg (Charter of European Cities & Towns Towards Sustainability), aprobata de catre participantii la Conferinta Europeana cu privire la orase si asezari durabile la Aalborg, Danemarca, 1994);
- Planul de actiune de la Lisabona, pentru aplicarea Cartei Aalborg din 1994 si a Agendei Locale 21;
- Raportul .Orase Europene Durabile. (European Sustainable Cities, Bruselles,1996);
  
- Declaratia de la Bremen din 1997, prin care s-au stabilit principiile parteneriatului între sectorul privat si municipalitati privind dezvoltarea durabilaa oraselor;
- «Dezvoltare Urbana Durabila în Uniunea Europeana: Un cadru de actiune» (1998).
- Apelul de la Hanovra al primarilor de municipiidiin 36 de tari europene, adoptat la cea de a treia Conferinta a oraselor si asezarilor durabile, Hanovra, Germania, 2000;
- Green Paper . Environmental Issues,European Commission, 2000
- Carta Europeana a Mostenirii Arhitecturale (Charter of the Architectural Heritage) adoptata de Consiliul Europei în octombrie 1975;
- Planul de Actiune al Comunitatii în domeniul Mostenirii Culturale (1994)
- Art.151 din Tratatul care stabileste o Comunitate Europeana . scopul conservarii si dezvoltarii mostenirii culturale comune, cu respectarea diversitatii;
- Art.6 din Tratatul care stabileste o Comunitate Europeana . protectia mediului ce trebuie integrata în toate politicile si activitatile comunitare.

### B. Legislatia interna, dupa cum urmeaza:

- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea serviciilor publice de gospodarie comunală nr.326/2001;
- Legea nr. 27/1994 privind impozitele si taxele locale;
- Legea nr. 189/1998 privind finantele publice locale;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planuluideamenajare a teritoriului national -Sectiunea I -Cai de comunicatie;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planuluideamenajare a teritoriului national -Sectiunea a II-a Apa; • Legea nr.5/2000 privind aprobareaPlanuluideamenajare a teritoriului national -Sectiunea a III-a -zone protejate;
- Legea nr.351/ 2001privind aprobareaPlanuluideamenajare a teritoriului national -Sectiunea a IV-a -Reteaua delocalitati;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planuluideamenajare a teritoriului national -Sectiunea aV-a -Zone de riscnatural;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- OG nr. 20/1994 privind masuri pentru reducerea riscului seismic al constructiilor existente, republicata;
- Legea nr. 460/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr.20/1994 privind masuri pentru reducerea riscului seismic al constructiilor existente;
- OG nr.244/2000 privind siguranta barajelor, aprobataprin Legea nr.466/2001;
- OG nr. 65/2001 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale;
- OG nr. 65/2001 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale;
- Legea locuintei nr. 114 din 11 octombrie 1996, republicata;
- Legea nr. 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 10/ 2001 privind regimul juridic alunor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 -22 decembrie 1989;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr..219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr.41/1995 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr.56/1998 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 24/1997 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national, aprobataprin Legea nr. 41/1995;
- OG nr.43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologiceca zone de interesnational aprobataprinLegea nr.378/2001;
- OG nr.47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istoricecare fac partedin Lista patrimoniului mondial, aprobata prin Legea nr. 564/2001;
- Legea învatamântului nr.84/1995 \*\*\* Republicata;
- Legea nr.133/20 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr.102/1998 privind formarea profesionala continua prin sistemul educational;
- Legea nr. 33/1995 pentru ratificarea Conventiei-cadru pentru protectia minoritatilor nationale, încheiata la Strasbourg la 1 februarie 1995;
- Legea nr.48/2002 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr.137/2000 privind prevenirea si sanctionarea tuturor formelordediscriminare;



PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuinte, Str. Brasovului, fn, com. Bod, jud. Brasov

- Legea protectiei mediului nr.137/1995\*\*\* Republicata;
- Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996;
- Legea 462/2001 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservareahabitatelor naturale, a florei si faunei salbatice;
- Legea nr.426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/20 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 465/2001 pentru aprobarea Ordonantei de urgentaa Guvernului nr.16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile;
- Legea nr.655/2001 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.243/2000 privindprotectia atmosferei.

Intocmit,  
arh. Atzberger Magdalena



*Magdalena Atzberger*

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la aviz unic  
Nr. *188* / 17. OCT. 2007  
ARHITECT ȘEF