

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

PUZ – parcelare și construire locuințe
Proiect BAV1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect : P.U.Z. parcelare și construire locuințe

Inițiator : Vețeleanu Afrodita Ileana

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

Amplasament: Jud. Brașov, com. Bod, DJ 103, fn

Faza de proiectare: P.U.Z.

Număr proiect: BAV1

Data elaborării: 01/2011



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 parcelare și construire de locuințe.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonă de locuințe cu funcțiuni complementare (birouri, comerț, prestări servicii, creșe, grădinițe, puncte sanitare, s.a.)
- 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 cu H.C.J. Brașov nr. 314/16.10.2002 și H.C.L. Bod nr. 4/2000.

- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

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

Studiul geotehnic

2. Situația existentă

2.1. Evoluția zonei

Terenul este situat în județul Brașov, între Araci și Bod. În această zonă se preconizează dezvoltarea unei zone de locuințe cu funcții complementare datorită distanței mici față de Brașov.

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

2.2. Încadrarea în zonă

Terenul de amplasament care face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în extravilanul comunei Bod, în imediata vecinătate a drumului DJ 103 Brașov-Sf. Gheorghe la intersecția cu DE 40/1/8 și DCL 45.

Amplasamentul studiat este delimitat: la nord – teren proprietate privată nr. top. A40/1/5

la vest – str. DJ 103 (Brasov - Sf. Gheorghe)

la sud – teren proprietate privată nr. top. A40/1/9/8

la est – canalul de desecare (CCN41) *(cu semnătură)*

Nr. 23. SEP. 2011

ARHITECT ŞEF

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Concluzii și recomandări

Date geologice-geomorfologice

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mal, turba).

Date hidrologice – hidrogeologice

Perimetru cercetat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, iar prima pânză de apă freatică se întâlnește în jurul cotei de 1,10 – 1,50 m, în partea dinspre râul Olt a suprafeței studiate, în restul suprafeței, pânza de apă freatică se găsește la adâncimea de 2,40 m, de aceea, un studiu al terenului se va face la următoarele faze (PAC, PT).

În concluzie, pe acest teren nu se recomandă construcția spațiilor subterane, sau se pot executa construcții cu spații subterane, și se vor prevedea măsuri speciale pentru hidroizolarea acestora.

2.3.2. Date geotehnice

Stratificația terenului

Prospecțiunile executate în perimetru cercetat, colaborate cu altele efectuate în zonă cu ocazia altor lucrări, au stabilit că la suprafață se găsește o pătură de sol vegetal cu rădăcini de plante perene, brun negricios, groasă de 0,30 – 0,40 m, sub care se află un strat coeziv, gălbui, plastic consistent, respectiv praf argilos nisipos, iar la cota 4,20-4,50 m, se întâlnește un masiv orizont de pietriș cu nisip.

Caracteristic este faptul că începând de la forajul nr. 6 spre nord est, respectiv spre albia Oltului, sub cota de -1,10m, se află o lentilă de pietriș cu nisip groasă de cca 1m, sub care se întâlnește un praf argilos nisipos iar la 5,00 m, un orizont de pietriș cu nisip.

Precizăm că începând de la forajul 6, terenul coboară cu cca 1,00 m, această arie mai coborâtă încadrându-se în fosta albie a râului Olt, restul reprezentând sectorul de terasă.

Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului

Analizele de laborator efectuate pe probele recoltate din teren au stabilit următorii parametrii:

- greutate volumică $\gamma_v = 1,8 - 1,9 \text{ KN/m}$
- indicele de plasticitate $Ip = 18,2\%$
- indicele porilor $e = 0,75$
- indicele de consistență $I_c = 0,55$
- porozitatea $n = 43\%$
- umiditatea naturală $Wn = 21,9\%$
- coeziunea $C = 30 \text{ Kpa}$
- unghiul de frecare internă $\phi = 26$
- modulul de compresibilitate edometric, pentru treapta de încărcare 200-300 Kpa $200 - 300 \text{ Kpa} : M = 8 \text{ Mp}$

Adâncimea de îngheț

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim, adâncimea de îngheț măsoară 0,90 - 1,00 m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică

Conform "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi pentru clădiri" indicativ P100-1/2006, pentru perimetru cercetat se va lua în considerație:

- accelerarea gravitațională $ag = 0,20g$
- perioada de control (colț) $Tc = 0,7s$

Condiții de fundare

Construcțiile se pot amplasa în oricare zonă a perimetrului cercetat, fundându-se în praf argilos gălbui, plastic consistent și local în pietriș cu nisip, începând cu adâncimea $Df=1,10$ m raportată de la cota terenului actual și respectiv 0,60 m sub cota pardoselii spațiilor subterane.

Potrivit STAS 3300/2/85, se va lua în considerație presiunea convențională $P_{conv}=250\text{Kpa.}$, respectându-se următoarele relații:

- la încărcări centrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,2 P_{conv}$$

- la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

- la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/2/85, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00$ m, și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $Df=2,00$ m.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

Încadrarea terenului conform TS/988

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria "teren mediu".

Considerente geotehnice pentru proiectarea căilor de acces și platformelor de parcare

Considerăm corespunzător ca după excavarea a 0,40 m din pătura de sol vegetal se poate trece la compactarea "patului" în vederea execuției infrastructurii care se va realiza din pietriș de râu.

2.4. Căi de comunicație. Circulație

Terenul de amplasament, care face obiectul prezentului P.U.Z., este situat în extravilanul comunei Bod, pe strada DJ 103 și se identifică prin C.F. nr. 100638 nr. cad. 100638.

P.U.G.-ul existent pentru comuna Bod nr. 36060/2000 aprobat cu H.C.J. Brașov nr.314/16.10.2002 și H.C.L. Bod nr. 4/20.01.2000 nu prevede reglementări de urbanism pentru această zonă și prin P.U.Z.- ul propus spre avizare se dorește reglementarea acestei zone.

Proprietarul terenului solicită schimbarea destinației terenului, din teren arabil extravilan în teren arabil intravilan și parcelarea acestuia pentru construirea de locuințe cu funcții complementare, în care scop C.J. Brașov a eliberat certificatul de urbanism nr. 379 08.10.2009 prin care se solicită întocmirea proiectului în faza P.U.Z. cu rezolvarea tuturor problemelor inclusiv a căilor de comunicații.

Terenul studiat în suprafață de 5000,00 mp este situat pe partea dreaptă a DJ 103 (Brașov -Sf. Gheorghe) în zona km. 16,35 perpendicular pe acesta și este relativ plan cu o ușoară pantă de 0,5% pe direcție sud.

Accesul la amplasament este ușor asigurat printr-un drum de pământ (DE 40/1/8) existent de lățime 4,00 m racordat la DJ 103 în dreptul km. 16,35 într-o zonă cu bună vizibilitate.

În timp, drumul de exploatare 40/1/8 și-a modificat traseul în teren, deviind spre sud. Prin acest PUZ se reglementează traseul lui conform schitelor CONSELUL JUDEȚEAN BRAȘOV și a documentației cadastrale de repoziționare imobil- nr. 34/05.2010 efectuată de ing. Ursan Rusticeanu Adrijan și Vizată de OCPI Brașov în data de 7.06.2010.

Nr. 82 28 SEP 2011

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul liber de construcții în suprafață de 5000 mp este situat în extravilanul comunei Bod, str. DJ103.

Amplasamentul studiat este delimitat: la nord – teren proprietate privată nr. top. A40/1/5

la vest – str. DJ 103 (Brașov -Sf. Gheorghe)

la sud – teren proprietate privată nr. top. A40/1/9/8

la est – canal de desecare (CCN41)

Întrucât amplasamentul se află în extravilan, unde nu sunt reglementări de urbanism privind construirea de locuințe, pentru edificarea unor astfel de construcții este necesară întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal în baza unui aviz de oportunitate întocmit conform Legii nr. 242/2009 prin care se vor studia: posibilitățile de amplasare a construcțiilor și dotarea cu utilități, rezolvarea acceselor, a vecinătăților, regimului de aliniere, a indicilor urbanistici, a zonelor de protecție și corelarea cu PUZ-urile aprobată sau în curs de aprobată din zonă.

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

- necesități funcționale: rezultate din datele de temă

- necesități compozitionale: prin marcarea unor puncte de interes

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minimă față de DE40/1/8 este de 10 m din ax, iar față de DJ103 este 20 m.

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa U2 și a fost determinat în funcție de studiile și documentațiile de urbanism aprobată anterior.

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

Prin parcelarea terenului rezultă 5 parcele (vezi planșa U2) cu următoarele suprafețe:

- 1 parcelă de 1149,00 mp
- 1 parcelă de 777,00 mp
- 1 parcelă de 780,00 mp
- 1 parcelă de 782,00 mp
- 1 parcelă de 1181,00 mp

2.6. Echipare edilitară

- **Alimentarea cu apă**

În zona amplasamentului nu există rețea centralizată de alimentare cu apă.

Primăria Bod are în curs de execuție rețelele centralizate de alimentare cu apă potabilă și canalizare ale comunei Bod conform adresei nr. 3743/01.07.2010 emisă de Primăria comunei Bod.

- **Canalizarea**

În zona amplasamentului nu există rețea centralizată de canalizare ape uzate menajere.

- **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 rețea centralizată de canalizare și nici 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 provocăți de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului ca condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială precum și colectarea și transportarea deșeurilor la rampă ecologică.

CONSELIU JUDEȚEAN BRASOV
VIZAT SPRE NE SCHIMBARE

Nr. 82 23. SEP. 2011

2.8. Opțiuni ale populației

Populația zonei unde urmează să se construiască obiectivul propus este de acord cu P.U.Z. parcelare și construire locuințe cu funcțiuni complementare în comună Bod, str. DJ103 Brașov-Sf. Gheorghe, f.n..

3. Propuneri/reglementări urbanistice și elemente de regulament

3.1. Valorificarea cadrului natural

Spațiul verde amenajat pe fiecare parcelă va fi de minim 20%.

3.2. Circulație. Situația proiectată

Prezentul P.U.Z. propune împărțirea terenului într-un număr de 5 loturi.

Deservirea auto și pietonală a acestor loturi se propune a se face după cum urmează:

- în prima etapă pe timpul execuției construcțiilor, se folosește drumul de pământ existent racordat la DJ 103 în dreptul km. 16,35 m, cu asigurarea unui sistem rutier corespunzător traficului de săntier, urmând ca în etapa finală acest drum să se înglobeze într-o stradă de categoria a IV - a de deservire locală, cu un profil transversal având platforma drumului de 9,00m lățime din care 6,00m parte carosabilă încadrată de două rigole de 0,5m fiecare și două trotuare de 1,00m lățime fiecare.

În profil transversal platforma DJ103 are 12,00m lățime din care 7,00m parte carosabilă încadrată de două rigole de 1,00m și două trotuare de 1,50 m lățime fiecare.

Sistemul rutier propus este cu îmbrăcămintă asfaltică.

Parcarea auto se va asigura în incinta loturilor.

Lucrările de sistematizare verticală vor urmări încadrarea construcțiilor în forma generală a terenului precum și îndepărțarea apelor meteorice din zona construcțiilor.

Retragerea minimă față de DE40/1/8 este de 10 m din ax, iar față de DJ103 este 20 m.

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

3.3.1. 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. 314/16.10.2002, zona studiată va avea funcțiunea principala de locuințe și funcțiuni complementare cu un P.O.T. max. de 35% și C.U.T.max. de 0,85.

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

Pe fiecare parcelă se propune amplasarea de construcții cu funcțiunea principala de locuit și funcțiuni complementare, anexe gospodărești, garaje care vor respecta retragerile minime obligatorii și indicii urbanistici maxim admiși.

3.3.2. Bilanț teritorial

EXISTENT			
Nr.Crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zonă aferentă construcțiilor	0,00	0
2	Zonă neutră lipsită de construcții	0,00	0
3	Zonă circulații auto și paraje, platforme	0,00	0
4	Zonă agricolă	5000,00	100
TOTAL		5000,00	100
PROPUȘ			
Nr.Crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zonă aferentă construcțiilor	1750,00	35
2	Zonă verde	2000,00	40
3	Zonă circulații auto și paraje, platforme	1000,00	20
4	Zonă dotări peisagistice	250,00	5
TOTAL		5000,00	100,00

3.3.3. Indici urbanistici

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

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

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

Nr... 82 23. SEP. 2011

ARHITECT ŞEF

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

3.4.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe se va realiza din rețeaua centralizată în curs de execuție.

3.4.2. Instalațiile de canalizare

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o conductă de canalizare din PVC-KG Dn=250 mm pentru toate casele de locuit propuse, rețea care se va racorda la rețeaua centralizată a comunei Bod în curs de execuție.

Apele pluviale de pe acoperișuri se vor colecta prin jgheaburi și burlane și se vor descărca liber în zonele verzi.

3.4.3. Alimentare cu energie electrică

Viitorul ansamblu de locuințe (S+P+l+M) se va alimenta cu energie electrică conform soluției propuse în Lucrarea nr.E 180/2010.

Având în vedere amplasamentul obiectivului față de rețelele electrice de distribuție existente în zonă și caracteristicile consumatorului, pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului, s-a prevăzut realizarea unui post de transformare 20/0,40kV-40kVA.

Se realizează un post de transformare, PT 20/0,40 kV-40kVA aerian pe un stâlp amplasat pe terenul utilizatorului la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public care se va racorda în

LEA 20kV-sistem radial pe distributiorul L20 kV Statia Feldioara – PA 90 Conexiuni Sanpetru.

Se construiește RED 0,40 kV-rețea aeriană pe stâlpi de beton și se racordează la PT 20/0,40 kV-40kVA.

Se monteaza LEA 0,40kV (1 circuit; 4 deschideri) aerian pe stalpi de beton de întindere /terminali și stâlpi de susținere, amplasați pe domeniul public în trotuarele proiectate în cadrul obiectivului.

3.4.4. Instalațiile de încălzire

Se propune încălzirea imobilelor prin C.T. pe lemn.

3.5. 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.

3.6. Obiective de utilitate publică

- ✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenul în suprafață de 5000 mp. este proprietate privată a doamnei Vețeleanu Afrodita Ileana conform extras de carte funciară nr. 100638 nr. cad. 100638.

- ✓ Circulația terenurilor

Doar modernizarea DE40/1/8 impune trecerea unei față de aproximativ 2,5m latime din proprietate privată Vețeleanu Afrodita Ileana în domeniul public.

3.7. Zone de protecție cu interdicție de construire

Se instituie următoarele zone de protecție:

- zona de protecție a DJ103 cu interdicție definitivă de construire situată la 20 m stg-dr din axul străzii.
- zona de protecție a DJ103 cu interdicție provizorie de construire până la trecerea terenului în intravilan și obținerea unui nou aviz CJ BV – DADP este de 30 m de la marginea drumului și minim 10,00 m din axul DE40/1/8.
- culoar de protecție rețele electrice LEA 20Kv și PT 20/0,40kV cu interdicție definitivă de construire situat la 12 m stg-dr din axul liniei.
- protecție canal de desecare (CCN41) 2,00 m în administrația ANIF Brașov.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U. nr. 379 din 08.10.2009 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 Consiliu 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. 379 din 08.10.2009.

