

**MAXIMILIAN ASTALUS B.I.A.**  
BRASOV, MIRCEA CEL BATRAN, 35

PROIECT NR.: 042/ august 2007  
BENEFICIAR: ZALKIND SIMONA  
T.N.A. 1299  
AMPLASAMENT: BRASOV, BOD  
FAZA: P.U.Z.

## **MEMORIU GENERAL**



### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- **Denumirea lucrarii** - **Planului Urbanistic Zonal** C.F. nr. 2533, top nr. 2946/1/27, comuna Bod, jud. Brasov.
- **Beneficiar** - **ZALKIND SIMONA**
- **Proiectant general** - **MAXIMILIAN ASTALUS Birou Individual de Arhitectura**
- **Data elaborarii** - **august 2007**

## **1.2. Obiectul PUZ**

- **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect intocmirea **Planului Urbanistic Zonal** pentru realizarea unui ansamblu de imobile de tip locuinta unifamiliala cu regim de inaltime maxim S+ P+1E+M situate in comuna Bod, jud. Brasov si parcelarea terenului in suprafata totala de 10.000mp
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata** - conform **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Bod, jud. Brasov ;

## **1.3. Surse documentare**

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**
  - **Planului Urbanistic General** comuna Bod, jud. Brasov;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

- zona studiata cunoaste o dezvoltare dupa anul 1990 prin introducerea paritala in zona intravilana a localitatii Bod, jud. Brasov; anul 2000 inseamna o accelerare a dezvoltarii zonei datorita introducerii retelelor tehnico-edilitare si a cererii crescande de spatii de locuit.
- dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca ca terenul studiat are ca limita estica parcul Ghimbasel iar accesul la teren se face pe un drum public cu iesire directe in drumul principal al omunei ( drum ce leaga Bod Sat de Bod Colonia).
- potentialul de dezvoltare al zonei este foarte mare in special datorita apropierei de Municipiul Brasov ( cca. 15 km.), al apropierei de viitoarea autostrada Brasov-Bors, a drumului national ce leaga centrul tarii cu partea de nord si nord-vest a acesteia.

## **2.2. Incadrare in localitate**

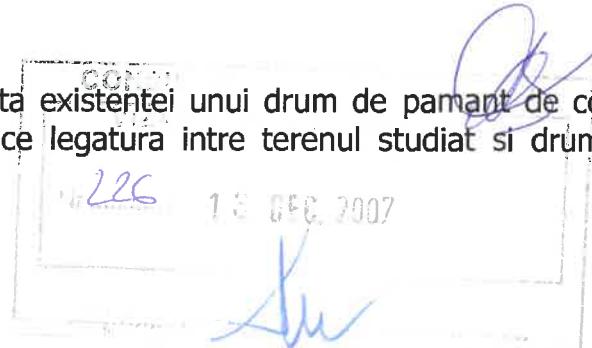
- zona studiata se afla parcial in intravilanul localitatii Bod, jud. Brasov;
- relationarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilitatii este foarte bine realizata printr-un drumu de interes judetean ( drum cu doua benzi acoperite cu imbracaminte asfaltica) ce face legatura intre cele doua componente teritoriale ale comunei Bod si anume Bod Sat de Bod Colonie;

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

- relieful zonei – terenul studiat are o usoara pantă spre limita estica cu diferente de nivel sub 1.5 m;
- sursa de apa de suprafață cea mai apropiată este paraul Ghimbasel aflat la limita estica a proprietății.;
- clima este temperat continentală dar asezarea în depresiunea Tarii Barsei face ca iarna temperaturile să scada foarte mult în anumite perioade;
- terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la construcția clădirilor relative joase de tipul locuințelor unifamiliale – a se vedea studiul geotehnic;
- riscurile de catastrofe naturale sunt foarte mici, un eventual pericol poate fi revârsarea paraului Ghimbasel care însă are ambele maluri indiguite.

## **2.4. Circulatia**

- circulatia se face greoi datorita existentei unui drum de pamant de cca. 200m cu latimea de 4m ce face legatura intre terenul studiat si drumul judetean



## **2.5. Ocuparea terenurilor**

- zona studiata are ca principale functiuni aceea de locuire ( locuinte unifamiliale );
- gradul de ocupare a zonei cu fond construit – cca. 5%;
- fondul construit este de o calitate buna datorita vechimii mici a acestuia ( max. 10 ani);
- asigurarea cu servicii a zonei nu este inca realizata la standarde urbane;

- principala disfunctionalitate este data de latimea mica si lipsa imbracamintii asfaltice pe drumul dintre terenul studiat si drumul judetean Bod Sat - Bod Colonie.

## **2.6. Echipare edilitara**

- nu exista echiparea edilitara;

## **2.7. Probleme de mediu**

- lipsa spatiilor industriale si de productie in zona fac sa nu existe probleme de mediu ;
- traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona;
- nu exista valori de patrimoniu in imediata apropiere a zonei studiate care sa necesite protectie;
- nu exista potential turistic in zona.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

- populatia locala priveste cu interes proiectele de dezvoltare urbana (intr-o zona in care marea majoritate a locuitorilor fac naveta in Mun. Brasov iar restul se ocupa cu agricultura ) acestea ducand la crearea de noi locuri de munca pe plan local, in special in constructii dar si in servicii si alimentatie publica;
- administratia publica locala a trasat principalele directii de dezvoltare urbana avand in vedere posibilitatea introducerii comunei Bod intr-o viitoare zona metropolitana a Municipiului Brasov;
- solicitarile beneficiarului proiectului se inscriu in reglementarile impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru comuna Bod, jud. Brasov nepunand asfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- studiile de fundamentare relevă faptul ca solicitările temei program se inscriu în prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Bod, jud. Brașov.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

##### **◦ parcelarea**

- autorizarea executării parcelarilor în baza prezentului regulament este permisă numai dacă fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de min 8m pentru clădiri înzisuite și de min 12m pentru clădiri isolate sau cuplate
- suprafața minima a parcelei de 150mp pentru clădiri înzisuite și minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu latimea parcelei.

##### **◦ funcțiuni prevazute**

- zona de locuințe

##### **◦ principali indici urbanistici**

- **POT<sub>max</sub>-25%**
- **CUT<sub>max</sub>-0.6**

##### **◦ cai de comunicatie**

- profilurile pentru arterele secundare de circulație vor avea latimea partiei carosabile de 3.50m, acostamente de cca. 0.75m, rigole de minim 1.00m, și trotuar de cel puțin 0.75m;

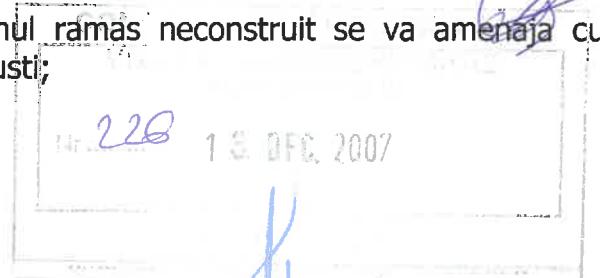


◦ **depozitarea controlata a deseurilor**

- deseurile solide vor fi depozitate in europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate in interiorul incintelor si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;

◦ **organizarea spatiilor verzi**

- in cadrul fiecarei parcele terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori si arbusti;



#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei respective:

- se stabileste modul de parcelare;
- se asigura circulatii pe teren si accesul la fiecare parcela in parte;
- se stabilesc functiunile in zona;
- se stabileste regimul de inaltime si indicatorii urbanistici;
- se indica masurile de protectie a mediului, de paza contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuie respectate in fazele urmatoare ale proiectarii si executiei investitiilor din zona.

Urmare a celor de mai sus consideram ca:

- lucrarile de amenajare propuse respecta planul urbanistic general si planul urbanistic zonal precum si legislatia privind disciplina in constructii;
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile si pe baza unui proiect care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei;
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;
- amplasamentul este potrivit functiunii propuse si este usor accesibil;
- se realizeaza revitalizarea zonei.

Intocmit,  
Arh. Maximilian Astalus



- **telecomunicatii**

- se va realiza prin extinderea retelei existente si realizarea de bransamente individuale pentru fiecare parcela;

- **canalizare**

- se va face legatura cu reteaua de canalizare a comunei aflata in statiu de executie;

- **alimentarea cu energie termica**

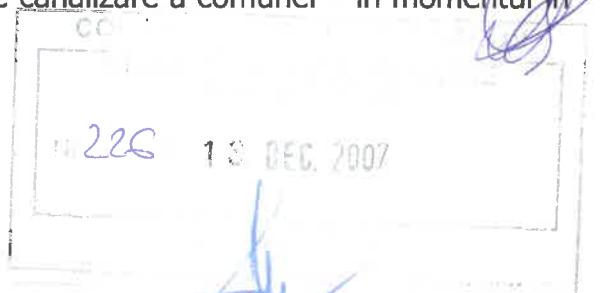
- se va realiza pentru fiecare locuinta in parte sisteme de incalzire centrala, cu functionare pe baza de gaze naturale,

- **gospodarie comunala**

- se vor realiza amenajari pentru sortarea si evacuarea deseurilor si se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate.

- **apele pluviale**

- acestea vor fi directionate catre rigole sau vor fi inmagazinate in rezervoare subterane urmand a fi folosite la irigarea spatiilor verzi iar ulterior vor fi preluate de reteaua de canalizare a comunei – in momentul in care aceasta va fi extinsa in zona-;



### **3.7. Protectia mediului**

- **diminuarea surselor de poluare**

- poluarea aerului – va fi redusa prin folosirea centralelor termice cu randament peste 99%
- poluarea panzei freatici – va fi eliminata prin realizarea etansa a sistemului de canalizare din tevi de PP cu garnituri de cauciuc si camine de vizitare etanse avand interiorul si partea inferioara din beton sclivisit.

- **deservirea cu retele de utilitati**

- toate constructiile si instalatiile noi vor fi racordate la retelele publice de apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, existente in zona.

- **protectia mediului**

- functiunea propusa fiind de locuinte nu sunt probleme legate de protectia mediului

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

- **prezenta spatilor plantate**

- se vor realiza in interiorul proprietatilor spatii plantate cu gazon, arbori si arbusti decorative in vederea obtinerii unui cadru agreabil

- **construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului**

- conform studiului geotehnic anexat la proiectarea fundatiilor imobilelor se va tine cont de urmatoarele:

- se va funda de la cota -1.10m in jos in stratele de pietris cu nisip sau in stratele de nisip prafos

- terenul se incadreaza conform Normativului P100-92 in zona seismica de calcul "D"

- **adaptarea la conditiile de clima**

- constructiile vor fi prevazute cu pereti exteriori de minim 38 cm si termoizolatie exterioara din polistiren pentru a micsora pierderile de energie termica.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

- **organizarea circulatiei auto**

- pe terenul aflat in studiu se va realiza un drum privat cu acces din drumul public astfel:

- Drum cu latimea carosabila de 3.50m cu profil asemanator arterelor secundare de circulatie, avand din loc in loc retrageri pentru asteptarea vehiculelor care se petrec;

- se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale pentru a evita stagnarea lor în incinta.

- **bilantul teritorial**

Teren intravilan ( studiat)	existent ha	existent %	propus ha	propus %
1. teren arabil	1.025	89	0.00	0.00
2. circulatii	0.0224	1.95	0.2017	17.6
3. parau	0.0453	3.95	0.0453	3.95
4. protectie parau, dig	0.0544	4.74	0.0544	4.74
5. perimetru construibil	0.00	0.00	0.2980	26
6. spatii verzi	0.00	0.00	0.5477	47.71
			1.1471	100

- **regimul de inaltime**

- **S+P+1E+M**

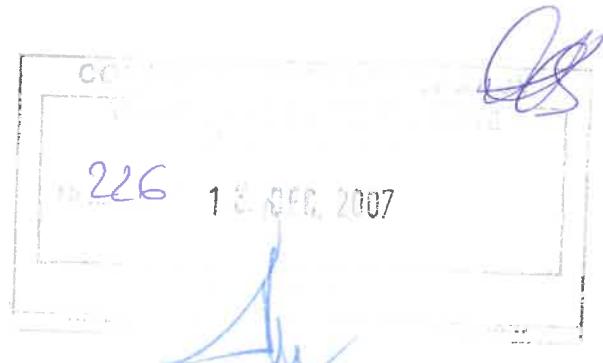
- **principali indici urbanistici**

- **POT<sub>max</sub>=35%**
- **CUT<sub>max</sub>=0.8**

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **alimentarea cu apa**

- se va realiza prin extinderea retelei existente și realizarea de bransamente individuale pentru fiecare parcelă;
- se vor prevedea și patru hidranti pentru stingerea incendiilor;



- **alimentarea cu energie electrică**

- se va realiza prin extinderea retelei existente și realizarea de bransamente individuale pentru fiecare parcelă;

- **alimentarea cu gaze naturale**

- se va realiza prin extinderea retelei existente și realizarea de bransamente individuale pentru fiecare parcelă;

- latimea partiei carosabile de 3.50m, acostamente de cca. 0.75m, rigola de 1.00m, si trotuare de 0.75m;
  - la capatul fundaturii este prevazut spatiu de intoarcere pentru autoturisme, masini de gunoi si pompieri;
  - accesul va fi restrictionat cu bariera si va fi controlat.
- pe fiecare parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;
- se propune si refacerea drumului public cu latime de 4m existent astfel:
  - carosabil 5.50m
  - trotuar 1.00m (simetric pe ambele parti ale carosabilului)
  - sp. verde 0.50m(simetric pe ambele parti ale carosabilului)
  - rigola 1.00m(simetric pe ambele parti ale carosabilului)
  - acostament 0.75m(simetric pe ambele parti ale carosabilului)

◦ **organizarea circulatiei pietonale**

- circulatia pietonala se va realize pe trotuarele prevazute prin proiect;

◦ **parcaje**

- parcajele pentru proprietari si vizitatori se vor asigura in incinte

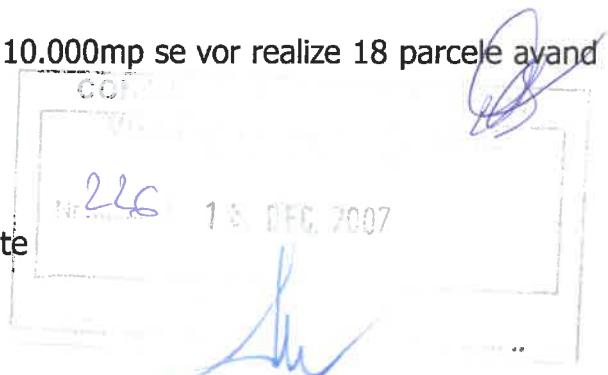
### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici**

◦ **parcelare**

- din suprafata totala de teren de 10.000mp se vor realize 18 parcele avand o suprafata medie de 460mp;

◦ **functiuni**

- zona de locuinte individuale izolate



◦ **sistematizarea pe verticala**

- terenul este relativ plan in mare parte si nu se pun probleme de sistematizare pe verticala;