

MEMORIU GENERAL

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SUD-EST
Localitatea	Bod, jud. Brasov
Beneficiari	dI Sasu Nicolae Sabin si d-na Sasu Licariu Florentina Corina
Proiectant general	Serban Monica - B.I.A. Sf. Gheorghe
data elaborarii	iulie, 2008

1.2.Obiectul lucrarii

1.2.1.Solicitari ale temei-program

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea amenajarii teritoriului din aceasta zona din intravilanul localitatii Bod. Obiectivul principal urmarit a fost cel de a crea conditii pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale + pensiune turistica, prin adaptarea PUG la situatia concreta din teren, atat din punct de vedere al tipurilor de activitate cat si a structurii proprietatilor.

Prin tema-comanda elaborata de beneficiar se doreste o sistematizare a acestei zone in vederea construirii unor case de locuit unifamiliale si a unei pensiuni turistice, in completarea celei existente.

Zona studiata are o suprafata de 2.10ha.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform planului urbanistic general (PUG) aprobat al localitatii zona ce face obiectul acestui proiect este in intravilan, avand destinatia de „zona de unitati agricole”. Pe o

parte a terenului a fost construita o pensiune turistica, avand numele de pensiunea „Sub livada”.

La nord de zona ce face obiectul acestui proiect a fost elaborat proiectul nr.2/2008 - „PUZ Zona rezidentiala”.

1.3. Surse de documentare-baza topografica

În vederea elaborarii acestui PUZ au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Planul urbanistic general localitatii Bod.
- planuri de extindere retele
- Planurile topografice ale zonei a fost redactate in anul 2008, la scara 1:1000, de catre o firma autorizata în baza comenzii emise de proprietarii terenurilor
- Ridicarrile topografice au avizul Oficiului de Cadastru.

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

2.1. Evolutia zonei

Zona ce face obiectul acestui proiect este in intravilan, la limita sud-estica a localitatii.

La solicitarea beneficiarului lucrarii s-au emis de catre Primaria Bod Certificatele de Urbanism nr. 70/21.02.2008 si nr. 264/11.07.2008 care prevad realizarea unui Plan urbanistic zonal pentru acest teren in vederea schimbarii destinatiei din zona de unitati agricole in zona rezidentiala.

La nord de zona ce face obiectul acestui proiect a fost elaborat proiectul nr.2/2008 „PUZ Zona rezidentiala”. Prin acest proiect zona respectiva s-a transformat din zona destinata unitatilor agricole in zona rezidentiala. Proiectul prevede construirea de locuinte individuale cu un regim de inaltime P+1+M. Utilitatile s-au rezolvat prin recordarea la retelele edilitare in curs de executie pe str. Harmanului.

Prin acest proiect se propune extinderea respectivei zone rezidentiale prin construirea de locuinte individuale avand aceleasi caracteristici si extinderea pensiunii turistice prin reamanajarea constructiilor existente.

In partea de nord-vest a zonei studiate exista o parcela pe care urmeaza a fi construita o casa, in vecinatatea casei existente.

Terenurile ce fac obiectul acestui proiect sunt in proprietatea beneficiarului lucrarii.

In vederea realizarii acestui plan urbanistic a fost studiat modul in care aceasta zona se va lega de zonele invecinate in vederea realizarii unei zone unitare, cu o circulatie fluenta.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona este amplasata la sud-vest de str. Harmanului, in spatele s.c. DACIA PLANT srl. si PUZ Zona rezidentiala.

Vecinatati ale zonei

- spre nord-est: PUZ „Zona Rezidentiala”, apoi sediul s.c. DACIA PLANT s.r.l. si strada Harmanului
- spre sud-est si sud-vest: terenuri arabile in extravilan
- spre nord-vest: drumul de pamant ce duce spre camp (in extravilan)

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Terenul este relativ plan, cu o usoara panta de 0.5% pe directia sud-vest / nord-est.

2.3.2. Analiza geotehnica

Studiul geotehnic a fost realizat in 2008 de s.c. GLOB CONSULT INTERNATIONAL s.r.l. Brasov.

Cocluziile acestui studiu arata ca:

zona 1 - cad.580-592

- nivelul apelor freatice a fost gasit la 4.0m adancime, in perioade cu precipitatii este posibil ca nivelul sa ajunga la -2.80m / -3.00m
- solul vegetal are o grosime de 40cm
- variante de fundare:
 - se fundeaza in orizontul superior intre -1.00m - 1.40m luandu-se in considerare presiunea conventionala $P_{conv} = 240\text{kPa}$
 - se fundeaza in orizontul inferior, sub -1.80m luandu-se in considerare presiunea conventionala $P_{conv} = 300\text{kPa}$
- se pot executa subsoluri pana la 2.00m fara a se lua masuri speciale de hidroizolatie
- din punct de vedere seismic perimetrul se incadreaza in zona seismic de calcul „D”, $K_s = 0.16$ si perioada de colt $T_0 = 1.0$

zona 1 - cad.2408

- nivelul apelor freatice a fost gasit la 3.60m adancime, in perioade cu precipitatii este posibil ca nivelul sa ajunga la -2.80m
- solul vegetal are o grosime de 30cm
- variante de fundare:
 - se fundeaza in orizontul superior intre -1.00m - 1.40m luandu-se in considerare presiunea conventionala $P_{conv} = 240kPa$
 - se fundeaza in orizontul inferior, sub -1.80m luandu-se in considerare presiunea conventionala $P_{conv} = 300kPa$
- se pot executa subsoluri pana la 2.00m fara a se lua masuri speciale de hidroizolatie
- din punct de vedere seismic perimetrul se incadreaza in zona seismic de calcul „D”, $K_s = 0.16$ si perioada de colt $T_0 = 1.0$

2.3.3. Analiza fondului construit existent

Pe teren exista mai multe constructii:

- constructii care au apartinut unitatii de productie agricola (grajduri, rezervor de apa) care sunt dezafectate si intr-o stare proasta, necesitind demolarea
- constructie noua in care functioneaza pensiunea turistica
- un saivan in stare medie ce urmeaza a fi reconstruit pe fundatiile existente si transformat in unitati de cazare pentru pensiunea turistica

In vecinatatea lotului din nord-vestul zonei studiate exista o casa de locuit.

In rest terenul este liber.

In zona nordica, prin PUZ „Zona rezidentiala” (in curs de avizare) sunt prevazute case de locuit care urmeaza a fi construite,

2.4. Circulatia

Terenul ce face obiectul acestui plan urbanistic este situat pe un drum neamenajat care duce catre camp. Acest drum face legatura str. Tudor Vladimiresu, strada ce face legatura cu centrul localitatii Bod.

Drumul este un drum de pamant, cu rigole pentru captarea apelor pluviale. Profilul strazii este suficient pentru amenajarea a doua sensuri de circulatie. Acest drum a fost propus pentru modernizare prin PUZ „Zona rezidentiala

2.5. Ocuparea terenurilor

bilant teritorial

DESTINATIA TERENULUI	mp	%
Zona aferenta gospodarii individuale	5 280	25.14
zona aferenta pensiune turistice	810	3.86
zona aferenta unitate de productie agricola	11 668	55.56
Teren agricol in intravilan	625	2.98
zona aferenta circulatii	2 617	12.46
TOTAL ZONA STUDIATA	21 000	100.00

Disfuncionalitatile actuale din zona sunt:

- terenul este teren ce a apartinut fostei unitati de productie agricola
- pe teren exista cladiri dezafectate ce necesita demolarea
- nu sunt amenajate circulatiile,
- dezmembrarea facuta prevede zone pentru amenajarea circulatiilor dar parcelele respective nu au latimea suficienta pentru realizarea strazilor
- drumul existent este un drum de pamant
- nu exista retele utilitare pe zona studiata, cu exceptia unor dotari locale pentru pensiunea existenta

2.6. Echiparea edilitara

Nu exista retele edilitare pe terenul ce reprezinta obiectul acestei lucrari.

La nord-est de zona studiata se afla strada Harmanului

Pe aceasta strada:

- sunt in lucru retelele de alimentare cu apa si canalizare
- exista retea de alimentare cu energie electrica si gaz.

Prin PUZ "Zona rezidentiala" se prevede extinderea acestor retelele utilitare.

Acest PUZ prevede extinderea respectivelor retele si pentru zona ce face obiectul acestui proiect.

Retele apa - canal

Nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare pe terenul ce reprezinta obiectul acestei lucrari.

Pe str. Harmanului este in executie reseaua de alimentare cu apa si canalizare menajera, existand posibilitatea racordarii la aceasta dupa finalizarea ei. In PUZ "Zona rezidentiala" se prevede extinderea acestor retelele utilitare. Acest PUZ prevede extinderea respectivelor retele si pentru zona ce face obiectul acestui proiect.

Alimentarea cu energie electrica

Localitatea Bod beneficiaza de o retea de alimentare cu energie electrica. Exista posibilitatea racordarii la reseaua respectiva.

Rețele de telecomunicatii

Nu exista retea de telefonie pe amplasamentul studiat. Aceasta retea exista pe strada Harmanului. Exista posibilitatea racordarii la reseaua respectiva, in continuarea retelelor prevazute prin PUZ anterior elaborat.

Retea de gaz

Exista retea de distributie de gaz in zona, pe Harmanului. Exista posibilitatea racordarii la reseaua respectiva in continuarea retelelor prevazute prin PUZ anterior elaborat.

2.7. Probleme de mediu

În urma analizarii situatiei existente au rezultat urmatoarele disfunctionalitati si aspecte critice :

- nu exista retele utilitare (cu exceptia retelei locale ce deserveste pensiunea)
- drumul existent nu este asfaltat, nu este modernizat

2.8. Optiuni ale populatiei

În urma discutiilor avute cu proprietarii acestor terenurilor si a celor din zonele invecinate si cu reprezentantii administratiei publice locale, au fost stabilite urmatoarele necesitati si optiuni:

Exista intentia mai multor persoane de a construi case pe terenul situat in aceasta zona. In PUG acest teren este prevazut ca teren pentru unitati agricole, dar se pare ca optiunile populatiei se indreapta catre locuinte. Din acest motiv, situatia reala duce la schimbarea destinatiei zonei catre zona rezidentiala.

Si proprietarii terenurilor invecinate au intentia de a realiza tot case de locuit (ca dovada PUZ-ul elaborat pentru zona adiacenta), deci se va contura o zona rezidentiala mai ampla.

Extinderea pensiunii existente se incadreaza in apacificul zonei, nu se pun probleme de incompatibilitate intre functiuni.

Prin urmare, realizarea acestor constructii este oportuna.

PUZ-ul se realizeaza in concordanta cu optiunile proprietarilor din vecinate si cu PUZ-ul elaborat in ideea de a crea o zona unitara si circulatii fluente.

3. Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica, categori de interventie, reglementari

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

-Avand in vedere simplitatea functiunilor si importanta locala a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a solutiilor sau a temei. Comanda elaborata de beneficiar se incadreaza in specificul zonei, in elaborarea acestui plan urbanistic zonal se vor respecta normativele in vigoare si documentatiile de urbanism anterior elaborate.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului urbanistic general al localitatii zona este propusa pentru unitati agricole.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

3.3.1 Spatii verzi

Nu sunt prevazute spatii verzi de folosinta comuna.

Spatiile verzi vor fi realizate pe fiecare lot in parte (spatii verzi decorative, gradini).

Pe fiecare lot, spatiile plantate vor reprezenta min. 40% din totalul incintei (restul fiind ocupat de constructii si dalaje)

In incinta pensiunii spatiile verzi amenajate vor reprezenta min. 35% din suprafata.

3.4. Modernizarea circulatiei

In realizarea acestui PUZ s-a tinut cont de dezvoltarea ulterioara a zonei. Circulatia este gandita in perspectiva, ea asigura atat circulatia pentru zona de fata cat si posibilitatea prelungirii strazilor prin planurile urbanistice ce se vor realiza pentru terenurile invecinate.

La limita de nord-est, prin intelegerea cu proprietarul terenului din acea parte, (beneficiarul lucrarii PUZ „Zona rezidentiala” axul strazii va fi pe limita proprietatii.

Traseul strazilor se inscrie fie pe traseul drumului existent, fie pe cat posibil pe terenul dezmembrat in acest scop, in continuarea circulatiilor pe vazute in PUZ elaborat anterior.

3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie

La stabilirea profilurilor transversale ale drumurilor din zona s-a tinut cont de prevederile STAS nr.10144/3 (elemente geometrice ale strazilor), 10144/5 (calculul capacitatii de circulatie a strazilor), 10144/6 (calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi).

Profilul transversal valabil pentru toata zona este are o latime de 10.5m, cu doua benzi de circulatie, (carosabil de 7.0m) rigole si trotuare.

In incinte se realizeaza alei carosabile din dale.

Detalii tehnice de amanunt se gasesc în plansa “Reglementari, zonificari functionale si cai de comunicatie”.

3.4.2. Parcaje

Pe fiecare lot destinat caselor individuale se vor realiza locuri de parcare sau garaje pentru min. 2 autoturisme (pentru locatari si vizitatori) pentru a evita stationarea pe carosabil.

In incinta pensiunii se vor prevedea locuri de parcare pentru vizitatori (1loc/camera de cazare) + parcaje pentru angajati.

3.4.3. Sistemizarea verticala

Terenul este relativ plan, cu o foarte usoara cadere 0.5% pe directia nord-est/ sud-est. In consecinta nu sunt probleme de sistemizare verticala.

Se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale si deversarea lor in parau (prin rigole deschise ce vor fi legate la rigolele prevezute prin PUZ anterior elaborat) pentru a evita stagnarea lor in incinte.

3.5. Zonificarea teritoriului - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici bilant teritorial

DESTINATIA TERENULUI			mp	%
Zona aferenta loturilor pt. case, din care:			12 793	60.92
constructii	3 838mp	30%		
dalaje	3 938mp	30%		
spatii verzi	5 117mp	40%		
Teren aferent pensiune turistica, din care:			4 905	19.5
constructii			1 716	35%
alei carosabile si pietonale, parcaje			1 473	30%
spatii verzi			1 716	35%
zona aferenta circulatii carosabile si pietonale			4 112	19.58
TOTAL ZONA STUDIATA			21 000	100.00

3.6. Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor s-a stabilit în functie de specificul zonei la S+P+1+M cu inaltime maxima la cornisa de 8m. (la fel cu cel prevazut in PUZ anterior elaborat)

Regimul de inaltime este specificat in piesele desenate

3.6.1 Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile care au determinat regimul de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- pozitia caselor existente;
- destinatia cladirilor propuse;
- efectele compozitionale urmarite;
- profilurile transversale ale arterelor de circulatie carosabile din zona.

Aliniamentul s-a stabilit la min. 10m de axul strazii pentru casele individuale. (identific cu prevederile din PUZ elaborat anterior pentru vecinatatea din nor-est)

In cazul pensiunii se respecta pozitia constructiilor existente.

In interiorul loturilor se va respecta codul civil.

Aliniamentul constructiilor este indicat în plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si caile de comunicatie".

3.7. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementari existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de condițiile specifice ale zonei studiate, și de prevederile din Regulamentul de urbanism pentru zona adiacentă.

zona rezidentiala

POT= 30% (maxim)

CUT=0.8 (maxim)

zona peniune turistica

POT= 35% (maxim)

CUT=0.9 (maxim)

3.6. Echiparea edilitara

Nu exista retele edilitare pe terenul ce reprezinta obiectul acestei lucrari.

La nord-est de zona studiată, la o distanță de 70m se afla strada Harmanului Pe aceasta strada:

- sunt in lucru retelele de alimentare cu apa si canalizare
- exista retea de alimentare cu energie electrica si gaz.

Obiectivele din acest proiect vor fi racordate la aceste retele edilitare.

In acest Puz sunt trasate traseele propuse pentru retelele edilitare, dar acestea se vor realiza pe baza unor proiecte tehnice realizate de proiectanti de specialitate.

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va face din rețeaua de alimentare cu apa a localității.

Dupa finalizarea rețelei de alimentare cu apa potabila de pe strada Harmanului casele se vor racorda la aceasta rețea, prin extinderea prevazuta in pUZ elaborate anterior.

Extinderea rețelei se va face pe baza unui proiect de specilitate unitar pentru intreaga zona.

3.6.2. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare a localitatii. Dupa finalizarea rețelei de pe strada Harmanului casele se vor racorda la aceasta rețea, prin extinderea rețelei prevazute in PUZ elaborate anterior.

Extinderea rețelei se va face pe baza unui proiect de specilitate unitar pentru intreaga zona.

3.6.3. Canalizarea pluviala

Canalizarea pluviala se va face prin racordare la sistemul centralizat.

Apele meteorice vor fi colectate prin rigole de suprafata prevazute pe ambele parti ale strazilor create, prin extinderea rețelei prevazute in PUZ elaborate anterior.

Propunerea este prezentata in plansa de rețele utilitare,

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua de alimentare a localitatii Bod pe baza unui proiect executat de Electrica s.a.

Rețeaua exista pe strada principala Prin PUZ elaborat anterior se prevede extinderea rețelei către acesta zona; pentru noii utilizatori se va face o extindere a rețelei prevazute. Proiectul de alimentare cu energie electrica al intregii zone se va realiza pe baza unui proiect avizat de Electrica.S.A.

În proiectare și în execuție se vor respecta cu strictecțe normele și prescripțiile privind instalațiile de protecție contra șocurilor electrice, contra producerii incendiilor și contra descărcărilor atmosferice. În acest scop se vor realiza instalații de legare la pământ, instalații de egalizare potențiale și instalații de paratrăznet, respectiv se vor utiliza aparataje adecvate în protecția circuitelor.

3.6.5. Alimetare cu gaz

Se va face din rețeaua stradala existenta pe str. Harmanului, prin corelarea cu prevederile din PUZ elaborat anterior.

Extinderea rețelei se va face pe baza unui proiect de specilitate unitar pentru intreaga zona.

3.6.6. Telecomunicatii

Se va face din rețeaua stradală existentă pe str. Harmanului, rețeaua a cărei extindere este prevăzută în PUZ elaborat anterior.

Extinderea rețelei se va face pe baza unui proiect de specificitate unitară pentru întreaga zonă.

3.6.7. Modul de încălzire

Încălzirea locuințelor se va realiza la fiecare consumator în parte cu sobe sau centrală termică

Combustibilul folosit va fi în funcție de opțiunile fiecăruia: combustibil solid (lemn și deseuri lemnoase), gaz (cu alimentare din rețeaua locală) sau se vor utiliza centrale electrice.

3.7. Protecția mediului

Măsurile propuse nu sunt un factor de poluare.

Se va face contract cu societatea specializată pentru colectarea deșeurilor menajere. Aleile carosabile și pietonale și spațiile de parcare din incinte vor fi realizate din dalaje pe pat de nisip.

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole către rigola prevăzută în PUZ anterior elaborat și mai departe prin rigolele existente către cel mai apropiat emisar.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

- Obiectivele de utilitate publică propuse prin acest PUZ sunt rețelele edilitare
- Circulațiile din interiorul lotizării sunt pe domeniul privat al proprietarilor de terenuri.
- Strada existentă este în domeniul public

3.9. 2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața propusă a fi lotizată este în proprietate privată.

Drumul care face legătura dintre strada principală și se continuă către câmp se află în proprietate publică.

3.9.3. Circulatia terenurilor

Nu se propun modificari de tipuri de proprietate.

Strada existenta ramne in domeniul public.

Strazile noi realizate pe terenuri private vor ramne in proprietate privata.

4. Concluzii – masuri in continuare

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei
- se propune schimbarea destinatiei unor suprafete de teren din teren pentru unitati agricole in teren cu destinatia rezidentiala si pensiune turistica
- se stabileste regimul de inaltime si tipul materialelor de constructii admise pentru constructii
- se indica masurile de protectie a mediului, de paza contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate in fazele urmatoare ale proiectarii si executiei investitiilor din zona
- se propune amenajarea drumului de pamant existent si introducerea lui in reseaua stradala a localitatii

Urmare a celor de mai sus consideram ca:

- lucrarile de amenajare propuse completeaza planul urbanistic zonal "PUZ Zona rezidentiala" in curs de aprobare si propune o extindere a zonei rezidentiale in ideea de a crea o zona unitara.
- respecta legislatia privind disciplina in constructii
- constructiile propuse vor fi realizate din materiale durabile si pe baza unor proiecte care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei.
- Funciunile propuse nu vor afecta mediul si nici nu vor incomoda persoanele fizice sau juridice
- Amplasamentul este potrivit destinatiei de locuire si turism
- Se creaza conditii de construire pentru case de locuit si unitate turistica, raspunzand cerintelor populatiei de a trai intr-un mediu sanatos, frumos, nepoluat

Intocmit,
arh Monica Serban

