

MEMORIU DE PREZENTARE JUDEȚEAN BRAȘOV



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Amplasament: **DJ 103
Extravilan comuna Bod, jud. Brașov
S totală teren=10.000 mp**

Beneficiari: **Vășii Neculai, Vășii Elena și Neagoe Ginel**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

Proiectant: **c.arh. Ioana Pernea**

Nr. proiect: **02/2012**

Data elaborării: **februarie 2015**

Documentații pe baza cărora s-a întocmit proiectul faza P.U.Z.:

- Comanda beneficiarilor
- Extrasul C.F. nr. 102856
- Certificatul de urbanism nr. 17/28.01.2015 emis de Consiliul Județean Brașov și nr. 198/07.09.2016 emis de Primăria Bod.

1.2. Obiectul lucrării

Pentru amplasamentul menționat mai sus, situat în partea de sud a comunei Bod, în extravilan, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism cu numărul de mai sus pentru a stabili reglementările conform cărora se va construi o zonă de locuințe individuale pe amplasamentul studiat, precum și pentru introducerea în intravilan a terenului aferent.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone;
- rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. Surse documentare

Studii și documentații elaborate anterior PUZ-ului:

Deoarece terenul studiat este situat în extravilanul comunei Bod, pe această zonă nu există reglementări specifice pentru edificarea de construcții, fapt pentru care s-a solicitat întocmirea prezentului P.U.Z..

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:

- *Ridicare topografică* la scara 1:1000.
- *Studiu geotehnic.*

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:
Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul în studiu se află situat în extravilanul comunei Bod, adiacent drumului județean DJ 103, pe partea stângă în sensul de mers spre Bod.

Folosința actuală a terenului este arabil, având suprafața totală de 10.000 mp.

Terenul este proprietate privată a beneficiarilor, conform extrasului C.F. nr. 102856, nr. cad 102856, proprietari: Vășii Neculai, Vășii Elena și Neagoe Ginel.

Terenul studiat se află în zona culoarului de protecție - ZONA 3 - aferent Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav (8500 m).

Potențialul de dezvoltare al zonei

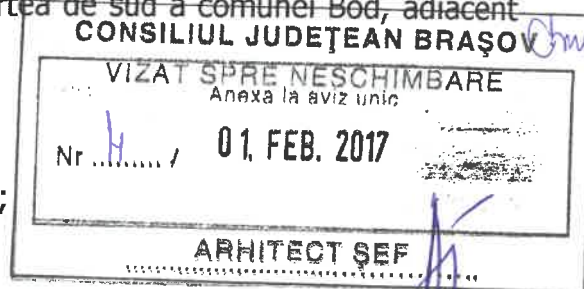
Deoarece acest teren aparține unor proprietari particulari și nu este folosit în prezent și de asemenea având în vedere că în apropierea amplasamentului s-a mai aprobat un plan urbanistic zonal cu destinația locuințe și a cererii tot mai mare de locuințe în zona respectivă, potențialul de dezvoltare al zonei este mare.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul în studiu se află situat în partea de sud a comunei Bod, adiacent drumului județean DJ 103.

Vecinătăți:

- La nord – teren arabil nr. cad A 662/2;
- La sud – teren arabil nr. cad A 662/5;
- La est – drum județean DJ 103 (DCL 797);
- La vest – canal de desecare CCN 661.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există elemente ale cadrului natural deosebite care să fie puse în valoare.

2.4. Circulația

În prezent, circulația principală se desfășoară pe DJ 103 (DCL 797), drum de categoria III, cu lățimea carosabilului de 7,40 m, asfaltat.

2.5. Echiparea tehnico-edilitară existentă

Datorită poziției amplasamentului, situația rețelelor edilitare din zona studiată este următoarea:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se poate face prin racordare la conducta de distribuție PE De 315 mm aflată la cca. 250 m la sudul amplasamentului.

Canalizare:

În zona studiată, Compania Apa nu are în administrare rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

În zonă există instalațiile electrice pe partea opusă a DJ 103- LEA 20 KV . Se va întocmi un studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă nu există conducte de gaze naturale.

Telefonie:

În zonă există instalații de telecomunicații paralel cu DJ 103- Telekom și Orange.

2.6. Probleme de mediu

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme deosebite legate de mediu. Singura sursă de poluare din zonă ar putea fi DJ 103 – DCL 797, datorită circulației auto frecvente.

2.7. Opțiuni ale populației

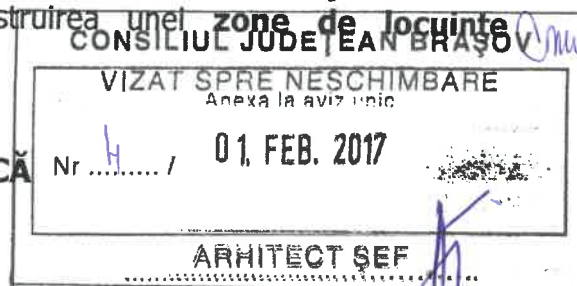
Beneficiarii au solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a suprafeței de teren aflată în proprietatea lor și în vederea stabilirii condițiilor legale necesare pentru construirea unei **zone de locuințe individuale** pe terenul studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Întrucât terenul este situat în extravilanul comunei Bod, nu există prevederi specifice pentru această zonă. Acestea se vor enunța prin prezenta documentație P.U.Z.

Terenul studiat se află în zona culoarului de protecție - ZONA 3 - aferent Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav (8500 m). Conform studiului topografic cota maximă a terenului în sistem Stereo 1970 este de 527,988 , la o înălțime maximă de 10,0 m a construcțiilor propusă rezultă a cotă de **537,988** față de nivelul Marii Negre. În zona 3- de protecția a aeroportului Brașov- Ghimbav, conform PUZ-ului aprobat zona maximă de înălțime a construcțiilor admisă este de **573,000**, de unde rezultă că nu este necesar avizul Autorității Aeronautice Civile.



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

Prin prezentul P.U.Z. se propune pentru amplasamentul studiat funcțiunea de **zonă de locuințe individuale**, care va putea cuprinde locuințe individuale permanente, locuințe temporare (case de vacanță) și mici structuri de cazare (pensiuni).

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Conform H.G. nr. 525/1996, rep., indicii maximi propuși pentru locuințe în această zonă sunt următorii : **P.O.T. = 30 %** și **C.U.T. = 0,9**.

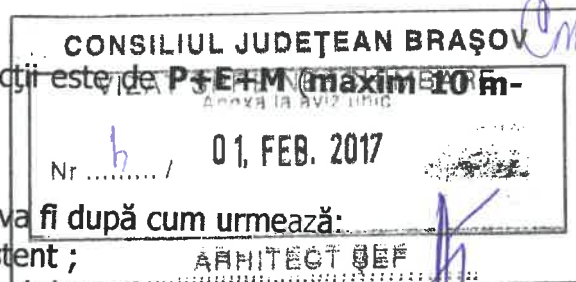
Se estimează popularea zonei cu cca. 60 de locuitori (15 locuințe noi cu 4 locuitori per gospodarie - în medie), iar spațiul verde necesar va fi de 4461 mp, deci de cca. 75 mp pe cap de locuitor (minimul necesar solicitat prin Certificatul de urbanism fiind de 20 m pe cap de locuitor).

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de **P+E+M (maxim 10 m - la coamă)**.

Regimul minim de înălțime propus este de **P**

Regimul de aliniere al construcțiilor în această zonă va fi după cum urmează:

- la **DJ 103** - de **30,00 m** de la limita drumului existent ;
- la **drumul de acces** nou creat - de **8,00 m** din axul drumului.



BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zonă locuințe	0	0	2625	26,25
Zonă circulații	0	0	2914	29,14
Zonă verde	10.000	100,00	4461	44,61
TOTAL ZONA STUDIATĂ	10.000	100,00	10.000	100,00

Descrierea soluției

Pentru terenul în studiu s-a considerat parcelarea în 18 loturi, astfel :

- 15 loturi pentru construirea de locuințe, de la lotul 2 la lotul 16, fiecare cu suprafața de 500 mp ;
- Lotul 1 (S=692mp) și lotul 18 (S=95mp) ca spații verzi publice și utilități.
- Lotul 17 (S=1713mp) aferent propunerilor de circulație, așa cum au fost descrise la Cap. 3.4. – Modernizarea circulației.

Pentru aceste 15 de loturi se propune delimitarea suprafeței construibile (suprafața maximă în limitele căreia se pot amplasa viitoarele construcții). Astfel, în cazul acestor 15 de parcele pentru care au fost stabiliți indicii urbanistici, se propune autorizarea directă.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 10000 mp (aflată în proprietatea privată a beneficiarilor) aferentă propunerilor urbanistice prezentate.

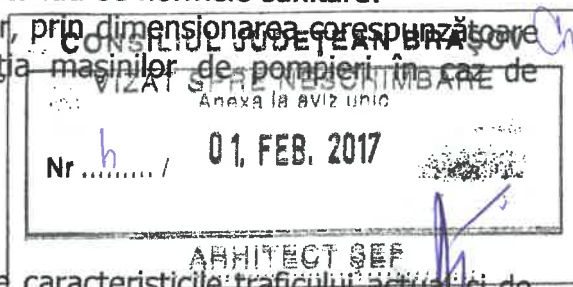
Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale etc.

3.3. Protecția mediului

Deoarece zona studiată este propusă pentru construirea de locuințe, nu se impun măsuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare.

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul fiecărei parcele, respectându-se normele sanitare.

Pentru asigurarea pazei împotriva incendiilor, prin dimensionarea corespunzătoare a drumurilor este posibilă circulația și intervenția mașinilor de pompieri în caz de incendiu, conform normativelor aflate în vigoare.



3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă în zona studiată.

În prezent, circulația principală se desfășoară pe DJ 103 – DCL 797, drum de categoria III, cu lățimea carosabilului de 7,40 m, asfaltat.

Accesul la parcelele noi propuse se va face prin drumul de acces nou creat, care va avea carosabilul cu 2 benzi cu lățimea de 3,50 m fiecare și trotuare de 1,00 m, bilaterale, cu loc de întoarcere la capătul parcelei. Acest drum va fi amplasat cu axul stradal pe limita de proprietate cu parcela vecină - A 662/5, astfel încât să fie folosit de ambele proprietăți. Până la realizarea drumului și pe parcela vecină, drumul de acces identificat cu Lotul 17 va fi folosit ca alee carosabilă de 3,50 m cu trotuar unilateral de 1,00 m și cu două alveole de depășire necesare desfășurării în condiții de siguranță a circulației, până la finalizarea drumului integral.

De asemenea, se propune realizarea unui drum perpendicular pe drumul de acces, cu carosabilul cu 2 benzi cu lățimea de 3,50 m fiecare și trotuare de 1,00 m, bilaterale, care va asigura circulația în interiorul zonei – pe măsură ce aceasta se va dezvolta și care va descongiona traficul pe principala cale de acces – DJ 103.

Se mai propune și modernizarea drumului județean DJ 103 cu profil transversal: carosabil cu 2 benzi cu lățimea de 3,50 m fiecare și trotuare de 1,50 m.

Locurile necesare de parcare se vor prevedea în interiorul proprietăților.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Având în vedere utilitățile necesare obiectivelor propuse, propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face prin extinderea rețelelor existente în zonă, după cum urmează:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se poate face prin racordare la conducta de distribuție existentă PE De 315 mm aflată pe partea opusă a DJ 103 la cca. 250 m în sudul amplasamentului, printr-o conductă nouă de alimentare cu apă potabilă HDPE De 200 mm de la punctul de racord CV până la amplasament și apoi cu o conductă nouă de apă potabilă HDPE De 110 mm – Pn 10 până la viitoarele construcții.

Canalizare:

În zona studiată, Compania Apa nu are în administrare rețea de canalizare.

Se propune colectarea apelor reziduale menajere de la ansamblul de locuințe printr-o rețea de canalizare, epurarea acestora printr-o Ministație de epurare și apoi deversarea apelor astfel epurate în canalul de desecare CCN 661.

De asemenea, se propune colectarea apelor pluviale de pe drumurile de acces printr-o rețea de canalizare pluvială, dotată cu separator de produse petroliere și evacuarea apelor în canalul CCN 661 prin conducta de evacuare de la ministația de epurare.

Separatorul de produse petroliere și Ministația de epurare vor fi amplasate pe lotul 18 – zonă verde.

Alimentare cu energie electrică:

Pentru alimentarea cu energie electrică s-a întocmit un studiu de soluție avizat în CTE SC FDEE Electrica Transilvania Sud SA nr. 139/18.03.2016 și avizul de amplasament favorabil nr. 70101515258/24.03.2016. Soluția prevede alimentarea din rețeaua LEA 20 KV existentă pe partea dreaptă a DJ 103 Sânpetru- Bod, prin traversarea drumului județean și realizarea pe prima parcelă a unui Post Trafo PT 20/0,40 kv proiectat amplasat aerian pe un stâlp nou și de aici pe traseul drumului propus o rețea nouă LES 0,4kv, care va fi proiectată și executată care va fi în gestiunea și exploatarea SDEE Brașov. Din această rețea se va alimenta fiecare consumator prin racorduri subterane.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă nu există conducte de gaze naturale.

Încălzirea obiectivelor se va face din surse proprii, prin centrale termice.

3.6. Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate a terenurilor

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri domeniu public – drumurile DJ 103 – DCL 797 și DE 659;
- terenuri domeniu public cu administrare Apele Române – canalul de desecare CCN 661.

Circulația terenurilor

Pentru modernizarea drumului DJ 103 și pentru realizarea drumurilor de acces propuse - așa cum au fost descrise mai sus, este necesară trecerea unei suprafețe de teren de cca. 1713 mp din proprietatea privată a beneficiarilor în domeniu public. De comun acord cu proprietarii, se va conveni asupra modalității legale prin care se va reglementa acest transfer de proprietate.

4. CONCLUZII

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire conform legislației în vigoare, pentru solicitările care respectă prevederile prezentei documentații P.U.Z. .

Pentru realizarea propunerilor legate de circulații rutiere și totodată pentru realizarea rețelelor tehnico-edilitare, trebuie rezolvată mai întâi problema transferului de proprietate în conformitate cu legislația în vigoare pentru suprafețele de teren necesare în acest scop. De asemenea, pentru realizarea rețelelor edilitare este necesară întocmirea de studii de fezabilitate și proiecte de specialitate, suportate de beneficiari.

Conform Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, Legii nr. 50/1991, Legii nr. 10/1995 și Legii nr. 453/2001 privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Consiliul Județean Brașov și Primăria comunei Bod pentru faza P.U.Z.

Întocmit,
c.arh. Ioana Pernea