

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT INVESTIȚIEI

**„ÎNTOCMIRE P.U.Z. – INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M CU DOTĂRI
COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI”**

NC 107864, COMUNA BOD, JUDEȚUL BRAȘOV

MARTIE 2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Întocmire P.U.Z. – Introducere teren în intravilan, construire locuințe colective cu regim de înălțime P+1E+M cu dotări complementare, împrejmuire teren și utilități”

Comuna Bod, Județul Brașov
imobil situat în extravilan

NC/CF 107864 (Suprafață = 50.000 mp)

Proprietar

Sinai N. Edith-Ana

Beneficiar

Rocca Imob Consulting S.R.L. pentru Sinai N. Edith-Ana

Str. Constelației nr. 17, Camera 8, Sat Sânpetru, Comuna Sânpetru, Județul Brașov
C.U.I. 46866413, J08/2996/2022

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Revizia

Martie 2025

LISTĂ SEMNĂTURI

Beneficiar	Rocca Imob Consulting S.R.L. pentru Sina N. Edith-Ana
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb. Mihai Necula
Proiectat	urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	urb. Ana-Maria Anghel
Faza	Plan Urbanistic Zonal
Revizia	Martie 2025

BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu de Presentare
- Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

Piese desenate

- | | |
|---|----------------|
| • 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan | scara 1:25.000 |
| • 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta sovietică | scara 1:25.000 |
| • 0.3. Încadrare în P.U.G. (2000) – Teren arabil - extravilan | scara 1:25.000 |
| • 0.4. Încadrare în teritoriu – Anterior P.U.Z. aprobate | scara 1:10.000 |
| • 0.5. Încadrare în teritoriu – P.U.Z. aprobate | scara 1:10.000 |
| • 1. Situația existentă – Disfuncționalități | scara 1:1.000 |
| • 2. Reglementări urbanistice – Zonificare | scara 1:1.000 |
| • 3. Ilustrare urbanistică | scara 1:1.000 |
| • 4. Reglementări – Echipare edilitară | scara 1:1.000 |
| • 5. Proprietatea asupra terenurilor | scara 1:1.000 |

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Evoluția zonei	10
2.2. Încadrare în localitate	31
2.3. Elemente ale cadrului natural	32
2.4. Circulația	32
2.5. Ocuparea terenurilor	38
2.6. Echipare edilitară	40
2.7. Probleme de mediu	41
2.8. Opțiuni ale populației	44
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	44
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	44
3.2. Prevederi ale PUG	51
3.3. Valorificarea cadrului natural	52
3.4. Modernizarea circulației	52
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	53
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	56
3.7. Protecția mediului	57
3.8. Obiective de utilitate publică	58
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	59
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Bod.....	60
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	61
5. ANEXE.....	62

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrare în PUG/2000.....	12
Figură 2 - PUZ aprobat prin HCL 51/20.09.2005	13
Figură 3 - PUZ aprobat prin HCL 66/20.10.2008	14
Figură 4 - PUZ în curs de avizare.....	15
Figură 5 - Încadrarea zonei în context spațial (2009).....	16
Figură 6 - Încadrare în harta topografică militară.....	17
Figură 7 - Încadrare în harta solurilor	18
Figură 8 - Calitatea solurilor din zonă.....	18
Figură 9 - Încadrarea zonei în context spațial (2021) vs. față de perioada precedentă... 	19
Figură 10 - Evoluția bugetului local în ultimii ani.....	20
Figură 11 - Evoluția bugetului local în ultimii ani.....	21
Figură 12 - Evoluția demografică a comunei Bod (1992-2022).....	22

Figură 13 - Evoluția demografică a României (1992-2022)	22
Figură 14 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2022)	23
Figură 15 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național	24
Figură 16 - Distanțe față de monumentele clasate din Bod și Sânpetru	25
Figură 17 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempes - Mlaștina Hărman”	26
Figură 18 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”	26
Figură 19 - Distanța PUZ - „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului”	27
Figură 20 - Vedere asupra Dealului Lempes	27
Figură 21 - Vedere aeriană asupra Dealului Lempes	27
Figură 22 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și Dealul Lempes	28
Figură 23 - Vedere aeriană asupra Dealului Lempes	29
Figură 24 - Extras din PUG (2002) – extravilan	30
Figură 25 - Dispunerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan	31
Figură 26 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	32
Figură 27 - Accesul la DE 29	33
Figură 28 - Accesul la DJ 103	33
Figură 29 - Accesul la DE 29	33
Figură 30 – Intersecția DJ 103 cu DE 29	34
Figură 31 - Prospect stradal DJ 103 aprobat prin HCL 51/20.09.2005	34
Figură 32 - Prospect stradal DJ 103 aprobat prin HCL 66/20.10.2008	35
Figură 33 - Prospect stradal DJ 103 propus prin PUZ în curs de avizare	35
Figură 34 - Profil stradal principal conform normelor în vigoare	36
Figură 35 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier	37
Figură 36 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta	37
Figură 37 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru	38
Figură 38 - Planul Parcelar pentru T 71/P A 657	39
Figură 39 - Extras din Planul Parcelar pentru NC 107684	39
Figură 40 - Vedere aeriană a cartierelor zonei privind spre Bod	39
Figură 41 - Perimetrul imobilului PUZ	40
Figură 42 - Amplasamentul PUZ față de Râurile Olt și Cișmașu	42
Figură 43 - Propunere de mobilare exemplificativă	56

Listă Tabele

Tabel 1 - Evoluția demografică a comunei Bod	21
Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național	22
Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean	23
Tabel 4 - Date de identificare a imobilului PUZ	40
Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus	52
Tabel 6 - Bilanț mobilare exemplificativă	55

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 481/10.11.2023
 - **„Întocmire P.U.Z. – Introducere teren în intravilan, construire locuințe colective cu regim de înălțime P+1E+M cu dotări complementare, împrejmuire teren și utilități”**
- ❖ Amplasament
 - **Extravilanul Comunei Bod, NC/CF 107864, Tarla 71, Parcela 657/6**
- ❖ Certificat de urbanism („CU”) **481/10.11.2023**
- ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- ❖ Revizia **Martie 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de fundamentare a creării cadrului legislativ (Hotărâre de Consiliu Local) necesar autorizării lucrărilor de „Introducere teren în intravilan, construire locuințe colective cu regim de înălțime P+1E+M cu dotări complementare, împrejmuire teren și utilități” pe terenul având NC/CF 107864 în suprafață de 50.000 mp situat în extravilanul Comunei Bod, Județul Brașov.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ („RLU”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare.

CU s-a emis pentru suprafața de 50.000 mp („Imobilul PUZ”) propus pentru introducere în intravilan în vederea realizării investiției, drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acestuia.

Imobilul PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor fizice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună reglementarea urbanistică a altor imobile aparținând altor proprietari întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Zona studiată reprezentată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente și posibilității/fezabilității integrării propunerilor din vecinătate asupra imobilului PUZ și viceversa. Zona studiată nu impune intervenții sau propuneri urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, cu excepția imobilului PUZ și a drumurilor aparținând domeniului public.

Zona reglementată este echivalentă cu *imobilul PUZ* și reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 107864, S = 50.000 mp). Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 107864. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona reglementată/imobilul PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

1.3. Surse documentare

- Certificatul de urbanism nr. 481/10.11.2023 („CU”);
 - Aviz de Oportunitate nr. 3/12.03.2024;
 - Plan Urbanistic General al Comunei Bod („PUG”);
 - PUZ aprobate anterior:
1. PUZ aprobat prin HCL nr. 51/20.09.2005, beneficiar Primăria Comunei Bod, obiectiv „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zona DJ 103 Bod – Sânpetru”;
 2. PUZ aprobat prin HCL nr. 66/20.10.2008, beneficiar Cill Dara Investments SRL, obiectiv „Construire ansamblu de locuințe individuale, DJ 103”;
 3. PUZ aprobat prin HCL nr. 79/25.11.2008, beneficiar Cill Dara Investments SRL, obiectiv „Construire ansamblu rezidențial (locuințe individuale, cuplate, înșiruite, colective), ș.a.”;
 4. PUZ aprobat prin HCL nr. 79/25.11.2008, beneficiar Lucan Georgeta ș.a., obiectiv „Construire ansamblu de locuințe”;
 5. PUZ aprobat prin HCL nr. 18/30.03.2009, beneficiar Garmancea Diana Ionela, obiectiv „Parcelare și construire locuințe individuale, zona DJ 103”;
 6. PUZ aprobat prin HCL nr. 20/30.03.2009, beneficiar JMA DEL VAR SRL, obiectiv „Construire ansamblu de locuințe și dotări, Bod-Sat”;
 7. PUZ aprobat prin HCL nr. 32/29.05.2009, beneficiar Stan Ioan prin Gălușcă Marius, obiectiv „Construire ansamblu rezidențial, zona DE 550 - extravilan Bod”;
 8. PUZ aprobat prin HCL nr. 41/30.06.2009, beneficiar Bucșă Mihai Vasile, Puzdrea Nicolae, ș.a., obiectiv „Construire ansamblu de locuințe, zona DJ103 – Bod”;
 9. PUZ aprobat prin HCL nr. 49/18.08.2009, beneficiar Olaru Neculai și Olaru Melania, ș.a., obiectiv „Construire ansamblu de locuințe și dotări, zona DJ 103 – Bod”;
 10. PUZ aprobat prin HCL nr. 115/28.09.2010, beneficiar Bogza Marius, Ene Larisa, Râjnoveanu Claudiu, ș.a., obiectiv „Construire locuințe și dotări complementare, zona DJ 103 - extravilan Bod”;
 11. PUZ aprobat prin HCL nr. 35/30.06.2011, beneficiar Râjnoveanu Claudiu, obiectiv „Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale, zona DJ 103-Bod”;
 12. PUZ aprobat prin HCL nr. 39/21.05.2013, beneficiar Bucșă Răzvan și Bucșă Bogdan, obiectiv „Cartier locuințe - DJ 103, extravilan Bod”;
 13. PUZ aprobat prin HCL nr. 32/24.07.2014, beneficiar Costache Florica, Negura Nicolae, ș.a., obiectiv „Construire ansamblu rezidențial, DJ103 - DE 561 - prelungire DE 563, intravilan comuna Bod”;
 14. PUZ aprobat prin HCL nr. 18/24.02.2015, beneficiar Kovacs Miklos Alexandru și Rizea Ion, obiectiv „Construire locuințe individuale - DE 697, extravilan Bod”;

15. PUZ aprobat prin HCL nr. 36/28.04.2017, beneficiar Vasii Neculai, Vasii Elena și Neagoe Ginel, obiectiv „Zona locuințe individuale, extindere utilități, modernizare intersecție DJ 103”;
16. PUZ aprobat prin HCL nr. 107/30.07.2018, beneficiar Kovacs Miklos-Alexandru, Kovacs Lucian, ș.a., obiectiv „Construire locuințe și funcțiuni complementare”;
17. PUZ aprobat prin HCL nr. 144/29.11.2018, beneficiar Kovacs Lucian Tiberius, obiectiv „Construire case și dotări complementare”;
18. PUZ aprobat prin HCL nr. 59/30.04.2020, beneficiar Kovacs Miklos-Alexandru, obiectiv „Construire locuințe”;
19. PUZ aprobat prin HCL nr. 207/03.12.2020, beneficiar Lăcătuș Gheorghe, obiectiv „Amenajare zona de agrement și zona de locuințe, DJ 103”;
20. PUZ aprobat prin HCL nr. 208/03.12.2020, beneficiar Dacia Plant SRL, obiectiv „Introducere în intravilan, întocmire PUZ zona de locuințe”;
21. PUZ în curs de avizare, beneficiar Olaru Neculai și Olaru Melania, obiectiv „Construire locuințe unifamiliale și dotări complementare”;
 - Extras de carte funciară și act de proprietate;
 - Studiu topografic preliminar;
 - Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
 - Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul juridic - extras din CU

- a) „terenul în suprafață totală de 50.000 mp este situat în **extravilanul** comunei Bod, proprietatea lui Sinai N. Edith-Ana, conform CF 107864
- b) servituți existente pe imobil: -
- c) sarcini: se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată între Henter Edith-Ana, născută Konka, în calitate de promitentă vânzătoare și „Rocca Imob Consulting S.R.L.”, în calitate de promitentă cumpărătoare, cu mențiunea că până la data de 31.12.2024 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică
- d) regim special instituit: imobilul nu se regăsește în lista monumentelor istorice sau ale naturii, nici în zona de protecție a acestora”

Regimul economic - extras din CU

- a) „folosința actuală: arabil
- b) destinația conform PUG: teren extravilan, agricol, fără reglementări urbanistice
- c) reglementări fiscale: L 227/2015 – Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare
- d) zona „A”, rangul localității IV, coeficient de corecție 1,1
- e) nu sunt afectate arii naturale protejate sau terenuri cu interdicții definitive sau temporare de construire”

Regimul tehnic - extras din CU

Condiții:

- a) „întrucât amplasamentul terenului se află în extravilanul comunei Bod, fără reglementări urbanistice, pentru construire Ansamblu de locuințe individuale, spații comerciale, servicii și spații verzi (sic!) se va elabora/aproba un P.U.Z. – în baza unui aviz de oportunitate – întocmit conf. Legii 350/2001 modificată și completată
- b) în P.U.Z. se vor specifica dotările complementare ale noilor zone reglementate, destinațiile clădirilor acceptate/neacceptate pentru funcțiunile complementare ale zonei
- c) zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal va respecta Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996, Legea 350/2001
- d) documentația PUZ propusă se va corela cu toate P.U.Z.-urile aprobate în zonă, aflate în imediata vecinătate
- e) se va face dovada accesului la un drum public, care va fi dimensionat corespunzător deservirii funcțiunii de locuire propuse
- f) conform cap. 1, art. 2 din Normele Metodologice de aplicare ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, „în vederea asigurării dezvoltării echilibrate, coerente și durabile a teritoriului național, autoritățile administrației publice locale își armonizează deciziile în domeniul planificării teritoriale, prin corelarea activităților de utilizare și planificare a teritoriului de la etapa de inițiere a documentațiilor până la etapa de implementare, aplicare și monitorizare și prin consultarea reciprocă a autorităților administrației publice locale învecinate cu privire la proiectele de planuri de amenajare a teritoriului sau de urbanism pentru proiectele care au ca scop dezvoltarea de investiții pe zone aflate la limita unității administrativ-teritoriale”. În acest sens, se va prezenta și punctul de vedere UAT Sânpetru referitor la propunerile făcute în prezenta documentație.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată, în prealabil, de obligația beneficiarului PUZ-ului de a executa în tot lucrările de echipare edilitară minimale: energie electrică, apă și canalizare, inclusiv racordarea acestora la sistemele centralizate ale localității.

Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (atât în metri, cât și în număr de niveluri), P.O.T., C.U.T., echiparea cu utilități existente, circulații, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
3. Elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională – conf. Legii 350/2001 – modificată și completată

Nu se vor putea elibera autorizații de construire până nu vor fi îndeplinite următoarele condiții:

- Obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilităților la terenul pentru care s-a aprobat introducerea în intravilan

- Autorizația de construire/dovada pentru modernizarea drumului – care va fi dimensionat corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente, cât și a celor care se preconizează prin dezvoltarea zonală, inclusiv transport în comun

Toate aceste condiții vor fi prevăzute în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, P.S.I. și Protecția Mediului.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare.

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin Hotărâre de Consiliu Local.

Pentru construire de locuințe, se va solicita un alt Certificat de Urbanism.”

2.1. Evoluția zonei

Imobilul PUZ se află în extravilanul comunei Bod, în partea central sudică a localității, la limita cu UAT Comuna Sânpetru și la o distanță de doar 10 km de centrul municipiului Brașov, fiind neconstruit și neamenajat, dar situat într-o zonă agricolă aflată în plină conversie și valorificare prin dezvoltare imobiliară. Categoria de folosință a terenului este arabil conform extrasului de carte funciară și actelor de proprietate. Terenul este necultivat, ocupat de vegetație spontană de joasă înălțime, nu face obiectul vreunei revendicări sau al vreunui litigiu și nu face obiectul vreunui pact de opțiune către terți.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă cu declivitate relativ-pronunțată în partea estică coborând cu circa 10-11 m față de cota de referință de la DJ 103 din partea de vest. În ciuda categoriei de folosință agricolă a terenului în cauză, activitățile desfășurate în zonă asupra celorlalte terenuri învecinate nu mai corespund agriculturii, în sensul că sunt foarte puține terenurile pe care se mai practică acest sector al economiei, analizând evoluția și perspectiva de dezvoltare a zonei explicând și motivul.

Comuna Bod este, putem spune, o localitate privilegiată prin simpla învecinare cu unul dintre cele mai dezvoltate municipii din țară, Brașov. Acest pol de creștere al regiunii și al țării trage după sine dezvoltarea întregii zone metropolitane și este responsabil pentru stabilitatea economică și, implicit, socială a întregii regiuni. Comuna are o rată foarte mare a creșterii fondului construit și, implicit, a populației, iar densificarea se realizează echilibrat în condiții care nu creează supratensionarea rețelelor de transport și edilitare existente, întrucât dezvoltarea rezidențială individuală se desfășoară în mare parte pe regimuri de înălțime de joasă înălțime, respectiv P+1E+M.

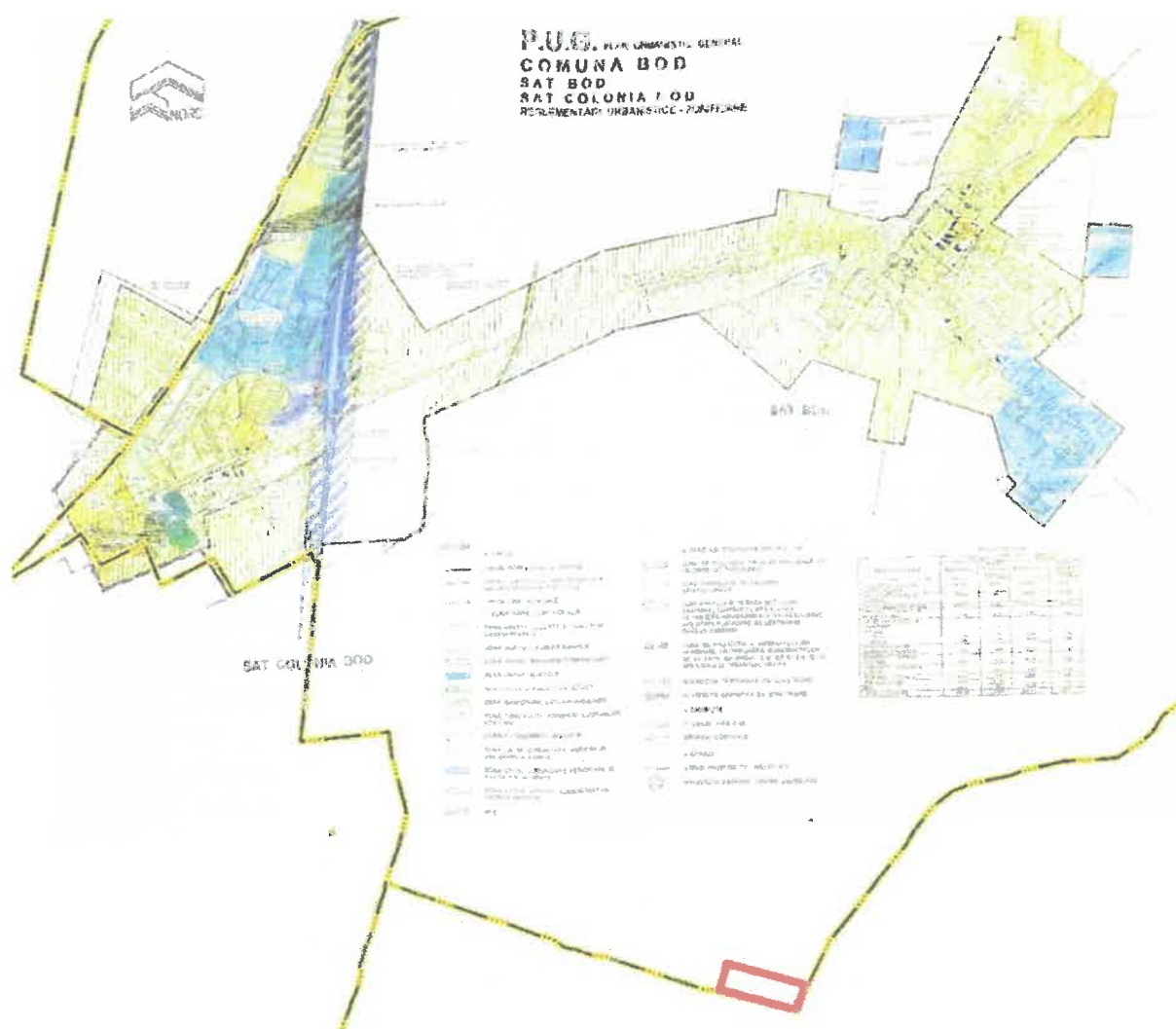
Localitățile învecinate municipiilor reședință de județ au devenit, de-a lungul timpului, locuri propice pentru a satisface cererea de locuire și nevoia de acomodare a celor care își doresc să trăiască într-o zonă ferită de aglomerația și intensitatea traiului din zonele urbane la costuri mai mici, dar și a celor care navetează zona urbană a municipiului și împrejurimilor.

Zona studiată este una monofuncțională caracterizată prin locuire individuală de joasă înălțime, în ultimii ani aceasta fiind mai intens reglementată prin documentații de urbanism tip PUZ întocmite la diferite niveluri de complexitate și pe suprafețe variabile. Zona este deservită de o arteră de circulație dimensionată pentru traficul autovehiculelor, nu și pentru cel pietonal. Accesul la parcelările învecinate se realizează fie prin drumurile de exploatare existente care străbat tarlalele și câmpurile agricole, fie prin artere de circulație nou propuse ca urmare a reglementării urbanistice prin diferitele PUZ.

Imobilul PUZ face parte dintr-o zonă în curs de dezvoltare imobiliară rapidă, marea majoritate a investițiilor recente fiind în construcții de locuit. Astfel este foarte importantă analiza asupra evoluției zonei de-a lungul timpului în contextul susținerii oportunității prezentei investiții. Efectele transformărilor sunt vizibile la nivel macroteritorial, dincolo de limita zonei studiate prin prezenta documentație. Ca perioadă de referință vom prezenta analiza anilor 2005 – 2022 cu date care confirmă o anumită abordare operațională a transformărilor petrecute la nivel morfo-spațial. Această perioadă aduce cele mai semnificative schimbări în procesul de evoluție a fondului construit atât prin investițiile mici, punctuale și disperate (extinderi ale edificatului intraparcular, completarea fondului construit, microzone construite izolat), cât și prin cele de amploare cauzate de perioada de pre-criză economică globală a anilor 2007-2008. Odată cu depășirea momentului post-2008 am asistat la relansarea economiei și relaxarea politicilor monetare care au stârnit acest val de investiții, în special în segmentul imobiliar. Aceste investiții, vom vedea, vor fi deschizătoarele drumurilor către investiții mai importante și cu un număr consistent de loturi în perioada de restabilizare a economiei și creșterii puterii de cumpărare a populației din ultimul deceniu.

La nivelul anului 2000 a intrat în vigoare primul Plan Urbanistic General al localității, însă acesta nu a putut previziona dezvoltarea în sectorul imobiliar rezidențial petrecută în deceniile care l-au urmat, concentrându-se pe compactarea viitoarei limite de intravilan și alocarea spațiilor de dezvoltare adiacent vetrei existente, pentru a extinde controlat localitatea. În acest sens apetitul investițional a fost satisfăcut prin realizarea unei suite de documentații de urbanism PUZ care au transformat zona studiată dintr-una agricolă într-una rezidențială, având ca argumente în dezvoltare cele mai importante două valențe în astfel de situații: accesibilitatea facilă în teritoriu prin intermediul DJ 103 (conexiunea optimă atât cu localitățile învecinate Sânpetru-Brașov, cât și în cadrul localității Bod) și rezerve de teren disponibil (neafectate de diferite servituți, necontaminate, cu forme și dimensiuni permissive și acomodabile unei varietăți de soluții urbanistico-arhitecturale, în corespondență, bineînțeles, cu viziunea administrației publice pentru zonele respective).

Direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUZ aprobate anterior (ca funcțiuni și indicatori urbanistici) sugerează prelungirea vetrei satului și dezvoltarea acestui teritoriu individual pe parcelă ca o continuare firească a tipologiei sale. Această dezvoltare nu acordă suficientă forță sau reprezentativitate localității întrucât densificarea se face la un nivel minimal, însă se sedimentează caracterul general al localității (din punct de vedere al volumetriei și funcțiunii dominante) la care se supun chiar și noile investiții. În general locuirea necesită, pe lângă suprafețe mari de teren, și asigurarea rețelelor edilitare pe cheltuiala administrației publice pe lungimi și distanțe mari și riscul ca, dacă la acestea nu sunt racordați suficienți consumatori sau o mare parte a acestora, să nu fie suficient de eficiente și să poată ajunge să nu fie fezabile din punct de vedere economic pe termen lung. Deși specificul funcțional al zonei este de locuire individuală cu dotări complementare, acestea și-au făcut simțită prezența timid, o mare parte din teritoriul studiat rămânând încă neconstruit, în ciuda aprobării PUZ respective.



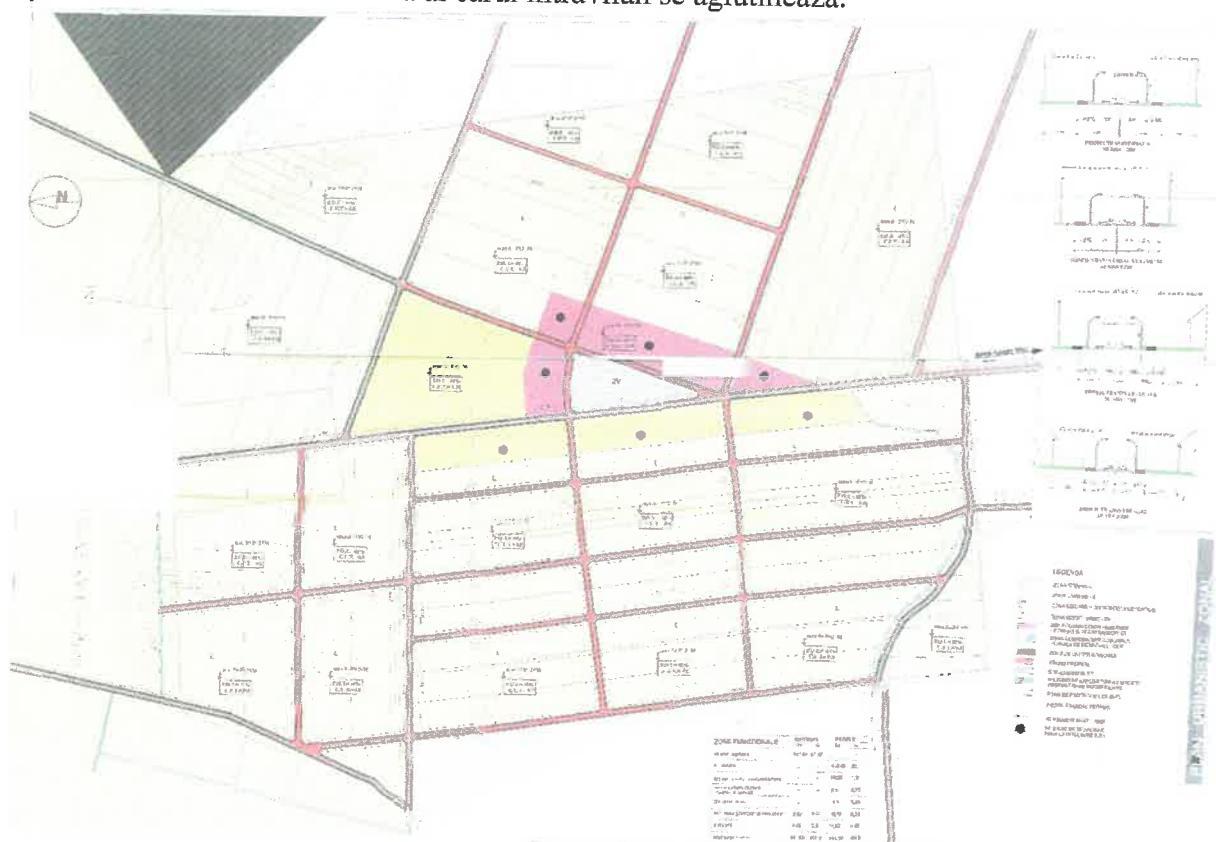
Figură 1 - Încadrare în PUG/2000

Practica și tendințele anilor ulteriori intrării în vigoare a PUG au conturat o nouă realitate, având ca exemple dezvoltările din alte localități. Dezvoltarea în regim colectiv nu doar că eficientizează la nivel maximal utilizarea infrastructurii rutiere și edilitare, ci și ajută la densificarea demografică controlată a localității stârnind interes din ce în ce mai crescut pentru investiții de orice tip complementar și compatibil locuirii (rezidențial de mică sau medie înălțime, comercial, instituțional, educațional, recreațional, etc.). Această dezvoltare a fost posibilă prin realizarea unor documentații de urbanism PUZ care derogă de la prevederile PUG și care asigură posibilitatea construirii în zonele de extravilan, dar făcând parte din teritoriul intravilan preexistent ca o dezvoltare semi-compactă și oarecum organică a sa.

În anul 2005 Primăria Bod a întocmit și aprobat o colosală documentație de urbanism PUZ „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zona DJ 103 Bod – Sânpetru” prin care o suprafață de circa 141,65 ha de teren agricol a fost introdusă în intravilan în vederea transformării unei zone de extravilan într-un nou pol rezidențial cu dotările necesare pentru satisfacerea nevoilor de acomodare a viitorilor locuitori ai localității previzionate pe următorii ani. Ca argumente pentru care primăria a ales această zonă putem spune că au fost aglutinarea la intravilanul stabilit prin PUG, extinderea coerentă și controlată a echipării edilitare, accesul

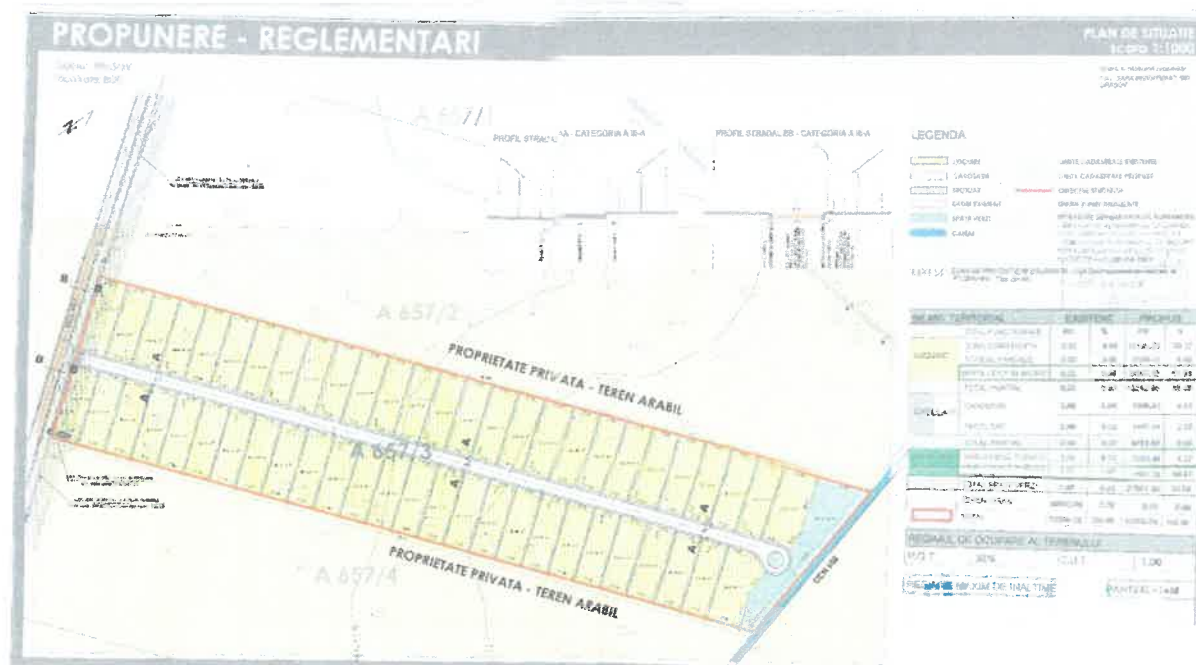
la infrastructura de transport și tendința de a gravita cât mai aproape de vatra satului și, în consecință, polul de creștere Brașov.

Având în vedere că intravilanul comunei Bod era la acel moment de 452 ha și că suprafața nou introdusă în intravilan a fost de 141,65 ha reprezentând un adaos de 31%, putem spune că acest PUZ a avut rolul de a da o nouă direcție de dezvoltare întregii localități și mai cu seamă satului Bod la al cărui intravilan se aglutinează.



Figură 2 - PUZ aprobat prin HCL 51/20.09.2005

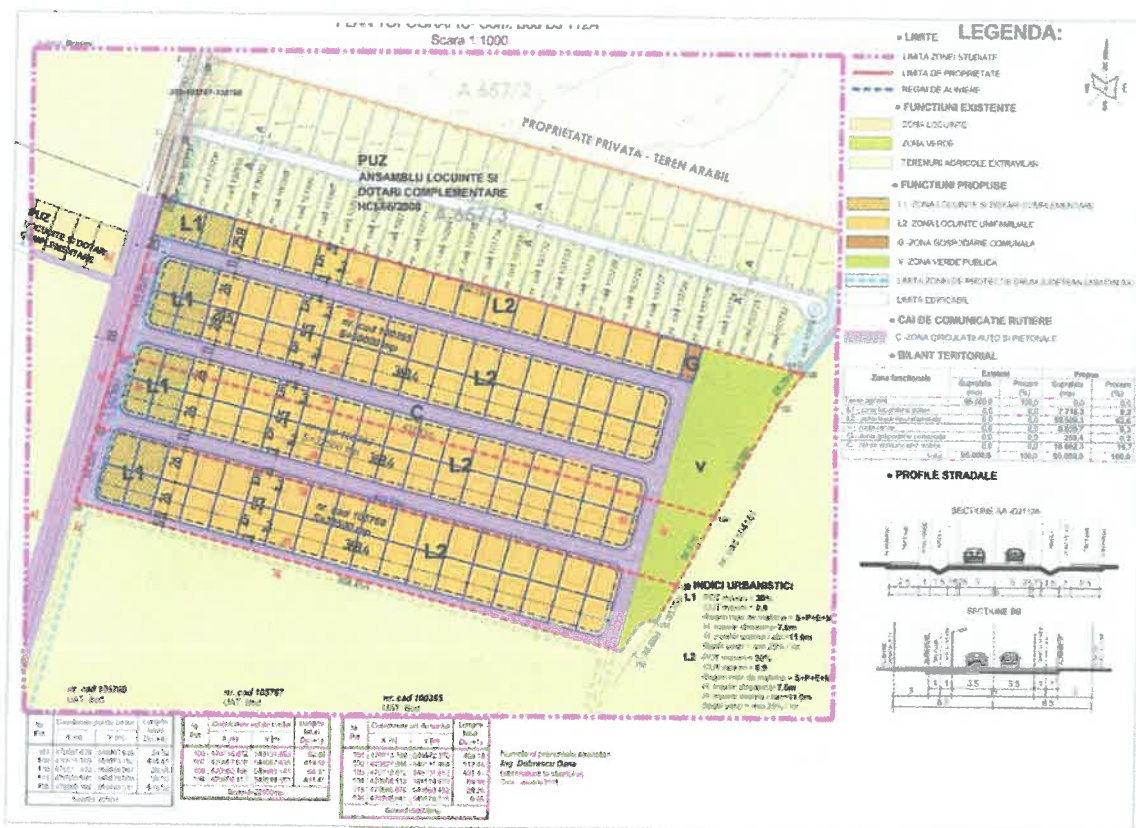
Judecând după morfologia zonei astăzi, putem spune că această documentație de urbanism nu a avut efectele scontate (drumurile nu au fost create, parcelările nu au fost realizate), mare parte din construcțiile existente astăzi în acest areal fiind autorizate în baza altor documentații de urbanism întocmite și aprobate ulterior.



Figură 3 - PUZ aprobat prin HCL 66/20.10.2008

În anul 2008 în partea de nord a zonei studiate a fost aprobată o documentație de urbanism pentru parcelarea unei suprafețe de 50.000 mp în două tronsoane de locuințe individuale cu o stradă mediană și spațiu de întoarcere în capăt. Analizând zona în prezent, putem constata faptul că la nivel parcelar acest PUZ a produs efecte, iar la nivel constructiv mai puțin de jumătate dintre parcelele rezultate au fost și construite.

În proximitatea imobilului PUZ în partea de nord este în lucru o altă documentație de urbanism pentru introducerea în intravilan, parcelarea și construirea de locuințe unifamiliale cu dotări complementare pe o suprafață de 95.000 mp compus din 3 loturi de teren prin care se propun, printre altele, o serie de drumuri de incintă dincolo de propriile limite de parcelă, acestea continuându-se până în apropierea imobilului PUZ. Aceste prelungiri ale drumurilor vor necesita adaptare și dimensionare în conformitate cu necesitățile propuse prin prezentul proiect și a avizelor obținute.



Figură 4 - PUZ în curs de avizare

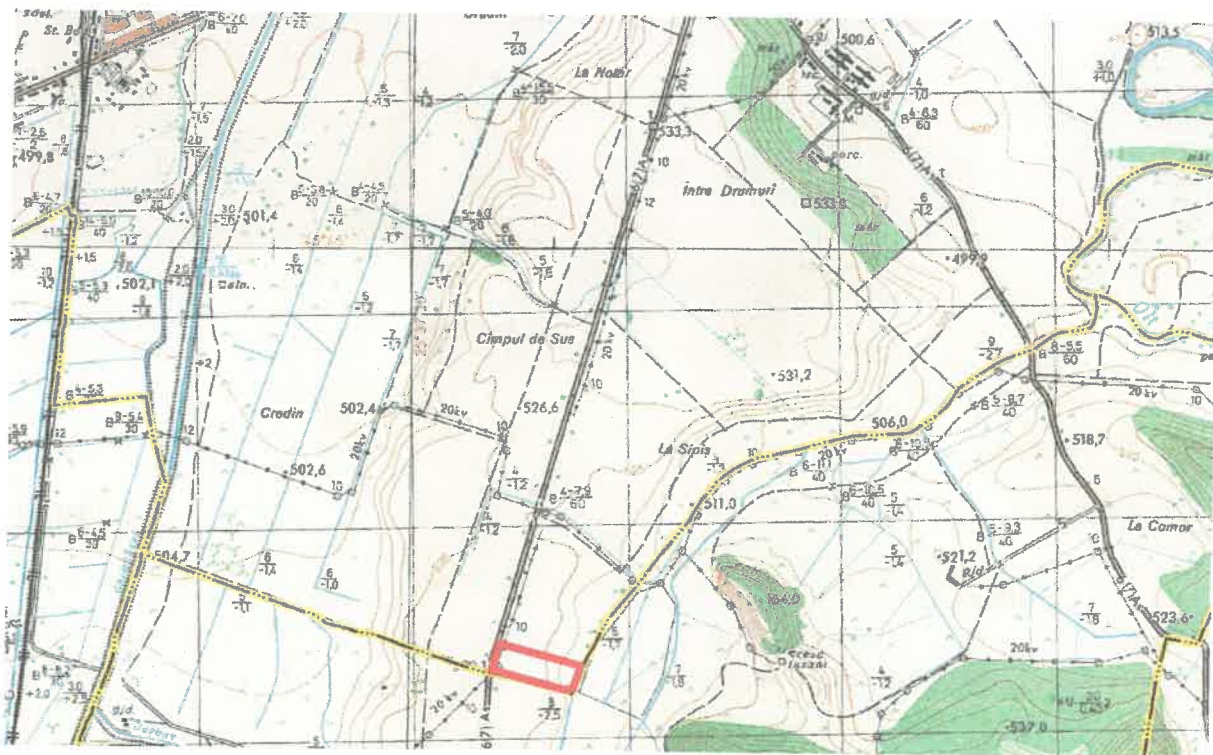
Celelalte documentații de urbanism din zona învecinată au implicații indirecte asupra prospectului stradal al DJ 103 pe care cele cu care se învecinează l-au resistemizat, însă au implicații directe asupra oportunității prezentei investiții atât în ceea ce privește localizarea sa (în continuarea și în imediata proximitate a trupurilor de intravilan noi), cât și funcțiunea propusă (locuire colectivă la care se i adaugă funcțiuni complementare).

Se poate observa faptul că la nivelul anului 2009 când PUG avea deja câțiva ani de aplicabilitate, zona era în continuare una cu destinație exclusiv agricolă, iar transformările petrecute în anii ulteriori nu au schimbat caracterul acesteia și nici nu i-au oferit o nouă însemnătate. Pe parcursul anilor, zona s-a transformat dintr-un câmp agricol într-o zonă preponderent rezidențială în baza documentațiilor de urbanism care au derogat de la prevederile PUG și în urma operațiunilor cadastrale de alipire și dezmembrare subsecvente.



Figură 5 - Încadrarea zonei în context spațial (2009)

Așa cum se observă la nivelul anului 2009, morfologia zonei era una pe deplin istorică, astfel cum reiese încă din hărțile topografice militare, nealterată încă de densificarea petrecută în ultimii ani. Se observă faptul că trupul de intravilan era unul compact oprindu-se la limita satului Bod, cu o dezvoltare liniară în lungul DJ 103, fără profunzimea amintită de PUZ aprobate anterior. Se observă caracterul profund de câmp al zonei (ca parte din zona La Sipiș și Cîmpul de Sus) unde se observă traseul rețelei de electricitate de medie tensiune LEA 20 kV care traversează DJ 103 în zona imobilului PUZ și îl acompaniază prin paralelism până în satul Bod, marcând un culoar de trecere edilitară în jurul căruia nu s-au edificat construcții, acesta acționând ca o barieră antropică în calea dezvoltării urbanistice.

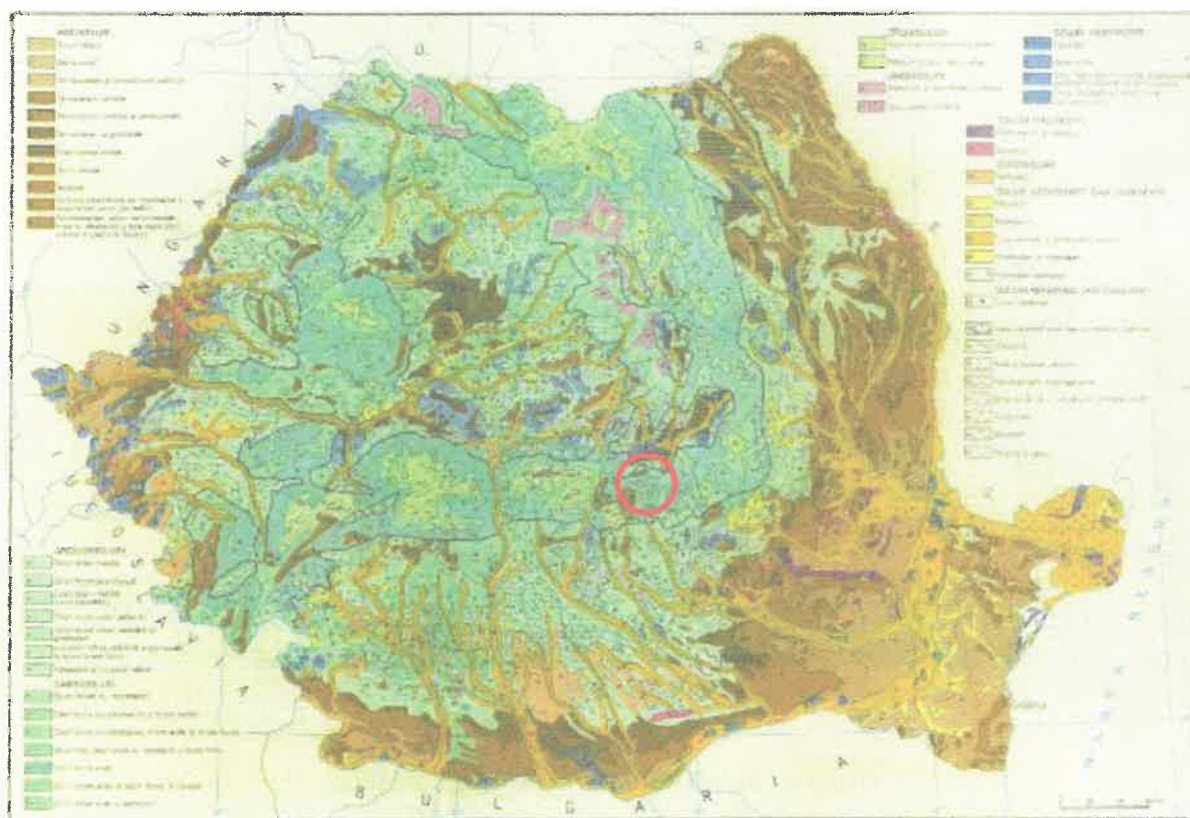


Figură 6 - Încadrare în harta topografică militară

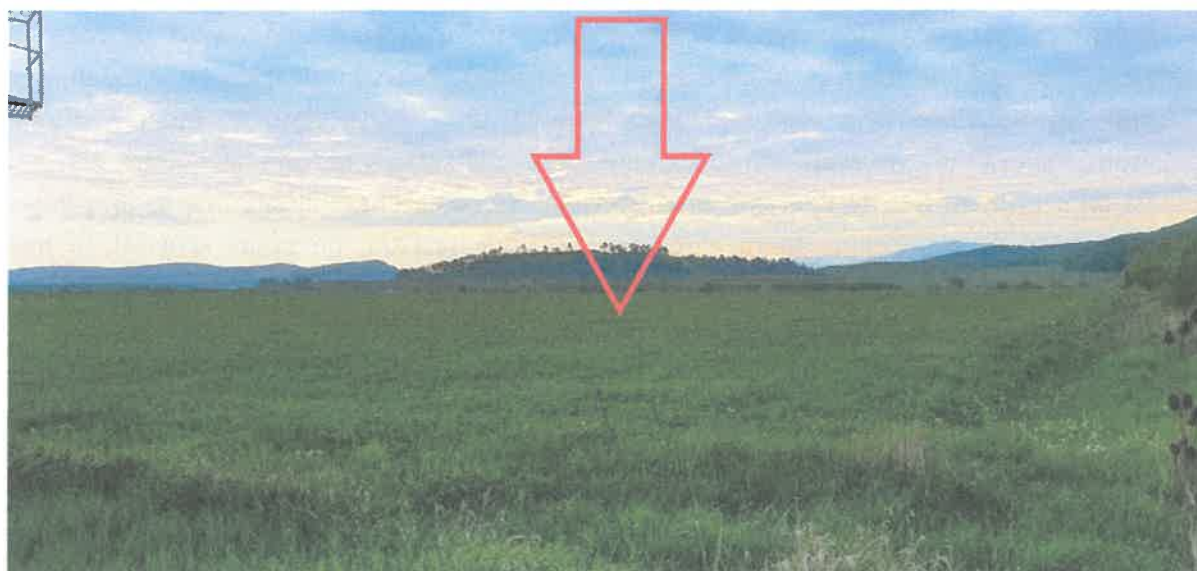
Perioada analizată pre-2009 aduce cu sine o serie de pseudo-investiții punctuale private generate, mai degrabă, de trecerea timpului și inevitabila evoluție a țesutului construit. Astfel, în tandem cu perioada caracterizată drept cea mai mare creștere economică pe care au cunoscut-o economiile lumii în ultimul secol, în teritoriu observăm apariția unor locuințe și investiții în afacerile deja existente (dezafectarea unor construcții, extinderea altora, construirea unor noi), investiții minimale care nu acordă suficientă forță dezvoltării zonei și denotă un sentiment fals de interes asupra acesteia. Se observă faptul că zona se afla într-o continuă stare de conservare, lucru care nu reprezintă neapărat un punct sensibil, ci mai degrabă o oportunitate pentru investiții precum cea prezentă care pot valorifica și potența dezvoltarea economică a zonei și, implicit, a localității.

Cu excepția drumurilor de exploatare care deservește producției agricole, la nivelul anului 2009 nu se mai observă alte drumuri special create pentru accesul la construcțiile sau dezvoltările imobiliare noi, starea acestora fiind, la acea vreme, una provizorie, de pământ.

Calitatea solurilor dimprejur pare a fi una scăzută și nu par a fi intens lucrate, nivelul de fertilitate al acestora determinând proprietarii să evite investițiile în cultivarea lor, dat fiind faptul că altitudinea medie a zonei este la circa 520 m deasupra nivelului Mării Negre, zona depresionară fiind înconjurată de masive muntoase în toate direcțiile.



Figură 7 - Încadrare în harta solurilor

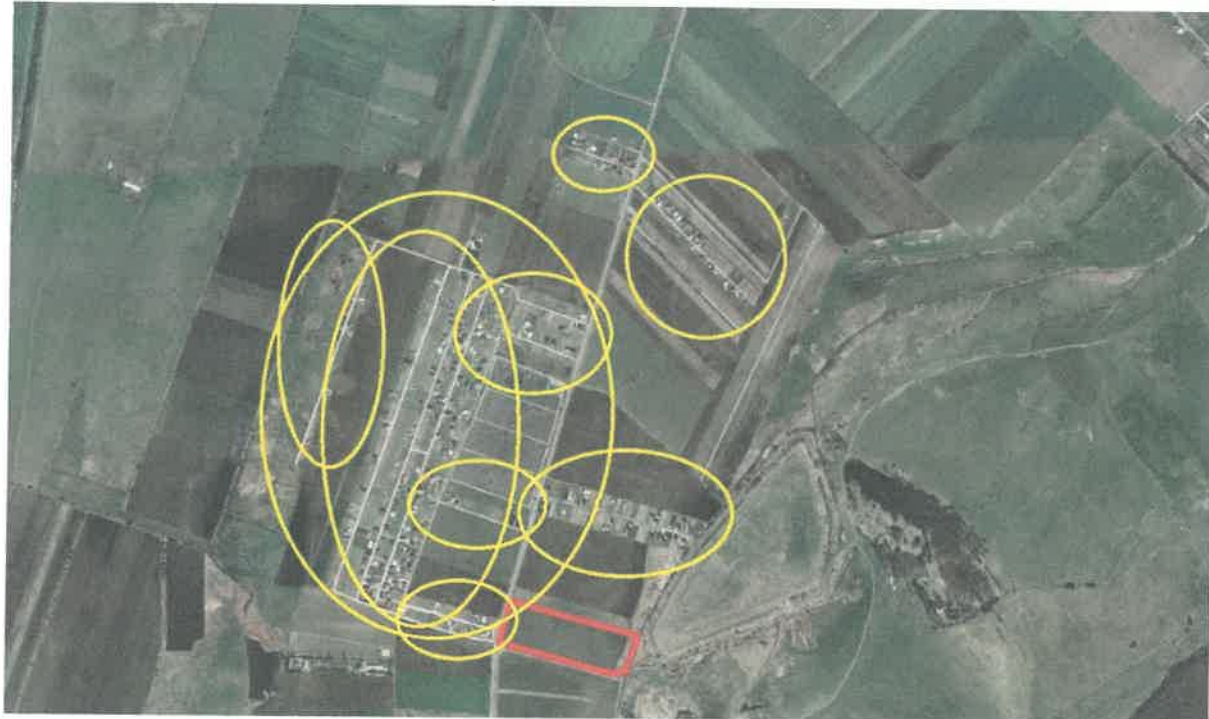


Figură 8 - Calitatea solurilor din zonă

Observând dinamica construirii ultimilor ani, se remarcă faptul că autorizările s-au emis în baza unor documentații de urbanism tip PUZ pentru introduceri în intravilan în vederea construirii de locuințe care au oferit zonei un nou caracter – cel rezidențial.

Perioada imediat următoare aduce cu sine o pluritate de investiții private în construcții noi de locuit, în antiteză vădită cu situația economică mondială la acea vreme, respectiv începutul crizei financiare globale. Acestea nu s-au manifestat cu precădere în zonele imediat adiacente trupului de bază al localității ca o continuare și prelungire firească a acestuia, ci mai degrabă exprimate ca intenție de valorificare a terenurilor libere situate pe terenurile agricole

din extravilan acolo unde suprafețele de teren generoase au permis dezvoltarea fără riscul incomodării țesutului deja existent. Astfel, localitatea asistă la un început de dezvoltare cvasi-controlată și organizată a sectorului imobiliar în principal în baza documentațiilor de urbanism PUZ, generată atât din proiecte ample și parcelări complexe, cât și din investiții punctuale acoperind nevoi singulare și individuale.



Figură 9 - Încadrarea zonei în context spațial (2021) vs. față de perioada precedentă

Se observă faptul că există, totuși, investiții care parazitează integritatea localității (trupuri izolate dezvoltate haotic la mare distanță de drumul principal) prin forțarea administrației publice locale de a găsi soluții eficiente pentru a asigura necesarul de utilități tehnico-edilitare și căi de acces cvasi-conforme cu legislația în vigoare acolo unde nu sunt asigurate, lucru foarte greu realizabil în mediul rural din cauza potențialelor costuri care planează asupra bugetului local, și, mai ales, unul incorect față de locuitori.

Anul 2022 aduce cu sine cea mai clară perspectivă a transformărilor petrecute în toți anii precedenți. Se observă faptul că în prezent regăsim o suită întreagă de astfel de investiții în sectorul rezidențial, respectiv cartiere întregi de locuințe asemenea celor propuse prin prezenta documentație în diferite stadii de dezvoltare, iar arterele de circulație încep să capete gabarite adecvate și nomenclatură stradală și să fieacompaniate de rețele tehnico-edilitare, semn că investițiile în dezvoltarea zonei nu se rezumă doar la construirea în propria incintă, ci se asigură și cadrul propice pentru dezvoltarea întregii zone, lucruri care pun bazele unei dezvoltări de perspectivă. Situația existentă în prezent aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei localității din ultimii ani caracterizați pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2008-2010 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol 2010-2020. Această ascensiune s-a conturat printr-o multitudine de documentații de urbanism întocmite în vederea construirii unor ansambluri rezidențiale de diferite mărimi (de la doar câteva parcele la câteva sute), unele dintre acestea asigurând și necesarul funcțiunilor complementare locuirii (spații de joacă pentru copii, spații verzi, zone

comerciale, echipamente tehnico-edilitare sau trasarea unor artere noi de circulație care să le degreveze pe cele publice), asigurând căile de comunicații rutiere și pietonale necesare atât la momentul respectiv, cât și pentru investițiile previzionate și cele potențiale.

Dezvoltările care, deși s-au realizat pe terenuri agricole destinate agriculturii și culturilor agricole, nu au adus cu sine crearea de artere de circulație nefuncționale (fundături fără continuitate în rețea, drumuri subdimensionate care nu respectă profilurile conform legislației în vigoare), ci au propus modernizarea și sistematizarea drumurilor de exploatare existente care fac legătura între zonele investiționale și DJ 103, au creat o țesătură rutieră funcțională pentru preluarea tuturor fluxurilor existente și previzionate, lucru care denotă un principiu pe care îl va prelua și prezentul PUZ.

Suita de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs dispart, punctual, fără corelare cu țesutul preexistent al vetrei satului, determinând extinderea dispartă a limitei intravilanului, dar oarecum organizat în sensul că au fost aprobate prin documentații de urbanism tip PUZ prin care s-au dimensionat rețeaua de transport și rețelele tehnico-edilitare pentru zone care excedează teritoriul reglementat și care acompaniază DJ 103 de o parte și de alta a sa, dezvoltându-se până spre limita cu comuna Sânpetru. Cu alte cuvinte, ansamblurile rezidențiale propuse prin PUZ aprobate anterior s-au construit izolat, local, dar previzionat și prospectiv și, mergând în direcția tendinței actuale, se va realiza într-un final aglutinarea cu intravilanul din PUG la trupul de bază existent formând un singur corp compact. Dezvoltările actuale beneficiază de posibilitatea integrării relativ ușoare într-un sit permisiv și ușor adaptabil, fără constrângeri urbanistice majore, acest lucru diminuându-se pe măsură ce vor apărea construcții învecinate care să îndemne la respectarea anumitor distanțe între parcelele învecinate și la asigurarea compatibilității funcțiunilor propuse cu cele existente.

Evoluția bugetului și demografiei locale

Printre cele mai reprezentative și emblematice dovezi ale evoluției localității sunt bugetul local și evoluția demografică.

Având la bază setul de analize și date oficiale publice pe pagina de internet a primăriei, putem constata impactul investițiilor demarate de administrația locală asupra bugetului localității. Astfel, dacă veniturile sunt în creștere de la an la an, la fel sunt și cheltuielile, iar deficitul a ajuns la o valoare mai mare față de precedentii 2-3 ani, dar a și înregistrat o ușoară scădere față de anul 2022. Luând în considerare impactul bugetar pozitiv pe care îl are sectorul construcțiilor, putem previziona că acesta va atenua deficitul și va crea o resursă de creștere constantă și sigură de colectare la buget în principal prin creșterea numărului autorizațiilor de construire eliberate și densificarea fondului construit, dar și prin creșterea numărului surselor de venit în rândul noilor locuitori. Odată cu creșterea numărului populației, administrația publică a alocat resurse importante dezvoltării localității pentru creșterea calității locuirii (drumuri, echipare edilitară, infrastructură socială, etc.).

An	Venituri	Cheltuieli	Excedent
2020	17.349,76 lei	20.360,06 lei	- 3.010,30 lei
2021	19.952,80 lei	24.227,60 lei	- 4.274,80 lei
2022	18.021,44 lei	26.103,32 lei	- 8.081,88 lei
2023	19.251,50 lei	27.114,67 lei	- 7.863,17 lei

Figură 10 - Evoluția bugetului local în ultimii ani



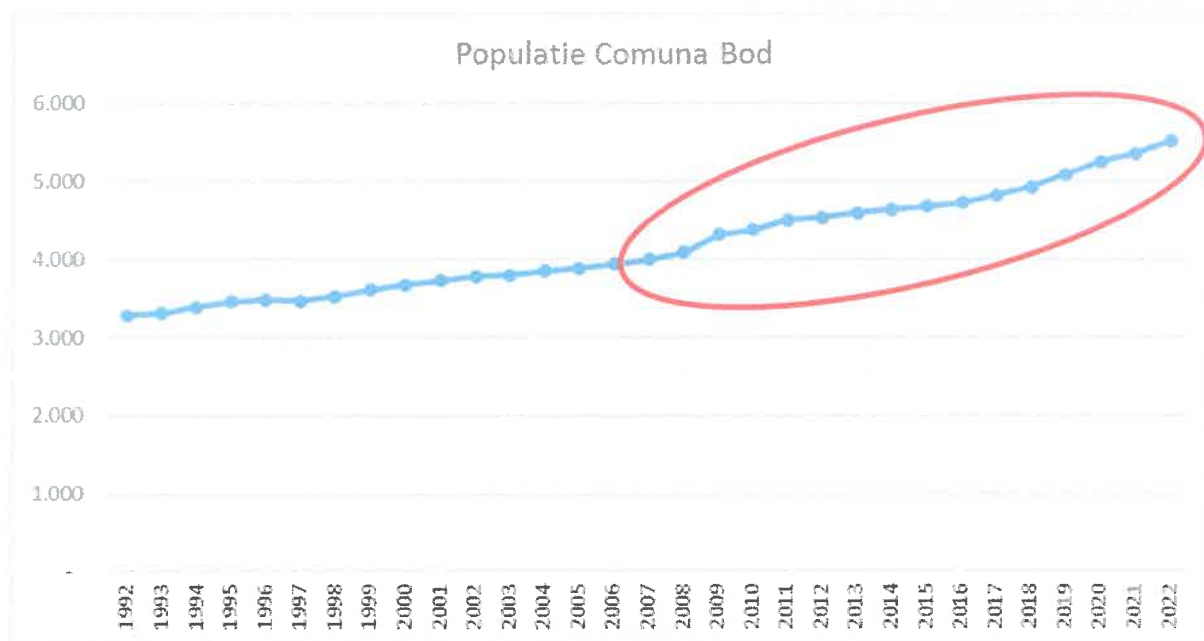
Figură 11 - Evoluția bugetului local în ultimii ani

Pentru evoluția demografică observăm o creștere explozivă. De la puțin peste 3.000 de suflete la nivelul anilor '90, s-a ajuns în prezent la o populație de peste 5.500 de locuitori, cele mai mari creșteri înregistrându-se în perioada între anii 2008-2021, atunci când creșterea a fost una exponențială adecvată gradului investițional susținut puternic de dezvoltarea imobiliară, creșterea până atunci fiind una graduală, dar constantă.

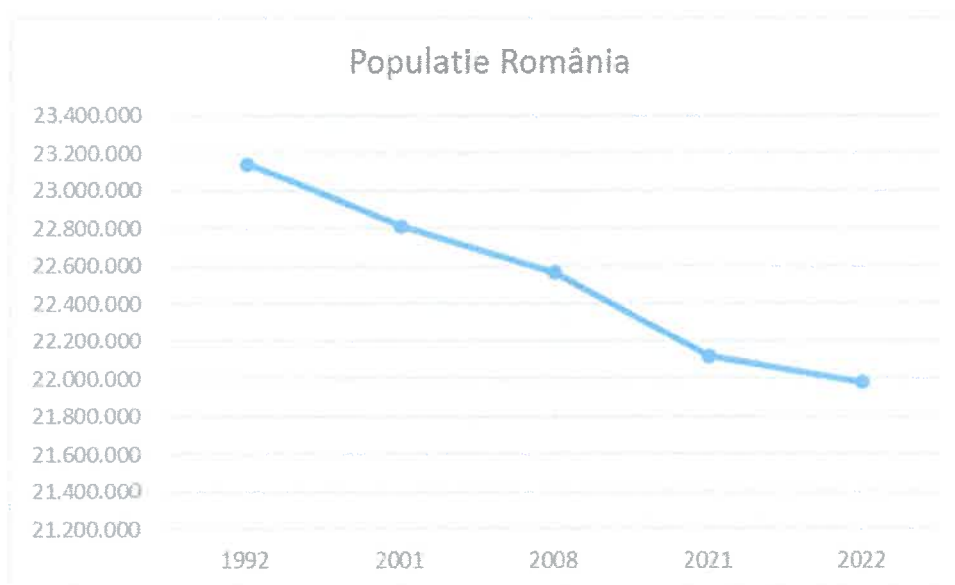
An	Populație
1992	3.290
2001	3.732
2008	4.094
2021	5.357
2022	5.522

Tabel 1 - Evoluția demografică a comunei Bod

În context național și macroteritorial, datele agregate la nivel național arată faptul că populația generală (după domiciliu) este în scădere, iar concentrarea celei din jurul polilor de creștere și de dezvoltare naționali creează disproporționalitate și disparități între diferitele regiuni ale țării. Populația totală a țării a scăzut cu peste 2 milioane în perioada post-socialistă, iar la nivel județean aceasta a stagnat la circa 630.000 locuitori. Astfel, dacă la nivel național populația după domiciliu a scăzut cu 5%, iar cea rezidentă cu circa 12% (de la 21.627.509 în 2003 la 19.201.662 în 2021), la nivel județean aceasta a crescut cu un timid 2% față de anii 1992, deci s-a menținut la un nivel constant, lucru explicabil printr-un cumul de factori având în vedere faptul că județul a cunoscut o dezvoltare masivă ca urmare a absorbției fondurilor europene și a dezvoltării infrastructurii de transport, a creșterii reprezentativității în turism și a creșterii apetitului pentru investiții generatoare de locuri de muncă.



Figură 12 - Evoluția demografică a comunei Bod (1992-2022)



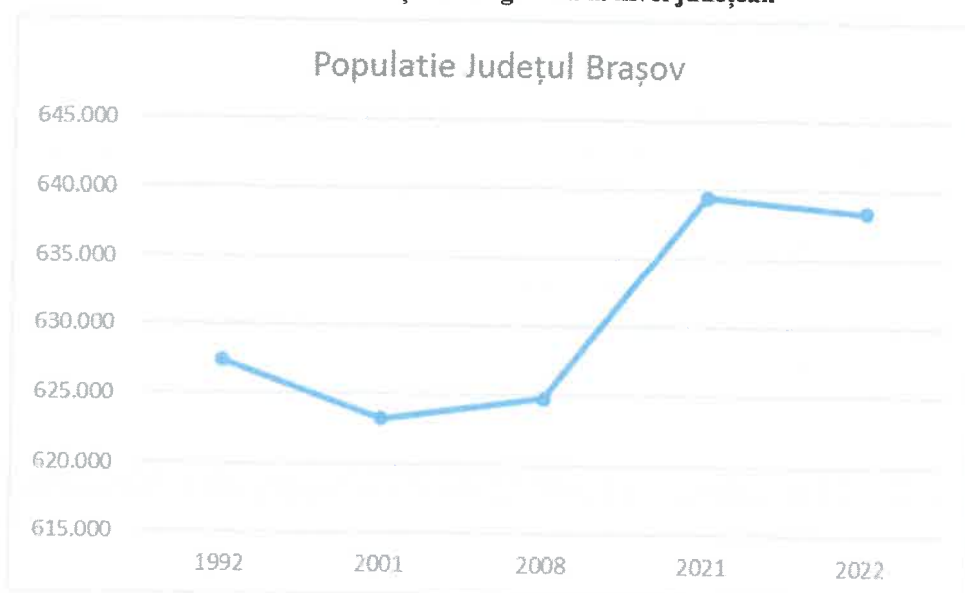
Figură 13 - Evoluția demografică a României (1992-2022)

An	Populație
1992	23.143.860
2001	22.809.546
2008	22.561.686
2021	22.120.471
2022	21.980.534

Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național

An	Populație
1992	627.434
2001	623.271
2008	624.778
2021	639.496
2022	638.407

Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean



Figură 14 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2022)

Facem precizarea că această dinamică a evoluției populației din ultimii 30 de ani (de circa 168% față de perioada de referință din anul 1992) reprezintă o creștere spectaculoasă comparativ cu alte localități din județ și este rezultatul dezvoltării rezidențiale cu precădere pe segmentul locuirii individuale. Creșterea demografică și densificarea sunt fenomene mai evidente în cazul diferitelor direcții de dezvoltare a locuirii, ambele aducând provocări diverse (trafic, echipare edilitară, asigurarea funcțiunilor necesare – învățământ, sănătate, etc.).

Având în vedere beneficiile sale asupra structurii demografice și bugetului localității, prezenta investiție este una care trebuie promovată și care este binevenită în orice comunitate rurală în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea traiului cotidian. Investițiile astfel propuse ajută la reducerea efectului de îmbătrânire a populației, majoritatea beneficiarilor fiind de vârstă a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Imobilul PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 500 m față de imobile înscrise pe această listă.

Față de monumentele clasate din localitățile învecinate, imobilul PUZ se află la o distanță de circa:

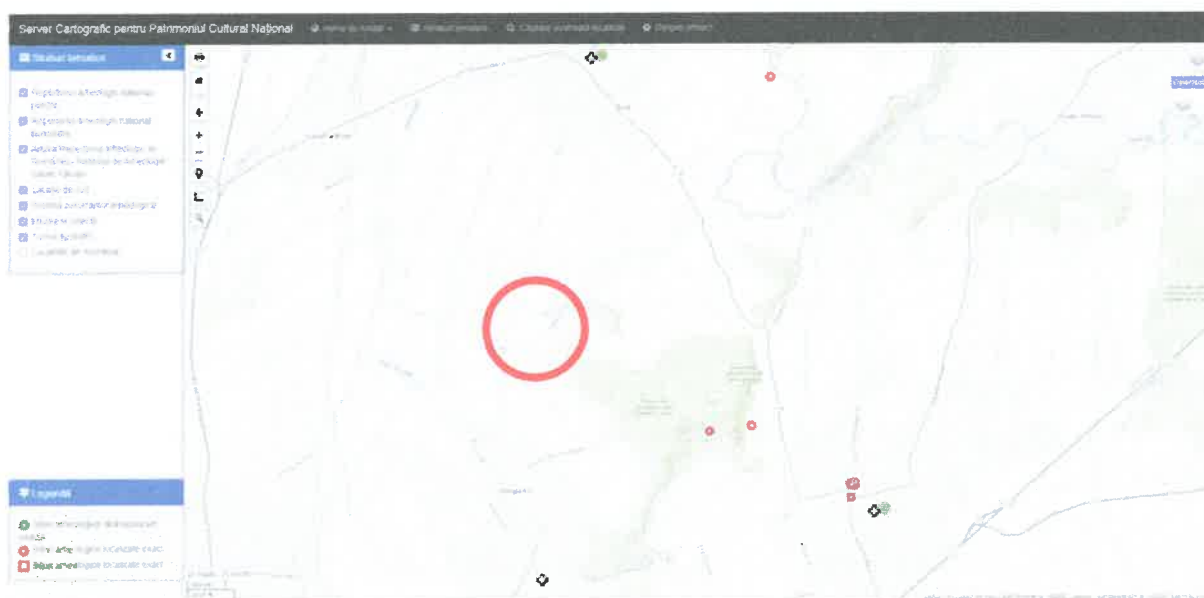
- 3,4 km față de *Ansamblu Bisericii „Sf. Nicolae”* (cod LMI BV-II-a-B-11606), 3,7 km față de *Ansamblul Bisericii Evanghelice Fortificate* (BV-II-a-B-11607) și 3,7 km față de *Situl*

Arheologic de la Bod „Dealul Popilor” („Gorganul de la Pod”) (cod LMI BV-I-s-B-11261), toate situate în partea de nord a satului Bod, dincolo de țesutul construit și constituit al satului;

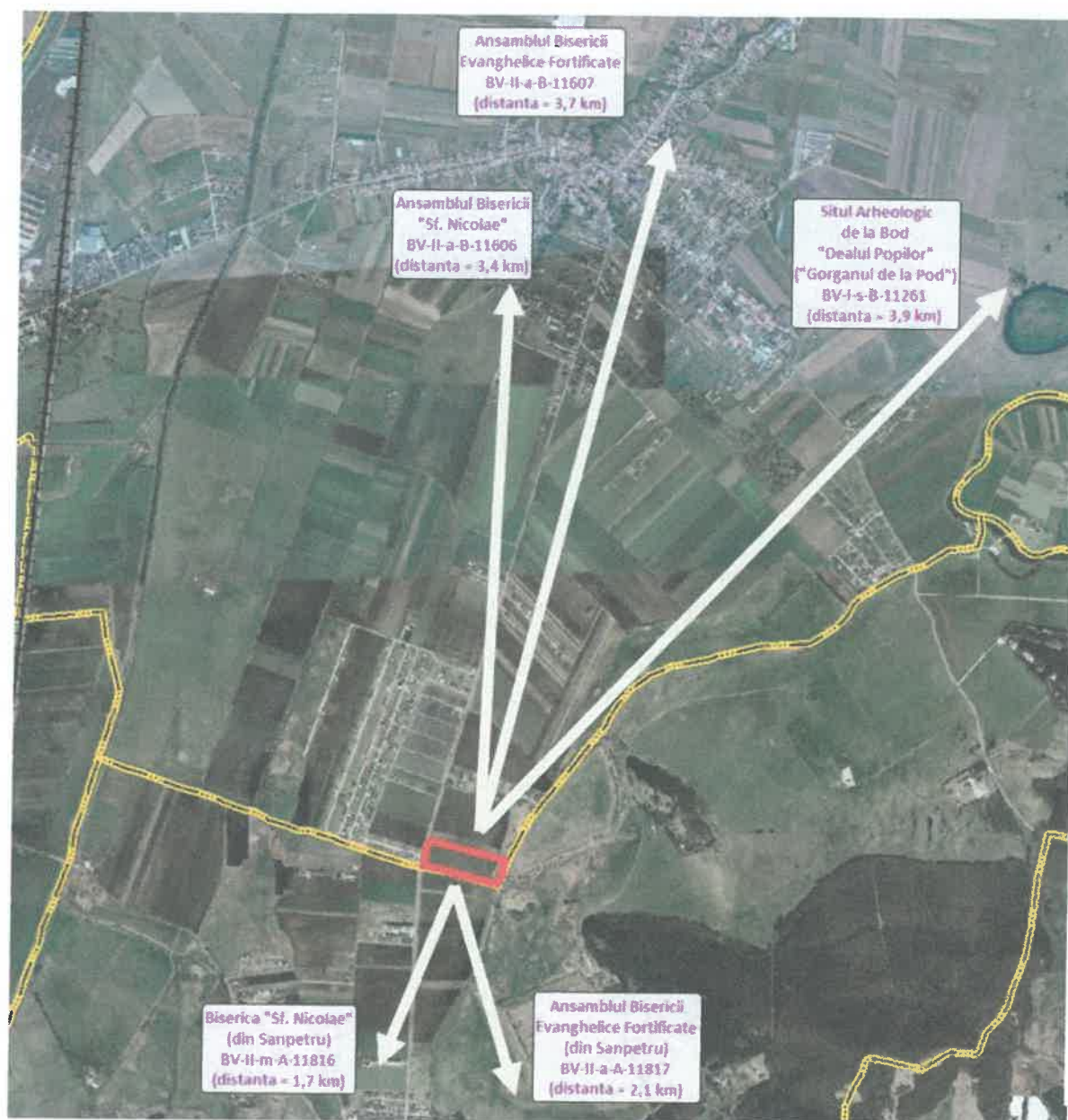
- 1,7 km față de *Biserica „Sf. Nicolae”* (cod LMI – BV-II-m-A-11816) și 2,1 km față de *„Ansamblul Bisericii Evanghelice Fortificate”* (cod LMI BV-II-a-A-11817), ambele situate în partea de sud în comuna Sânpetru, în țesutul construit și constituit al comunei;
- 2,5 km față de *Situl arheologic de la Hărman-Dealul Lempeș* (cod RAN 41097.03), 3 km față de *Situl arheologic de la Hărman-Gorganul* (cod LMI BV-I-s-B-11279) și 4,4 km față de *Cetatea sătească și Biserica Evanghelică Fortificată de la Hărman* (cod LMI BV-II-a-A-11715) situate în comuna Hărman în partea de est, dincolo de Dealul Lempeș.

Între aceste obiective și imobilul PUZ există construcții și țesut deja constituit ale căror volume și înălțimi împiedică percepția lor din zona reglementată, iar impactul asupra vizibilității acestora este inexistent.

Dezvoltarea pe imobilul PUZ a investiției solicitate se încadrează în strategia localității de a dezvolta zona de locuire individuală adiacentă DJ 103, așadar propunerea respectă principiul de utilizare rațională a terenului și implică o dezvoltare controlată și sustenabilă a localității în această zonă ca o continuare firească a sa.



Figură 15 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național

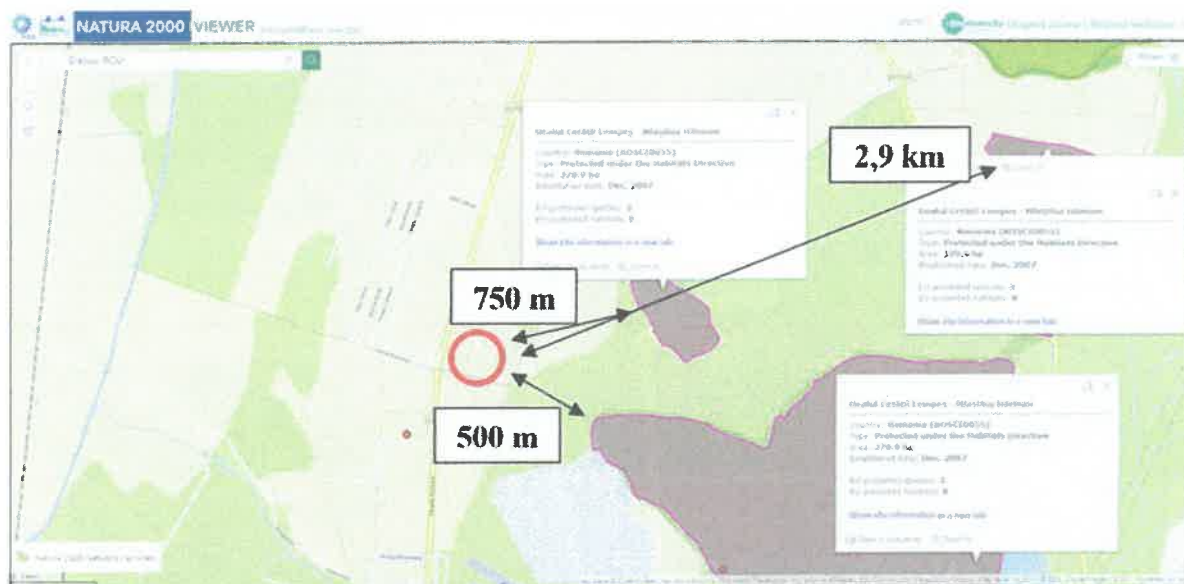


Figură 16 - Distanțe față de monumentele clasate din Bod și Sânpetru

Protecția siturilor Natura 2000

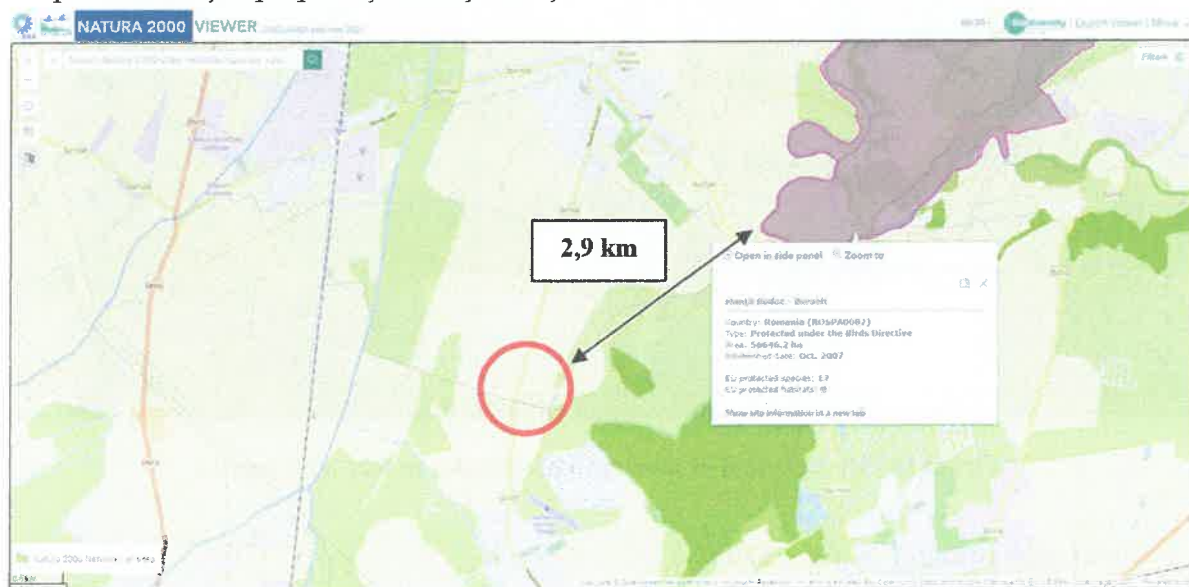
Cele mai apropiate perimetre Natura 2000 sunt:

- perimetrele aparținând sitului „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman” (ROSCI0055, protejate prin Directiva Habitats în suprafață de 370,9 ha și clasate în decembrie 2007, conținând 3 specii și 8 habitate protejate la nivel european) situate la 500 m sud-est, 750 m nord-est și, respectiv, 2,9 km nord-est față de imobilul PUZ, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate,



Figură 17 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman”

- perimetrul sitului „*Munții Bodoc – Baraolt*” (ROSPA0082, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 56.646,2 ha și clasat în octombrie 2007, conținând 17 specii protejate la nivel european), situat la peste 2,9 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate și

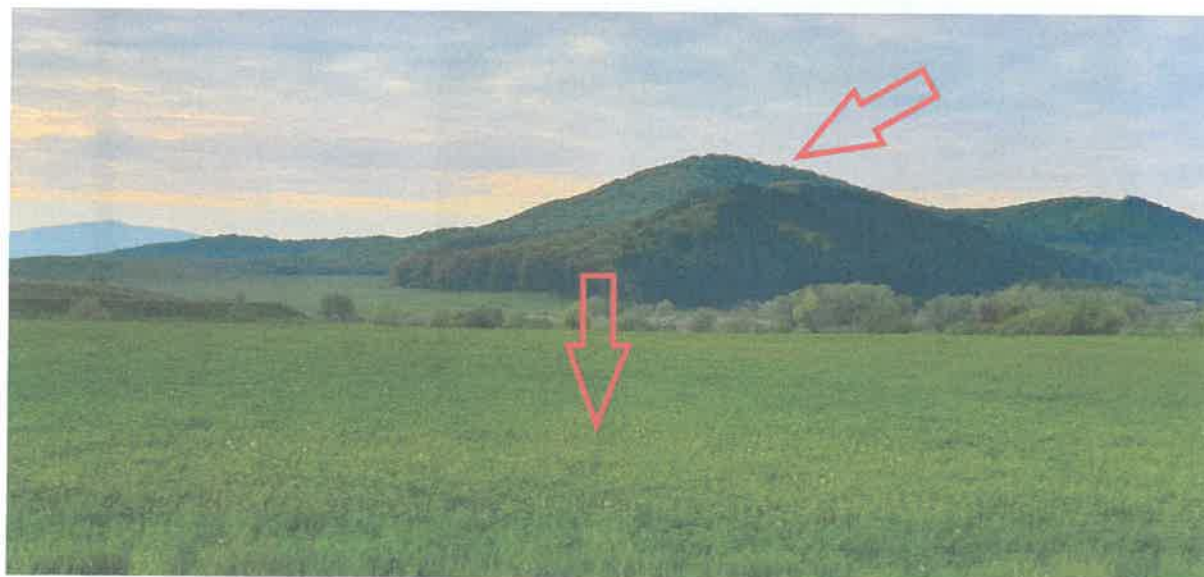


Figură 18 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”

- perimetrul sitului „*Dealul Ciocaș - Dealul Vișelului*” (ROSCI0056, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 961,4 ha și clasat în decembrie 2007, conținând 7 specii și 1 habitat protejate la nivel european), situat la peste 3,7 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate.



Figură 19 - Distanța PUZ - „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului”



Figură 20 - Vedere asupra Dealului Lempes



Figură 21 - Vedere aeriană asupra Dealului Lempes



Figură 22 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și Dealul Lempes



Figură 23 - Vedere aeriană asupra Dealului Lempes

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la peste 2 km distanță față de axele căilor ferate, respectiv magistralele CFR 300 București-Brașov cu stația Stupini și 400 Brașov-Satu Mare cu zona Triaj-Hărman, drept pentru care investiția nu se realizează în zona de protecție (de 100 m de la axa căii ferate) sau de siguranță (de 20 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare. Conform art. 29, alin. (5) din *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, „În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.”. Lucrările propuse prin PUZ nu sunt situate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, între acestea existând mai multe zone tampon precum zone construite sau degajate și libere de construcții, drumuri naționale, elemente care fac imposibilă împiedicarea vizibilității liniei și a semnalelor feroviare de lucrările propuse prin prezentul PUZ.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului rețelei de transport feroviar și nu afectează infrastructura și circulația feroviară.

Amplasarea față de drumurile naționale și județene

În marea sa parte, localitatea se desfășoară în zona depresionară a munților spre zona de șes, iar drumurile principale se continuă dinspre municipiul Brașov înspre localitățile principale ale regiunii dezvoltate tentacular în lungul drumurilor clasificate. Principalul drum de legătură cu municipiul Brașov este DJ 103 la care imobilul PUZ are acces direct din partea de vest, neîngrădit și nerestricționat. Imobilul PUZ este situat la o distanță de peste 4,76 km de centura ocolitoare a municipiului Brașov VO1K/E574 în partea de sud și de peste 4,3 km față de DN 13 în partea de vest.

Conform analizei, terenul nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor naționale (conform art. 17, alin. (1) și anexei nr. 1 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*) și nu face parte din zona drumurilor naționale. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii naționale de transport rutier.

Imobilul PUZ se află în zona de protecție și de siguranță a drumului județean DJ 103 în partea de vest și beneficiază de posibilitatea unui acces direct din acesta.

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

Conform art. 47, alin. (1) din *OG 43/1997*, construcțiile se vor amplasa la o distanță mai mare de 30 m de la marginea părții carosabile a DJ 103. Accesul principal se va realiza din DJ 103, fără necesitatea realizării acestuia din DE 29.

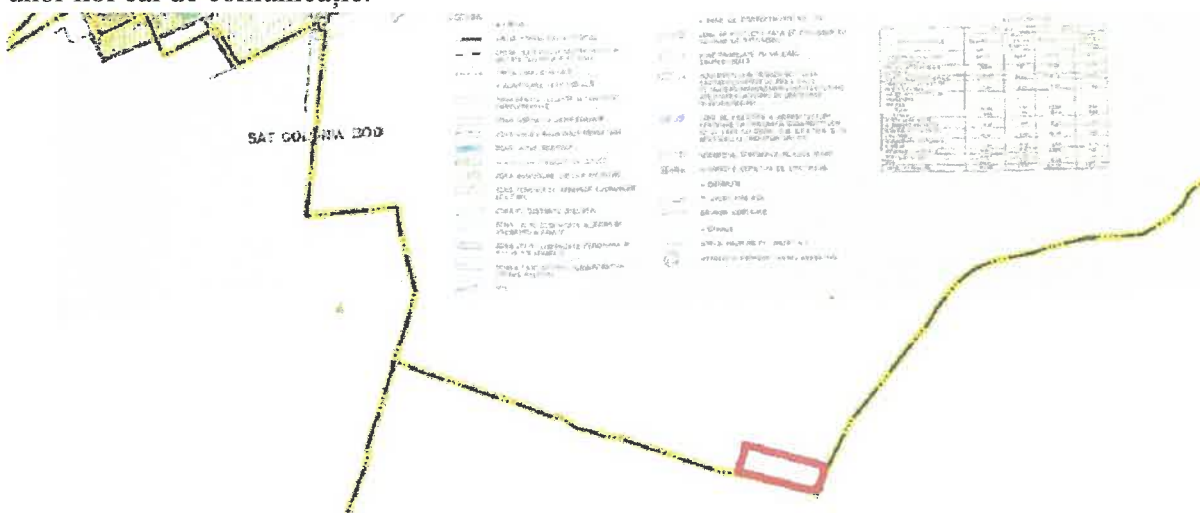
Amplasarea față de Aerodromul Sânpetru

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 1 km distanță sud față de cea mai apropiată pistă a Aerodromului Sânpetru cu drept de administrare operativă a Aeroclubului „Mircea Zorileanu” Sânpetru și nu se află pe direcția culoarului direct de zbor.

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

Conform PUG și CU, imobilul PUZ se află în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de 20kV față de care se impune un culoar de trecere de 24 m, precum și a canalului de desecare CC1A (CCN 665) față de care s-a impus o zonă de protecție de 2 m.

Imobilul PUZ se află în extravilanul localității, fără reglementare urbanistică, însă este afectat de propuneri ale unui PUZ în partea de nord aflat în curs de avizare privind înființarea unor noi căi de comunicație.



Figură 24 - Extras din PUG (2002) – extravilan

2.2. Încadrare în localitate

Zona analizată se află în partea central-estică a județului Brașov, la circa 3 km de granița cu județul Covasna, și la limita cu UAT Comuna Sânpetru, limită care urmărește într-o oarecare măsură DE 29 prin paralelism.



Figură 25 - Dispunerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan

Imobilul care a generat CU are lungimea de circa 393 m și lățimea de circa 128 m formând un dreptunghi cu latura scurtă paralelă și latura lungă perpendiculară pe DJ 103 în partea de vest, iar orientarea este pe direcția est-vest.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

Direcția	Forma de proprietate
vest	1. Imobil domeniu public de interes județean înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drumul județean DJ 103 (NC 106634)
nord	2. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice – Mănoiu Sorin (NC 102792) – extravilan
est	3. Imobile domeniu public de interes național neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – Canal de desecare ANIF CC1A (CCN 655) – extravilan
sud	4. Imobile domeniu public de interes local neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drumul de exploatare DE 29 – extravilan



Figură 26 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Proiectul de față propune extinderea intravilanului existent pentru realizarea unui ansamblu rezidențial de înălțime redusă având regimul de înălțime de maxim P+1E+M, inclusiv cu o zonă de servicii și dotări complementare care să deservească populația.

2.3. Elemente ale cadrului *natural*

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă cu declivitate relativ-pronunțată în partea estică coborând cu circa 10-11 m față de cota de referință de la DJ 103 din partea de vest.

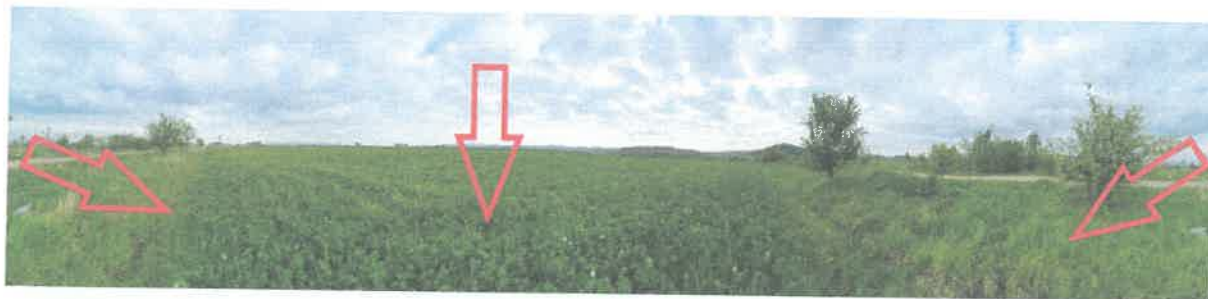
2.4. Circulația

Încadrarea imobilului PUZ în teritoriu favorizează accesul facil din localitățile urbane polarizatoare, întrucât distanța de parcurs este relativ scurtă de circa 20 minute până la centrul municipiului Brașov.

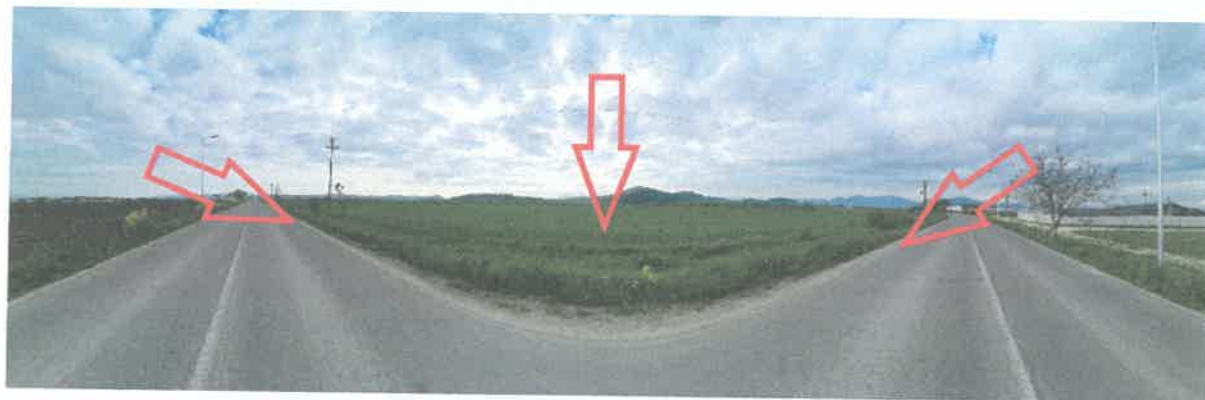
În prezent, nu există un acces sistematizat pe amplasament din drumul public, dar existența acestuia la limita de proprietate din vest permite ca accesul în/din incintă să se poată face direct din DJ 103, drum care dirijează traficul pe direcția Brașov-Sânpetru-Bod.

Drumul de exploatare din partea de sud DE 29 este un drum acoperit cu îmbrăcăminte provizorie, de pământ, având prospect stradal de circa 4 m lățime și spații adiacente cu vegetație crescută haotic, neintabulat în sistemul informatic integrat, iar asupra sa nu se propun intervenții și nu va fi necesar/utilizat la realizarea investiției întrucât excedează domeniul de aplicare ale prezentului PUZ. Traseul acestuia este unul neuniform, sinuos, depășind limitele unității administrativ-teritoriale Bod și afectând proprietățile din localitatea vecină Sânpetru, iar modernizarea acestuia ar necesita cedarea spațiului necesar din domeniul public/proprietatea privată a altui UAT și ar afecta imobilele din localitatea Sânpetru, depășindu-se astfel limitele de aplicabilitate ale prezentului PUZ.

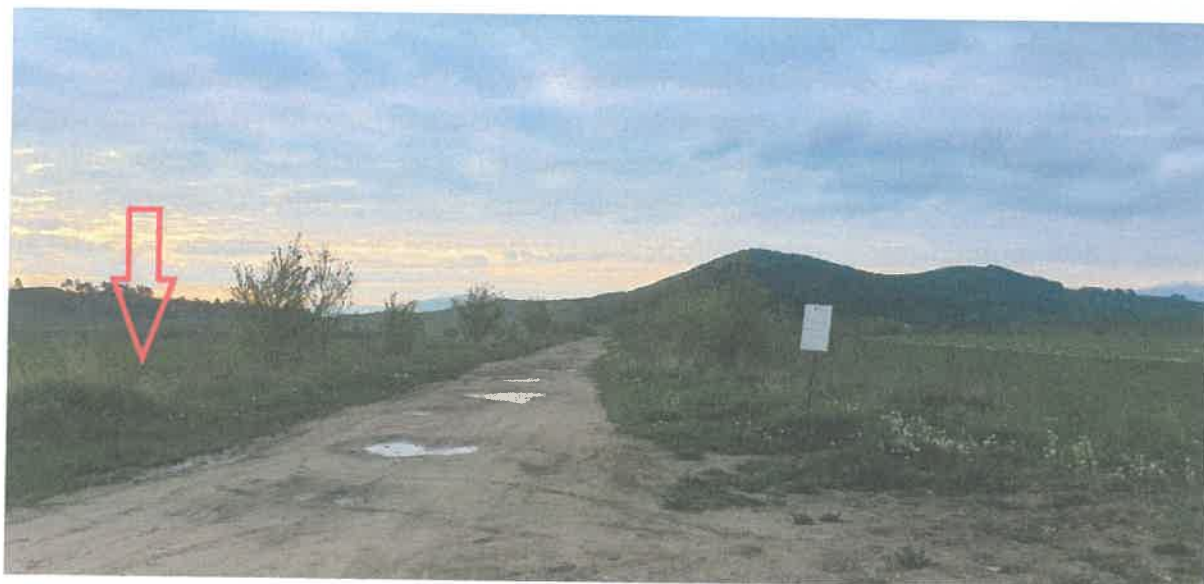
Astfel, prezenta documentație de urbanism nu propune culoare de modernizare a DE 29 nici pe UAT Bod, nici vis-à-vis pe raza localității Sânpetru, întrucât reprezintă depășirea competențelor prezentului PUZ și ingerințe urbanistice asupra altor imobile care nu aparțin beneficiarului.



Figură 27 - Accesul la DE 29



Figură 28 - Accesul la DJ 103



Figură 29 - Accesul la DE 29

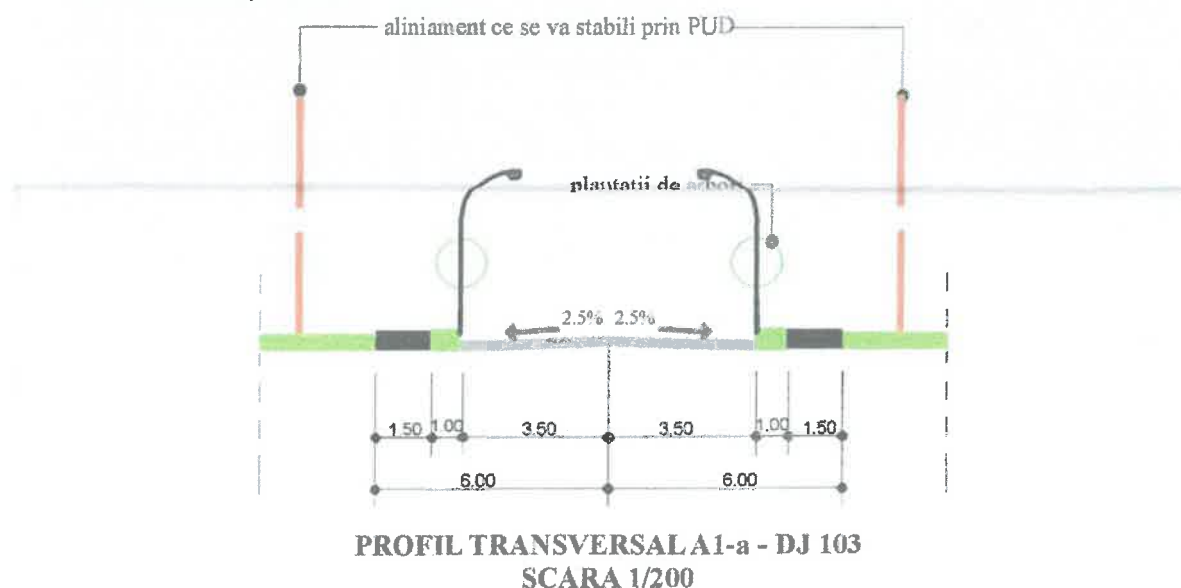


Figură 30 – Intersecția DJ 103 cu DE 29

Ca urmare a documentațiilor de urbanism PUZ aprobate anterior, prin fiecare dintre acestea s-a propus câte un anumit prospect al DJ 103, după cum urmează (s-a făcut o selecție a documentațiilor de urbanism detaliate situate în zona studiată, la care se mai adaugă PUZ inițiat și aprobat de Primăria Bod, astfel cum acestea au fost prezentate în capitolele precedente):

- PUZ aprobat prin HCL nr. 51/20.09.2005, beneficiar Primăria Comunei Bod, obiectiv „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zona DJ 103 Bod – Sânpetru” prevede:

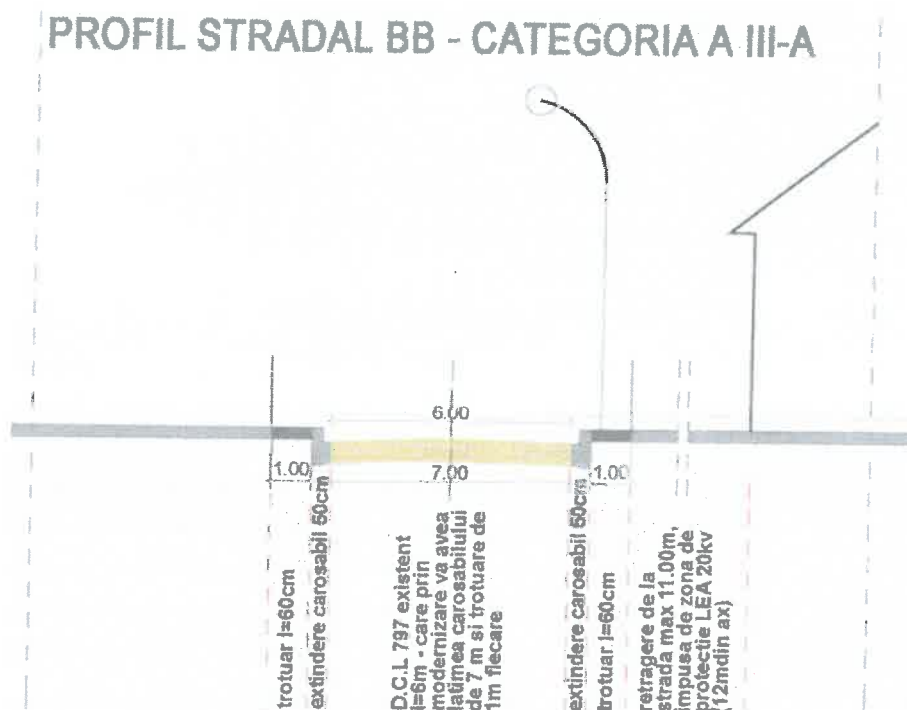
Prin acest PUZ primăria propune, pe lângă introducerea în intravilan și funcționalizarea terenurilor agricole, alocarea spațiilor necesare realizării unei rețele de căi de comunicații eficiente și dimensionate corespunzător, stabilind pentru acestea profiluri transversale. Unul dintre aceste profiluri este și cel stabilit pentru DJ 103, fiind preluat, adaptat și integrat în prezenta documentație de urbanism.



Figură 31 - Prospect stradal DJ 103 aprobat prin HCL 51/20.09.2005

- PUZ aprobat prin HCL nr. 66/20.10.2008, beneficiar Cill Dara Investments SRL, obiectiv „Construire ansamblu de locuințe individuale, DJ 103”:

La fel ca în cazul tuturor celorlalte PUZ aprobate în zona DJ 103, acestea propun fiecare câte un prospect pentru acest drum județean, mai mult sau mai puțin bazat pe cel stabilit anterior, respectiv cel mai recent.



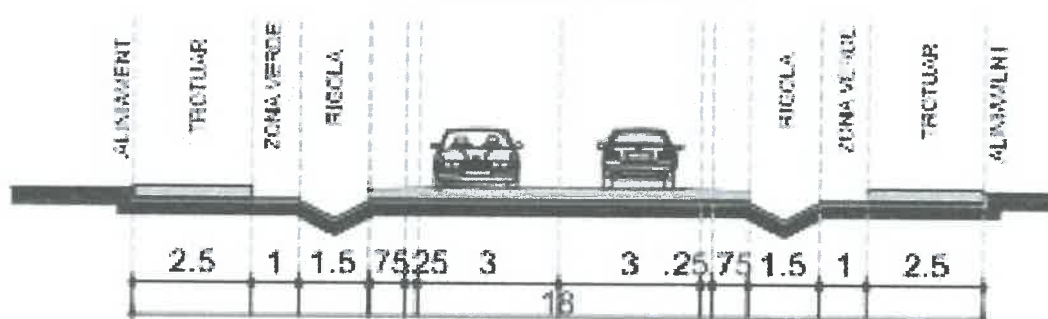
Figură 32 - Prospect stradal DJ 103 aprobat prin HCL 66/20.10.2008

Spre deosebire de prospectul prezentat anterior, acestuia îi lipsesc zonele verzi adiacente părții carosabile, iar trotuarele sunt dimensionate la nivel minimal pentru un singur flux de pietoni.

Pe principiul subsidiarității documentațiilor de urbanism și al respectării legilor în vigoare, inclusiv cele locale, prevederile referitoare la profilurile transversale ale căilor de comunicație au fost preluate și reaprobată diferit față de cum erau deja în vigoare, chiar dacă cele două documentații de urbanism PUZ amintite s-au aprobat la 3 ani distanță.

- PUZ în curs de avizare, beneficiar Olaru Neculai și Olaru Melania, obiectiv „Construire locuințe unifamiliale și dotări complementare”:

SECȚIUNE AA -DJ112A



Figură 33 - Prospect stradal DJ 103 propus prin PUZ în curs de avizare

Spre deosebire de celelalte două prospecte stradale, acesta propune rigole pentru scurgerea apelor meteorice, trotuare mai generoase pentru pietoni și o zonă de aliniament.

Însă prin niciunul dintre aceste PUZ nu se stabilesc zonele de siguranță și de protecție ale DJ 103, în contradicție cu art. 19, alin. (3) din OG 43/1997 privind regimul drumurilor: „(3) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului”.

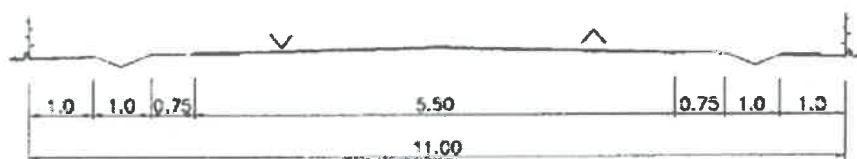
Ca atare se impune preluarea acestor profiluri transversale în prezentul PUZ și transmiterea mai departe către toate investițiile care asigură accesul din aceste drumuri. Dimensiunile prezentate sunt minimale și, considerând dimensiunile zonei studiate și previziunile viitoare, adecvate în accepțiunea normativelor în vigoare.

Dintre toate profilurile aferente DJ 103, cel mai complet se consideră a fi cel precedent care propune realizarea drumului la o lățime totală de 18 m, respectiv 9 m din ax, întrucât sunt propuse șanțuri/rigole pentru dirijarea apelor pluviale, zone verzi adiacente drumului și trotuare generoase de 2,5 m lățime. Acest profil de 18 m se încadrează în mare parte în lotul intabulat aferent DJ 103, iar acolo unde se suprapune cu proprietățile private se vor rezerva suprafețele necesare realizării acestuia. Pentru realizarea accesului în/din incintă este necesară realizarea unei benzi suplimentare pe toată lățimea imobilului PUZ. Este de menționat că profilul prezentat, respectiv cel preluat din documentațiile de urbanism în curs de avizare, să fie în concordanță cu solicitările administratorului acestuia, respectiv Consiliul Județean Brașov, drept pentru care profilul drumului se va stabili prin avizul său.

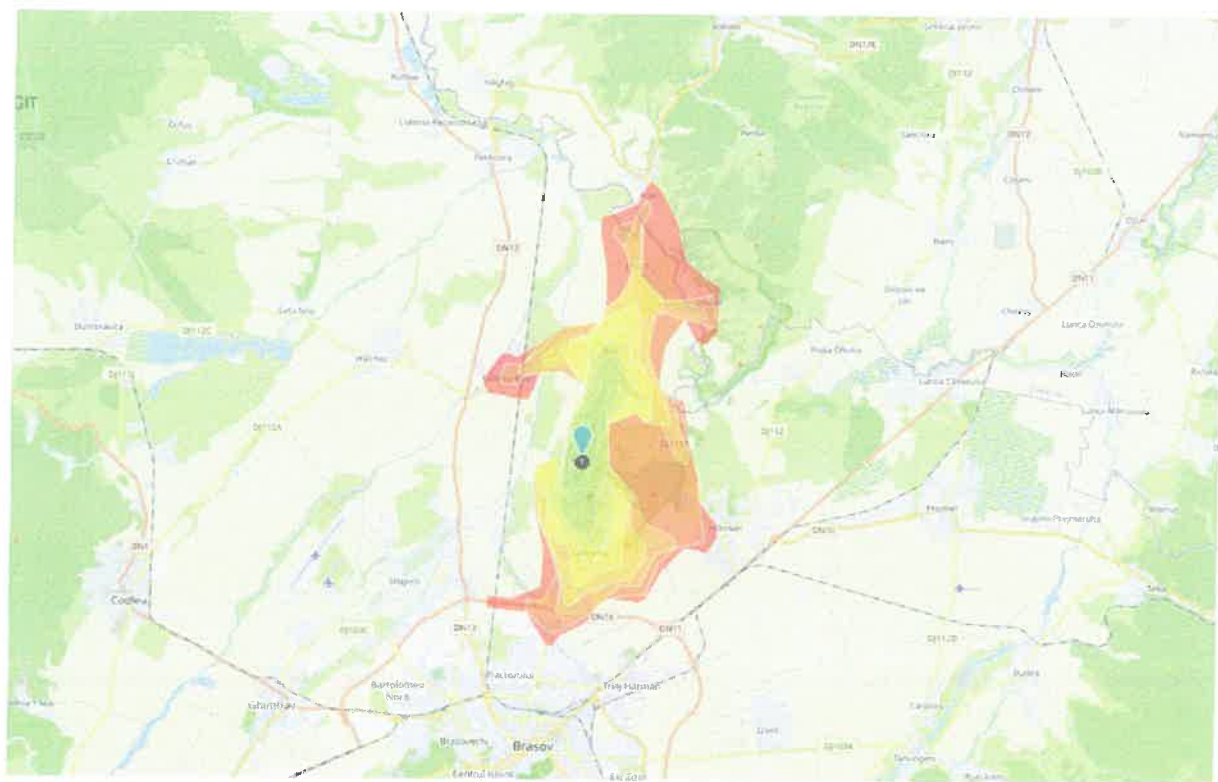
Conform OMT 50/1998 art. 1.3., străzile rurale se clasifică în raport cu intensitatea traficului și funcțiile pe care le îndeplinesc în străzi principale și străzi secundare. Astfel, pentru străzile secundare este prevăzut un profil stradal de 9 m lățime, iar pentru cele principale de 11 m.

STRĂZI ÎN LOCALITĂȚI RURALE

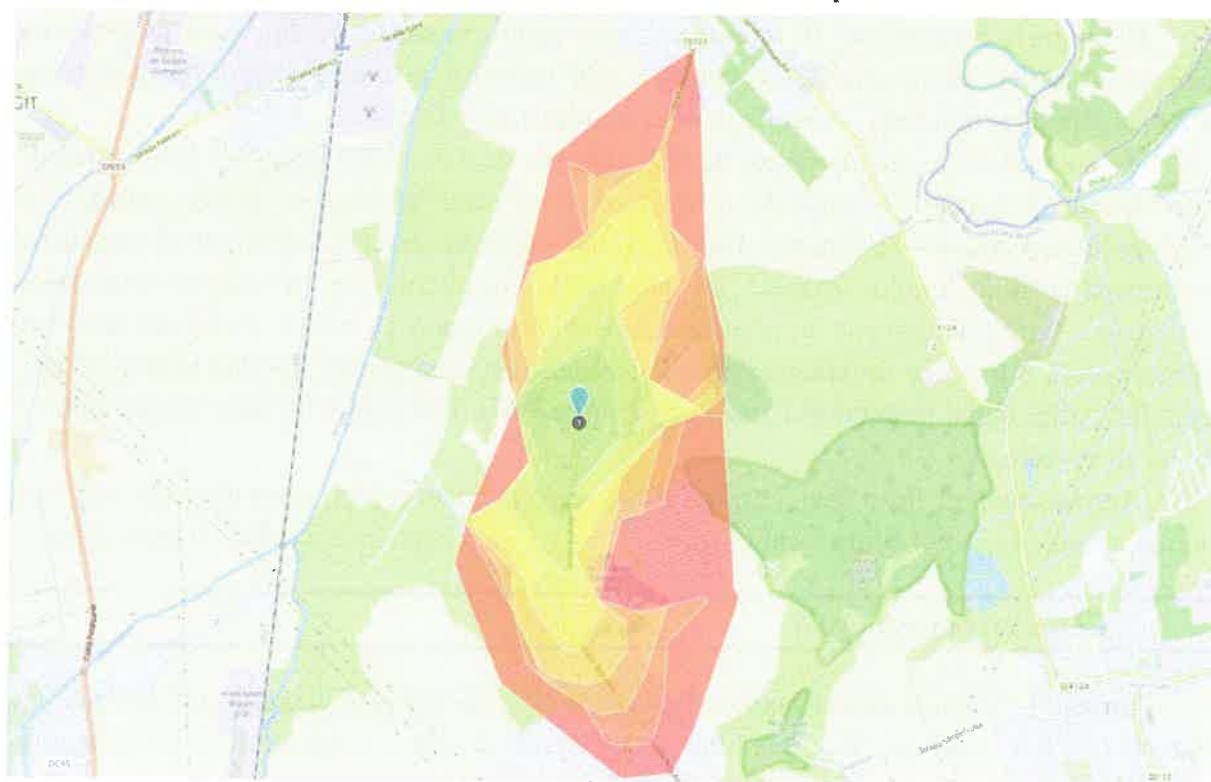
1. Străzi principale



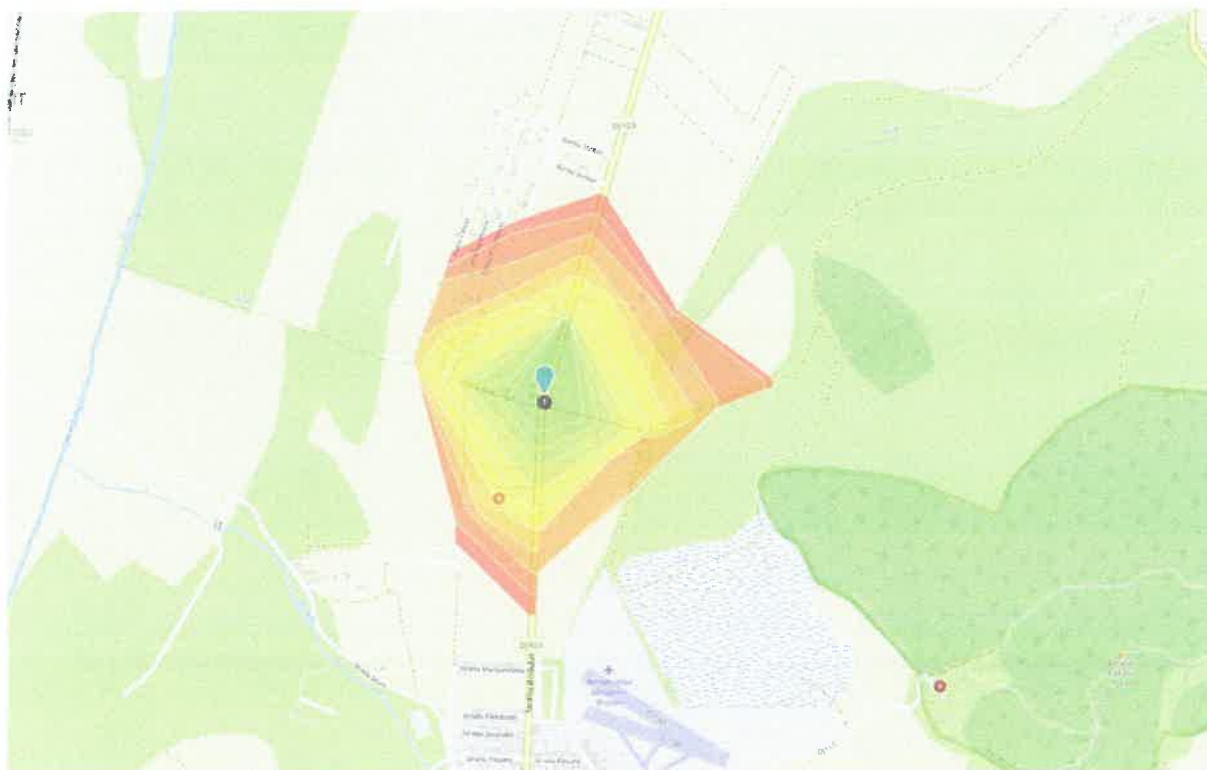
Figură 34 - Profil stradal principal conform normelor în vigoare



Figură 35 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



Figură 36 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta



Figură 37 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru

Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a noii investiții în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.

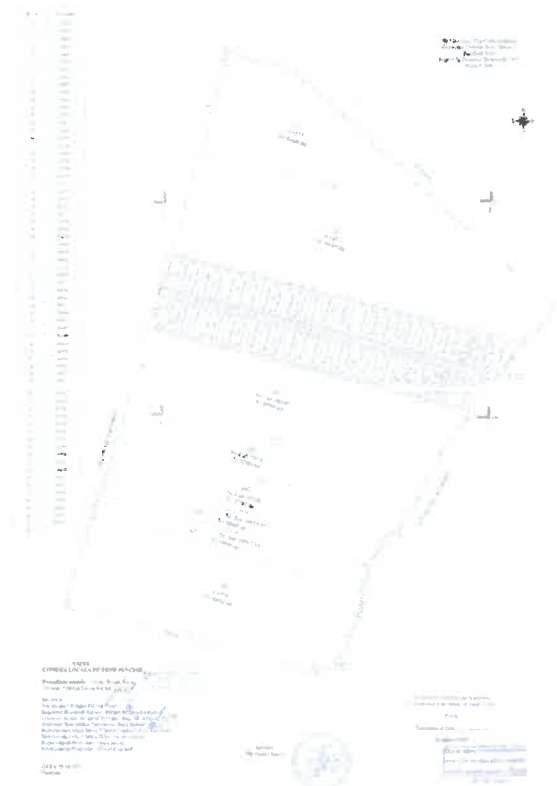
Acestea relevă faptul că traseul de 10 minute de deplasare este accesibil cu ușurință de către locuitorii zonelor în curs de urbanizare și ai celor consacrate (satele comunei și localitățile învecinate – Sânpetru, Hărman), ajungând să deservească chiar și populația periurbană a municipiului Brașov, cu predilecție localitățile de pe traseul drumurilor principale. Astfel, diagramele au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității zonei, fapt care susține oportunitatea realizării acesteia. Amplasarea în interiorul zonei construite se face fără a periclita integritatea zonelor de locuit învecinate.

Amplasamentul investiției într-una dintre cele mai dezvoltate zone ale județului este unul oportun, la granița dintre localități și în interiorul unei zone încă insuficient urbanizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul PUZ are alocat numărul cadastral NC 107864 și face parte din Tarlaua 71, Parcela 657/6 a localității Bod, este liber de construcții și este neîmprejmuit, având categoria de folosință arabil situat în extravilanul localității Bod.

Pe zona din care face parte și imobilul PUZ, respectiv Tarlaua 71, Parcelele A 657, situate în extravilanul localității, Primăria Bod a întocmit în anul 2021, iar OCPI a vizat în data de 14.06.2021 planul parcelar delimitând distinct toți proprietarii parcelelor incluse în zonă, precum și vecinii imobilului PUZ în partea de est și sud.



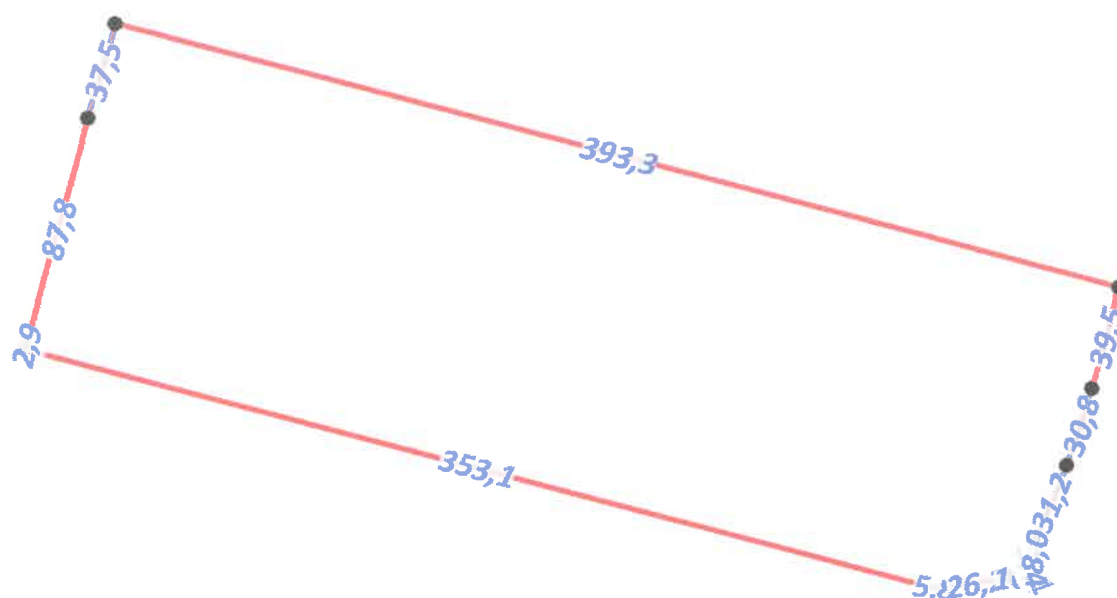
Figură 38 - Planul Parcelar pentru T 71/P A 657



Figură 39 - Extras din Planul Parcelar pentru NC 107684



Figură 40 - Vedere aeriană a cartierelor zonei privind spre Bod



Figură 41 - Perimetrul imobilului PUZ

Numar cadastral / Carte funciara	Tarla / Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)		Proprietar
				Introducere în intravilan	Mentinere în extravilan	
107864	71/657/6	arabil	nu	50.000	0	Sinai N. Edith-Ana
Suprafata introdusa în intravilan				50.000		

Tabel 4 - Date de identificare a imobilului PUZ

2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă de câmp în curs de dezvoltare în lungul DJ 103, rețelele tehnico-edilitare existente la limita proprietății necesită prelungire pentru a putea racorda viitorii locuitori și utilizatori. Toate ansamblurile rezidențiale și locuințele învecinate, fiind aprobate și autorizate, au demonstrat posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări.

În partea de vest pe DJ 103 există rețele de alimentare cu apă, canalizare și electricitate executate în subteran, precum și rețea de iluminat stradal pe stâlpi metalici vis-à-vis. De asemenea, vis-à-vis există și o rețea de hidranți supraterani.

Imobilul PUZ este grevat ușor-sensibil în zona DJ 103 prin paralelism de un coridor de trecere al rețelei electrice de medie tensiune LEA 20kV și care impune o zonă de protecție de 24 m. Doi dintre stâlpii din beton ai acestei rețele sunt amplasați, conform ridicării topografice, în incinta imobilului PUZ, la o distanță de circa 0,8-1,7 m de limita de proprietate. Beneficiarul dorește îngroparea rețelei LEA 20kV în incinta imobilului PUZ pentru a îmbunătăți aspectul zonei și al investiției propuse.

Beneficiarul va realiza prelungirea și bransarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent și cel viitor previzionat, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei-program și prevederilor legislației în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie adaptate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul reglementat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual prin construirea în același specific al vecinătăților, având ca obiectiv creșterea calității zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei aflată, în prezent, într-un stadiu de stagnare peisajeră și funcțională;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: spații comerciale și de prestări servicii la parterul locuințelor de la DJ 103, locuințe în profunzime, zonă de spații verzi publice compactă în partea posterioară, parcaje, echipamente și instalații tehnico-edilitare și publicitare, etc.;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație – realizarea conexiunilor rutiere cu drumurile publice (DJ 103) și amenajarea circulației carosabile și pietonale în incintă.

Oportunitatea realizării investiției conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: gradul crescut al accesibilității pe o cale majoră de circulație (DJ 103), orientarea și apropierea față de centrele de interes ale localităților învecinate (Brașov, Sânpetru, Hărman) și gradul de deservire scăzut al locuitorilor zonei cu activități comerciale și de prestări servicii care să genereze avantaj competitiv, o caracteristică fundamentală a economiei de piață.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructura edilitară și de transport aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră de importanță județeană, rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă și canalizare). De asemenea, spațiile libere din zona studiată sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe relativ mari pentru a fi

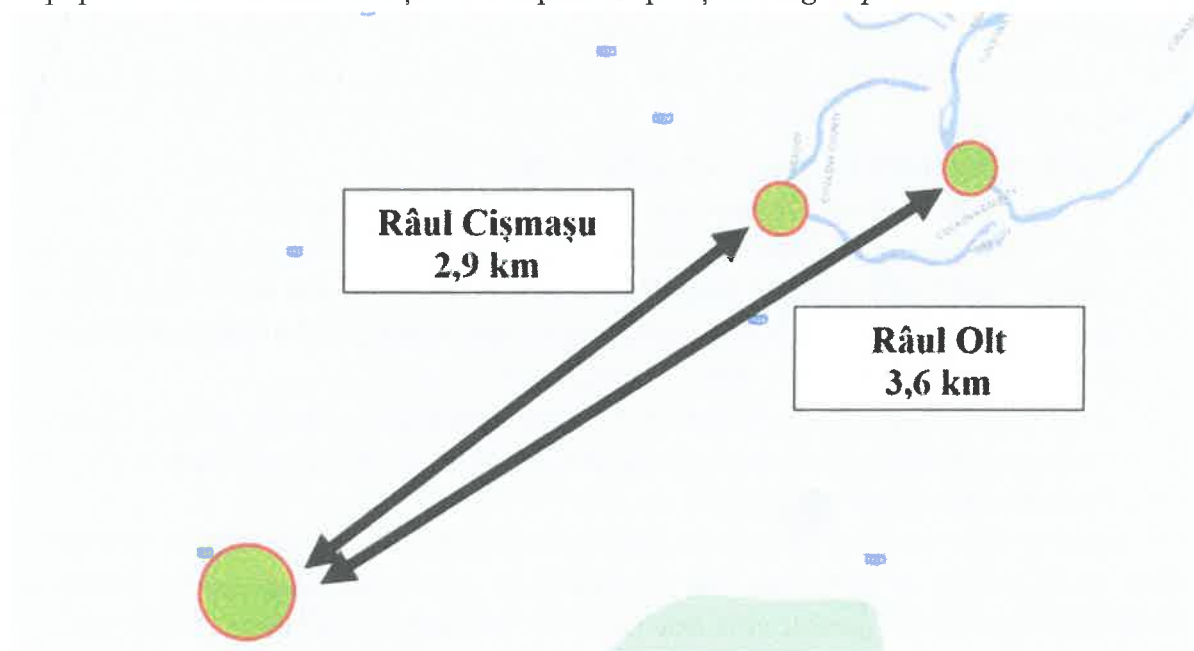
realizate, iar drumurile aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ se învecinează în partea posterioară cu canalul de desecare CC1A (CCN 655) față de care se impune o zonă de protecție de 2 m conform *Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare*.

Imobilul PUZ nu se învecinează cu alte cursuri de apă, iar în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Cel mai apropiat curs de apă este Râul Cișmașu localizat la o distanță de circa 2,9 km în partea de nord-est față de limita PUZ, în jurul căruia sunt dezvoltate o serie de activități turistice, de agrement și acvacultură precum pescuit și echitație, râu care se scurge din și se reîntoarce în Râul Olt localizat la o distanță de circa 3,6 km în partea de nord-est față de limita PUZ, astfel că terenul nu este amplasat în zona cu risc de inundabilitate a acestuia.

Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.



Figură 42 - Amplasamentul PUZ față de Râurile Olt și Cișmașu

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Imobilul PUZ este localizat într-o zonă de câmp agricol în imediata vecinătate a unor zone destinate locuirii individuale. Cele mai apropiate zone destinate locuirii sunt situate la distanțe variabile între circa 21 și 24 m (până la limita de proprietate) față de lotizarea din partea de vest (având PUZ aprobat prin HCL nr. 18/30.03.2009) și de circa 56 m (până la limita de proprietate) față de PUZ în curs de avizare. Cele mai apropiate clădiri de locuit sunt situate la distanțe de circa 44 m și 53 m față de lotizarea din partea de vest (având PUZ prin

HCL nr. 18/30.03.2009) și de circa 293 m și 296 m față de lotizarea din partea de nord (având PUZ aprobat prin HCL nr. 66/20.10.2008). Distanțele sunt măsurate de la limita de proprietate a imobilului PUZ.

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone de extravilan, neutilizate și neamenajate prin construirea unui ansamblu rezidențial de joasă înălțime cu dotările complementare necesare (spații de comerț și servicii, spații verzi cu caracter public, circulații carosabile și pietonale, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol, inclusiv stații de încărcare a autovehiculelor electrice, echipamente tehnico-edilitare, etc.), într-o zonă aflată în plin proces de transformare din zonă de câmp în zonă rezidențială. Separarea față de locuințele existente se va face printr-o perdea de vegetație cu rol fonoabsorbant aferentă fiecărei parcele rezultate prin retragerea edificabilului în consecință.

Înălțimea maximă a construcțiilor de locuit este de 8 m la streășină și 12 m la coamă, având un regim de înălțime de P+1E+M și de 8 m la streășină și 13 m la coamă în cazul imobilelor de servicii/comerț amplasate în vecinătatea DJ 103. În cazul în care la faza de documentație tehnică proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*, respectiv „amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”. Distanța dintre zona de comercial/de servicii și ferestrele celor mai apropiate locuințe va fi de minim 15 m.

Securitate la incendiu și protecție civilă

În proximitatea amplasamentului PUZ nu există stații de distribuție a carburanților, rezervoare de combustibili sau alte unități care să implice zone de protecție sanitară sau măsuri suplimentare privind securitatea la incendiu sau protecția civilă. În concluzie, nu există riscuri pentru sănătatea utilizatorilor prin realizarea investiției.

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către un inițiator/beneficiar privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea inechitabilă a interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 sau art. 2 din Legea 255/2010.

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: localitatea Bod este afectată de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7₁ cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani*;

- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru localitatea Bod, nu este prevăzută *intensitate seismică exprimată în grade MSK de minim VII*;
- Anexa 4 – inundații: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *sub 100 mm*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: localitatea Bod și imobilul PUZ nu sunt afectate de *inundații datorate revărsării unui curs de apă*;
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – alunecări de teren: localitatea Bod și imobilul PUZ sunt încadrate într-o zonă în care potențialul de producere a alunecărilor este *scăzut*, cu probabilitate de alunecare *foarte redusă*, și nu sunt încadrate în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Corelare cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

În cadrul elaborării P.U.Z. s-a realizat informarea și consultarea publicului cu respectarea Ordinului nr. 2701/2010 în următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare cu nr. de înregistrare 10887/28.03.2024.
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare cu nr. de înregistrare 25142/24.09.2024 și 25143/24.09.2024.

În cadrul etapelor de informare nu s-au înregistrat opțiuni ale populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

a) Date privind zona seismică

Conform Normativului **P100-1/2013**, comuna Bod prezintă următoarele caracteristici seismice:

- accelerația terenului pentru proiectare: $a_g = 0.20g$ (Fig. 1);
- perioada de control (colț): $T_C = 0.7s$ (Fig. 2).

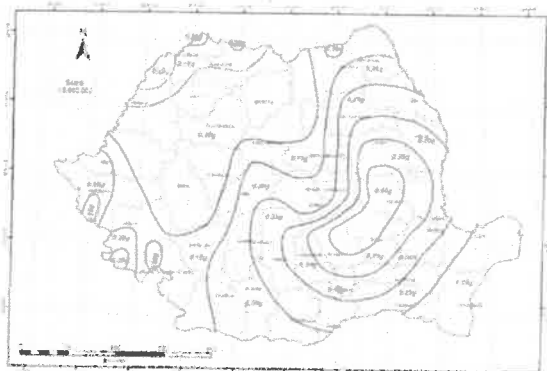


Fig. 1. România – Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

b) Date geologice generale

Zona amplasamentului face parte din depresiunea Brașovului ce reprezintă o vastă arie de coborâre axială formată la sfârșitul Neogenului (în timpul Pliocenului superior) prin scufundarea treptată, de-a lungul unor fracturi importante ale fundamentului, îngropate actual sub depozite pliocene și cuaternare. Are caracterul unei câmpii de acumulare aluvială și proluvială cu altitudine medie de 550 m.

Partea centrală a depresiunii este ocupată de un larg șes aluvionar iar părțile marginale conțin în general un relief de piemont.

c) Date geomorfologice și hidrologice

Zona cercetată se afla în partea sudică a satului Bod, pe rama estică a depresiunii Brașovului (sau a Bârsei), legată de depresiunea transilvană prin culoarul Vlădenilor și care se prelungește spre sud prin culoarul Branului.

În perimetrul cercetat suprafața terenului prezintă înclinare de la nord-vest la sud-est dar cu toate acestea amplasamentul cercetat nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea și exploatarea în siguranță a acestuia. Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau a alunecărilor de teren.

Zona se înscrie într-un climat temperat cu veri moderate și ierni răcoroase. În medie cad cca. (600÷700)mm precipitații anuale; temperatura medie anuală se înscrie în jurul valorii de (7÷8)°C.

Rețeaua hidrografică în perimetrul studiat este drenată de râul Durbav. Pe terenul cercetat nivelul apei subterane a fost interceptat doar în partea joasă a amplasamentului (F_1/P_1) la adâncimea de 3.30m față de C.T.N., cu posibilitate de ridicare în perioadele cu precipitații abundente sau la topirea zăpezilor.

d) Date geotehnice

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pe amplasamentul obiectivului s-au executat:

■ 2 foraje geotehnice de cercetare din care au fost prelevate probe de teren; forajele au fost realizate cu o instalație de forat prin percuție, în sistem uscat; încercările au fost realizate în conformitate cu: **SR EN ISO 22475-1:2008 – Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurare ale apei subterane. Partea 1: Principii tehnice pentru execuție;**

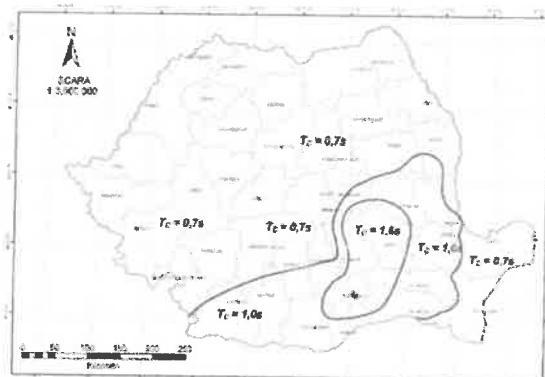


Fig. 2. Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

▪ 4 penetrări dinamice pe con folosindu-se un penetrometru Pagani DPM30; încercările au fost realizate în conformitate cu: **SR EN ISO 22476-2:2006 – Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 2: Încercare de penetrare dinamică; C159-89 – Instrucțiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con, penetrare statică, penetrare dinamică, vibropenetrare și SR EN 1997-2:2007- Eurocod 7: Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.**

▪ pentru interpretarea datelor obținute în urma penetrărilor dinamice pe con s-a folosit softul *GeoStru - Dynamic Probing – Încercări de penetrometrie dinamică, versiunea 2017.25.5.701.*

Având în vedere caracteristicile construcției și ale terenului de fundare se estimează că ansamblu construcție-teren se încadrează în categoria geotehnică 1.

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit conform **NP 074-2022 - Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.**

Prezentul studiu are ca scop:

- identificarea succesiunii litologice și a caracteristicilor fizico-geologice ale straturilor ce alcătuiesc terenul de fundare în zona activă a fundațiilor;
- stabilirea capacității portante a terenului de fundare;
- determinarea efectelor posibile în timp a apei subterane asupra terenului de fundare;
- încadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicității conform prevederilor normativului **P100/1-2013**;
- determinarea adâncimii de îngheț a amplasamentului conform **STAS 6054-77**;
- încadrarea terenurilor naturale în clasele prevăzute de normele de deviz pentru lucrări de săpătură și terasament;
- stabilirea categoriei geotehnice în care se încadrează amplasamentul conform **NP 074-2022.**

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală

Amplasamentul se află într-o zonă marginală a satului Bod, zonă ce se află în plină dezvoltare imobiliară. În vecinătate sunt doar terenuri arabile.

Terenul de fundare nu conține accidente subterane de tipul beciurilor sau a rețelilor edilitare ce au deservit zona învecinată.

f) Încadrarea obiectivului în zone de risc conform Legii 575/2001

Zonele de risc natural sunt areale delimitate geografic în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene natural distructive ce pot afecta populația, activitatea umană, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Localitate	Cutremure de pământ		Inundații		Alunecări de teren		
	Număr de locuitori	Intensitatea Seismică MSK	Pe curs de apă	Pe torenți	Potențial de producere	Tipul alunecărilor	
						Primară	Reactivă
Bod	4000	VII	-	-	-	-	-

Prezentarea informațiilor geotehnice

a) Metode de investigare a terenului

Perioada în care au fost executate lucrările de cercetare este reprezentată de mijlocul lunii mai 2024, perioadă cu temperaturi normale dar cu deficit de precipitații.

a.1) Foraje

Cercetarea amplasamentului s-a făcut în conformitate cu **NP 074-2022** și constă în observațiile litologice corelate cu studiile întocmite anterior în zonă, precum și din execuția a 2 foraje, rezultatele fiind precizate în planșele *S.G.03* și *S.G.04*.

Foraj F₁ - 43°43'53.20"N; 25°37'88.00"E

- 0.00m – 0.80m → sol vegetal cu rădăcini de plante
- 0.80m – 2.10m → argilă brun-gălbui, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, saturată
- 2.10m – 2.90m → argilă cenușie, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, saturată
- 2.90m – 4.50m → nisip argilos cenușiu cu pietriș, plastic vârtos
- 4.50m – 5.90m → pietriș cu nisip, îndesat
- 5.90m – 7.00m → nisip argilos cu pietriș, plastic vârtos
- N.H. → 3.30m

Foraj F₂ - 45°43'54.70"N; 25°37'51.00"E

- 0.00m – 0.40m → sol vegetal cu rădăcini de plante
- 0.40m – 2.50m → argilă brun-gălbui, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, saturată
- 2.50m – 3.00m → argilă nisipoasă brun-gălbui, cu rar pietriș, plastic vârtoasă
- 3.00m – 3.80m → nisip grosier brun-gălbui cu pietriș, foarte îndesat
- 3.80m – 7.00m → pietriș cu nisip, foarte îndesat

a.2) Penetrări dinamice

Cercetarea amplasamentului s-a făcut în conformitate cu **SR EN ISO 22476-2:2006** și **C159-89** și constă în informațiile litologice obținute din forajele *F₁÷F₂* și din execuția a 4 penetrări dinamice în zona activă a fundațiilor, rezultatele acestor încercări regăsindu-se în planșele *S.G.05÷S.G.08* și în „Raport încercări de penetrare dinamică”, document anexat prezentului studiu geotehnic.

P₁ 43°43'53.20"N; 25°37'88.00"E | *P₃ 45°43'53.30"N, 25°37'54.30"E*

P₂ 45°43'54.70"N; 25°37'51.00"E | *P₄ 45°43'58.10"N, 25°37'45.40"E*

b) Caracteristicile terenului de fundare

Terenul de fundare al viitoarelor construcții este reprezentat de stratul de argilă brun-gălbui, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, saturată, care în conformitate cu normativul **NP 074-2022**, tabel A.1, se încadrează în categoria terenuri bune de fundare.

Nr. crt.	Denumire indice geotehnic	Simbol	U.M.	Valoare caracteristică
1.	Greutate volumică în stare naturală	γ	kN/m ³	19.11÷19.79
2.	Greutate volumică în stare uscată	γ_d	kN/m ³	15.14÷15.97
3.	Coeziune nedrenată	c_u	kPa	41.76÷71.59
4.	Unghiul de frecare internă, conform NP 122:2010	φ	°	16÷18
5.	Modulul de deformare liniară	E	MPa	6.69÷19.70
6.	Modulul edometric	E_{oed}	MPa	7.00÷20.27
7.	Indicele de plasticitate	I_p	%	36.85÷53.13
8.	Indicele de consistență	I_C	-	0.85÷0.89

9.	Indicele porilor		e	-	$0.67 \div 0.76$
10.	Porozitatea		n	%	40.18
11.	Grad de umiditate		S_r	%	$0.92 \div 0.95$
12.	Granulometrie	Argilă	A	%	$42.59 \div 51.85$
		Praf	P	%	$39.45 \div 43.89$
		Nisip	N	%	$8.70 \div 12.62$
		Pietriș	P_i	%	$0.00 \div 0.90$

c) Modelul terenului

Modelul terenului este o reprezentare a condițiilor topografice, geologice, tectonice, hidrogeologice și geotehnice relevante dintr-un amplasament dat, care se bazează pe rezultatele investigațiilor de teren și alte date relevante.

Modelul terenului este principalul rezultat al investigației geotehnice și cuprinde condiții geologice, hidrogeologice și geotehnice de pe amplasamentul studiat, în zona de influență a construcțiilor prevăzute. De asemenea, poate conține date privind variabilitatea condițiilor și incertitudinile asociate acestora.

Valorile derivate/măsurate ale parametrilor geotehnici cuprinse în cadrul modelului terenului vor fi utilizate la faza de proiect geotehnic de către proiectantul de specialitate pentru dimensionarea și verificarea sistemului de fundare al viitorului obiectiv, în urma efectuării calculului pentru parametrii caracteristici (*NP 122:2010*) și de calcul adecvați situației de proiectare și stărilor limită considerate. Prezentăm în continuare modelul terenului necesar ulterior în faza de elaborare a modelului geotehnic de calcul.

Nr. strat	Denumire strat	Parametrii geotehnici (valori măsurate și valori derivate)						
		I_p [%]	I_c [-]	I_d [%]	γ [kN/m ³]	γ_{sat} [kN/m ³]	c_u [kPa]	ϕ [°]
1	sol vegetal cu rădăcini de plante		>0.75	-	19.81 ÷ 20.59	21.77 ÷ 21.97	44 ÷ 78	
2	argilă brun-gălbuie, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, saturată	36.85 ÷ 53.13	0.85 ÷ 0.89	-	19.11 ÷ 19.79	19.47 ÷ 19.93	41 ÷ 71	16 ÷ 18

d) Apa subterană

Rețeaua hidrografică în perimetrul studiat este drenată de râul Durbav. Pe terenul cercetat nivelul apei subterane a fost interceptat doar în partea joasă a amplasamentului (F_1/P_1) la adâncimea de 3.30m față de C.T.N., cu posibilitate de ridicare în perioadele cu precipitații abundente sau la topirea zăpezilor.

e) Condiții specifice ale amplasamentului

Adâncimea de îngheț, conform *STAS 6054-77*, este de 1.00m (Fig. 3).



Fig. 3. Zonarea teritorială funcție de adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77

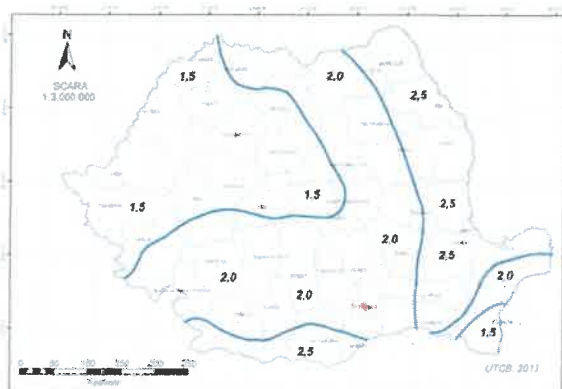


Fig. 4. Zonarea funcție de valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol conform CR 1-1-3-2012

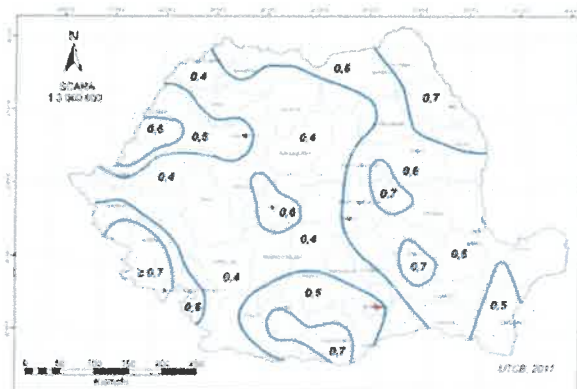


Fig. 5. Valori caracteristice ale presiunii de referință dinamice a vântului, q_b având 50 de ani interval mediu de recurență conform CR 1-1-4-2012

Încărcarea din zăpadă conform Indicativ **CR 1-1-3-2012** – încărcarea caracteristică de zăpadă la sol este $s_{0,k} = 2 \text{ kN/m}^2$ (Fig. 4).

Încărcarea dată de vânt, conform **CR 1-1-4-2012**: valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, având 50 de ani intervalul mediu de recurență este de $q_b = 0.6 \text{ kPa}$ (Fig. 5).

Evaluarea informațiilor geotehnice

În baza lucrărilor geotehnice executate, a observațiilor directe pe teren și după consultarea materialelor cu caracter geotehnic referitor la terenul de fundare au fost trase următoarele concluzii:

a) Stabilirea categoriei geotehnice

Având în vedere prevederile din indicativul **NP 074-2022** s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcție-teren:

Condiții de teren	teren bun de fundare	2
Apa subterană	fără epuismențe	1
Clasificarea construcției	normală	3
Vecinătăți	fără riscuri	1
Accelerația terenului de proiectare	$a_g = 0.20 \cdot g$	2
Total puncte		9

Conform punctajului obținut, 9 puncte, sistemul construcție-teren se înscrie în categoria geotehnică 1.

b) Analiza și interpretarea datelor

- 4.1. Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.
- 4.2. Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuismențe. Nivelul hidrostatic este prezent doar în partea joasă a amplasamentului (F_1 / P_1) la adâncimea de 3.30m față de C.T.N., cu posibilitate de ridicare în perioadele cu precipitații abundente sau la topirea zăpezilor.
- 4.3. Luându-se în considerație prevederile indicativului **NP 074-2022** s-a stabilit că amplasamentul viitoarei construcții se încadrează în categoria geotehnică 1.
- 4.4. Fundarea construcțiilor se va face direct, în stratul de *argilă brun-gălbuie, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, saturată* iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:
 - respectarea adâncimii de îngheț – $h_i = 1.00m$, conform **STAS 6054-77**;
 - respectarea adâncimii minime de fundare – conform **NP112-2014**, $h_i + (10 \div 20)cm$;
 - în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului.
- 4.5. Capacitatea portantă conform **STAS 3300/2-85**, punctul 3 – *Calculul terenului de fundare la starea limită de deformății*, similar cu anexa H – *Calculul la starea limită de serviciu (exploatare)*, din **NP112-2014** a terenului de fundare, pentru stratul de *argilă brun-gălbuie, cu plasticitate foarte mare, plastic vârtoasă, saturată*, pentru o fundație cu lățimea tălpii de 0.60m și adâncimea de fundare de 1.10m este $p_{pl} = 230 kPa$. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.
- 4.6. Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform **Ts/1981** după cum urmează:
 - *sol vegetal* – manual ușor
– mecanic categoria I
 - *argilă* – manual foarte tare
– mecanic categoria II
- 4.7. Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.
- 4.8. La proiectarea și realizarea lucrărilor, în zona amplasamentului se vor lua următoarele măsuri:
 - eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari 3m de fundațiile construcției;
 - se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.
- 4.9. În jurul construcțiilor se vor executa trotuare etanșe, dispuse pe un strat de pământ

- stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de $(0.80 \div 1.00)m$ și o pantă de 3% spre exterior.
- 4.10. Umpluturile se vor realiza cu pământuri sortate neactive, dispuse în straturi elementare de $(10 \div 15)cm$ care se vor compacta în conformitate cu **C29-85**.
- 4.12. În proiectare și în execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare la data respectivă inclusiv normele de protecție a muncii și P.S.I.
- 4.13. Începerea activității se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilitatea amplasamentului de utilitățile subterane ale acestuia.
- 4.13. Dacă în momentul execuției excavațiilor se întâlnesc alte stratificații, decât cele menționate în prezentul studiu geotehnic, se va convoca geotehnicianul și proiectantul pentru adaptarea la teren a lucrărilor proiectate.
- 4.14. Pentru verificarea naturii terenului la cota de fundare – faza determinantă „a” se va solicita prezența proiectantului geo. Verificarea se va realiza conform normativului **NP 074-2022**.

Concluziile studiului topografic

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă cu declivitate relativ-pronunțată în partea estică coborând cu circa 10-11 m față de cota de referință de la DJ 103 din partea de vest.

Concluziile studiului de însorire

Studiul de însorire concluzionează faptul că ansamblul propus respectă prevederile legale în vigoare, respectiv:

- „*amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate*”, în conformitate cu alin. (1) al art. 3 al *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* (modificat și completat prin *Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014*) și
- „*durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore*”, în conformitate cu *NP 057-02 – Normativul privind protecția clădirilor de locuințe, cap. Însorirea – „Asigurarea condițiilor de însorire”*.

Concluziile avizului Direcției Județene pentru Cultură Brașov

Imobilul nu se află în zonă de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederi PUG conform CU

- a) „folosința actuală: arabil

- b) destinația conform PUG: teren extravilan, agricol, fără reglementări urbanistice
- c) reglementări fiscale: L 227/2015 – Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare
- d) zona „A”, rangul localității IV, coeficient de corecție 1,1
- e) nu sunt afectate arii naturale protejate sau terenuri cu interdicții definitive sau temporare de construire”

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
Suprafata totala zona studiata	217.126 mp			
Imobilul care a generat CU (NC 107864)	50.000 mp			
Criteriu	Reglementari in vigoare (PUG)		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR/Functiune dominanta (POT/CUT/Rh max.)	Teren agricol in extravilan		„Lc” (30%/1,00/P+1E+M)	
UTR/Functiune complementara (POT/CUT/Rh max.)	x		„IS” (40%/1,20/P+1E+M)	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.)	x		8/12 m la streasina/coama (Lc) 8/13 m la streasina/coama (IS)	
Zone functionale propuse in incinta				
UTR „Lc” - Locuire colectiva, din care:	x	x	34.568 mp	69%
Zona pentru trotuare si parcaje	x	x	8.623 mp	25%
Suprafata construita maxima	x	x	10.370 mp	30%
UTR „IS” - Institutii si servicii	x	x	4.764 mp	10%
Suprafata construita maxima	x	x	1.906 mp	40%
UTR „SP” - Spatii verzi de folosinta publica	x	x	2.538 mp	5%
UTR „GC” - Gospodarie comunala	x	x	94 mp	<1%
UTR „C” - Cai de comunicatie	x	x	8.036 mp	16%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 107864)	50.000 mp	100%	50.000 mp	100%
Imobil introdus in intravilan (NC 107864)	50.000 mp			

Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Imobilul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de schimbare și expansiune funcțională, fără semnele unei regenerări urbane de amploare și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja zone verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului și perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei. Materialele utilizate se vor supune rigorilor investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la imobilul PUZ se va face din DJ 103 amplasat în partea de vest, drum propus pentru modernizare. Pentru realizarea accesului în/din incintă este necesară realizarea unei benzi suplimentare pe toată lățimea imobilului PUZ.

Se propune realizarea unor artere de circulație care să conecteze drumurile paralele cu DJ 103 și care să permită organizarea facilă a incintei pentru posibilitatea lotizărilor viitoare și asigurarea gabaritelor necesare traficului rutier și pietonal în ansamblul nou creat. Se menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă în DJ 103.

Modernizarea drumurilor publice necesită asigurarea spațiului din terenurile imediat învecinate aflate în domeniul public și în proprietatea privată aparținând persoanelor fizice sau juridice, lucru care presupune proceduri de expropriere, cedare, donare sau altă formă stabilită de către autoritățile publice locale, la inițiativa exclusivă a acestora. Prezenta documentație de urbanism nu propune culoare de modernizare a DE 29 nici pe UAT Bod, nici vis-à-vis pe raza localității Sânpetru, întrucât reprezintă depășirea competențelor prezentului PUZ și ingerințe urbanistice asupra altor imobile care nu aparțin beneficiarului.

Pentru realizarea unui sistem coerent al tramei stradale, se va opta pentru realizarea unor circulații interioare cu lățimea de 11 m în zonele de acces în/din DJ 103 și paralele cu acesta (7 m parte carosabilă la care se adaugă trotuare de câte 2 m stânga-dreapta pentru fluxurile de pietoni), iar pentru accesul la locuințele colective sunt prevăzute parcajele adiacent carosabilului, urmate mai apoi de trotuare.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile RGU. Se vor asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, iar pentru spațiile comerciale/de servicii se vor respecta prevederile *HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*.

Căile de acces din incintă vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului inclusiv dotate cu infrastructura tehnico-edilitară (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, tubulatură suplimentară comună pentru rețele de telecomunicații subterane), iar ulterior vor fi cedate administrației publice locale.

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele și vehicule acționate de om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

Gabaritele circulațiilor rutiere și pietonale în incintă sunt de dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor, inclusiv pentru autospeciale în caz de intervenție. Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă propusă va face ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse vor trebui să nu afecteze zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere să nu obtureze vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administrația drumurilor respective.

Conform art. 47, alin. (1) din *OG 43/1997*, construcțiile se vor amplasa la o distanță mai mare de 30 m de la marginea părții carosabile a DJ 103. Accesul principal se va realiza din DJ 103. Nu este necesar accesul din DE 29.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu de locuințe colective cu regim redus de înălțime rezultând circa 56 de loturi, a căror UTR va fi împărțită în 3 cvartale

distincte (sud, centru și nord) separate de căi de comunicație rutieră și pietonală, și o zonă de eterogenitate funcțională complementară și compatibilă locuirii (dar separată de aceasta) prin spații comerciale și de servicii cu deschidere la DJ 103, ansamblul beneficiind de toate dotările necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor viitorilor locuitori (comerț/servicii, zone verzi, zone verzi de loisir, dală pietonală cu alei și trasee, căi de comunicație rutieră, parcaje în incintă, stații de încărcare a autovehiculelor electrice, racordare la rețelele edilitare, conectivitate în teritoriu, etc.).

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

Zonă studiată prin PUZ	= 217.126 mp
Imobil introdus în intravilan (NC 107864)	= 50.000 mp
❖ U.T.R. – „Lc” – Zona pentru locuire colectivă	
POT max.	= 30%
CUT max.	= 1,00
Rh max.	= P+1E+M
H max. clădiri la streașină	= 8 m
H max. clădiri la coamă	= 12 m
Zone verzi min.	= 30%
❖ U.T.R. – „IS” – Zona pentru instituții și servicii	
POT max.	= 40%
CUT max.	= 1,20
Rh max.	= P+1E+M
H max. clădiri la streașină	= 8 m
H max. clădiri la coamă	= 13 m
Zone verzi min.	= 5%
Funcțiuni complementare:	
❖ UTR „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică	
❖ UTR „GC” – Zona pentru gospodărie comunală	
❖ UTR „C” – Zona pentru căi de comunicație	

Fiecare imobil de locuințe se va compune din 5 apartamente: 2 la parter, 2 la etajul 1 și 1 la mansardă (la fazele de proiectare ulterioare se vor putea actualiza aceste valori).

Procentul minim de zone verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în incintă se stabilește la 30% pentru UTR „Lc” și 5% pentru UTR „IS”. Conform HG 525/1996, procentul minim de zone verzi aferent zonelor comerciale este între 2-5%, stabilindu-se ca minim limita superioară a acestui interval. Din suprafața totală a imobilului un procent de 5% se va amenaja ca spații verzi publice și vor fi considerate spații verzi de folosință publică, urmând a se ceda domeniului public, având în vedere caracterul zonei și funcționarea unitară a acesteia ca ansamblu rezidențial cu dotări complementare. Acestea sunt împărțite în două zone, cea de est destinată zonei de parc și agrement și cea din sud adiacent DE 29 cu un caracter trivalent:

- acționează ca zonă tampon/barieră de protecție a locuințelor din sud având în vedere că au dublă deschidere la căile de comunicație și pe partea frontală și pe cea posterioară;
- reprezintă o legătură verde între zona drumului public DJ 103 și zona de parc;
- la momentul modernizării DE 29 poate fi utilizată drept zonă de promenadă/circulații;

Zonele verzi se vor amenaja în incintă și se vor cuantifica astfel:

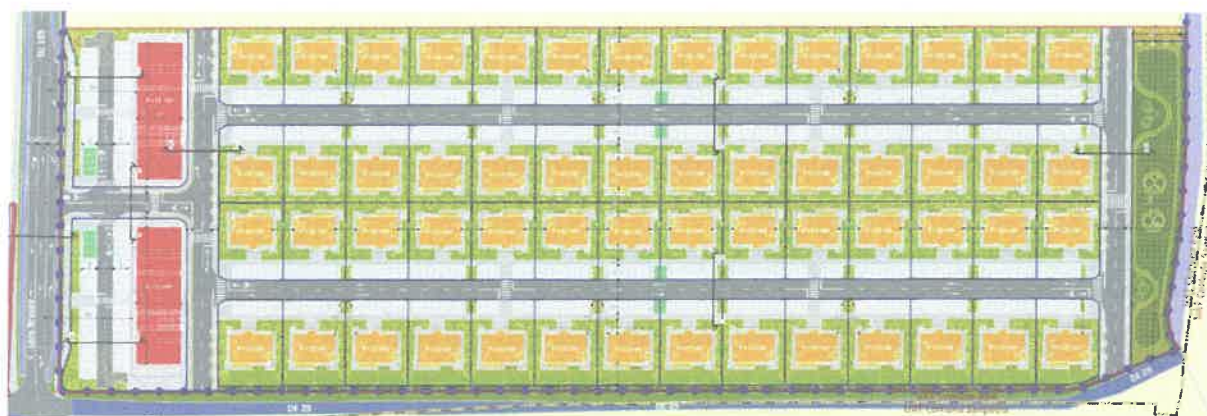
- perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA						
Nr. crt.	Funcțiuni si activități	Suprafata (mp)		%	POT / CUT	POT / CUT
		mp	% din UTR	din total	rezultat	maxim
<u>Imobil reglementat prin PUZ (proponere intravilan) NC 107864</u>		<u>50.000</u>		<u>100%</u>		
<u>1 UTR „Lc” - Zona pentru locuire colectiva:</u>		<u>34.568</u>				
1.1 Lot „tip”		601	2%			
	Zona pentru locuinta colectiva	153	25%	<u>69%</u>	25% / 0,75	30% / 1,00
	Zona pentru cai de comunicatie pietonala	146	24%			
	Zona pentru cai de comunicatie rutiera, inclusiv parcaje	100	17%			
	Zone verzi private amenajate in incinta	198	33%			
	Zona pentru colectare selectiva deseuri	4	1%			
<u>2 UTR „IS” - Zona pentru institutii si servicii:</u>		<u>4.764</u>				
2.1 Lot nr. 57		2.247	47%			
	Zona pentru institutii, servicii, comert, birouri	777	35%	<u>10%</u>	35% / 0,93	40% / 1,20
	Zona pentru cai de comunicatie pietonala/tip agora	500	22%			
	Zona pentru cai de comunicatie rutiera, inclusiv parcaje	768	34%			
	Zone verzi private amenajate in incinta	202	9%			
2.2 Lot nr. 58		2.517	53%			
	Zona pentru institutii, servicii, comert, birouri	777	31%	31% / 0,83	40% / 1,20	
	Zona pentru cai de comunicatie pietonala/tip agora	659	26%			
	Zona pentru cai de comunicatie rutiera, inclusiv parcaje	847	34%			
	Zone verzi private amenajate in incinta	234	9%			
<u>3 UTR „SP” - Zona pentru spatii verzi de folosinta publica:</u>		<u>2.538</u>				
3.2 Lot nr. 59		618	24%			
	Spatii verzi de aliniament la DE29	618	100%	<u>5%</u>		
3.1 Lot nr. 60		1.920	76%			
	Spatii verzi amenajate in incinta	282	15%			
	Zone amenajate pentru locuri de joaca pentru copii, loisir, agrement, sport, odihna, mobilier urban, etc.	967	50%			
	Zone pentru alei pietonale, piste de biciclete	671	35%			
<u>4 UTR „GC” - Zona pentru gospodarie comunală</u>		<u>94</u>		<u>0,2%</u>		
	Energie electrica, apa si canalizare, gaze, telecomunicatii	94	100%			
<u>5 UTR „C” - Zona pentru cai de comunicatie:</u>		<u>8.036</u>				
	Zona pentru cai de comunicatie pietonala	1.325	16%	<u>16%</u>		
	Zona pentru cai de comunicatie rutiera	6.582	82%			
	Zone verzi de aliniament adiacente trotuarelor	129	2%			

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 si Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planșa „Ilustrare urbanistica” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor in raport cu reglementarile propuse. Prezenta planșa poate suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare, cu obligativitatea respectarii tuturor reglementarilor din prezentul PUZ.

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 si Ordinului 233 din 26 februarie 2016, plansa „Ilustrare urbanistica” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor in raport cu reglementarile propuse. Prezenta plansa poate suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare, cu obligativitatea respectarii tuturor reglementarilor din prezentul PUZ.

Tabel 6 - Bilanț mobilare exemplificativă



Figură 43 - Propunere de mobilare exemplificativă

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare necesare și existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ, în funcție de soluțiile finale de construire și amenajare și având la bază avizele administratorilor de rețele.

Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a complexului de locuințe se va realiza prin extinderea conductei de apă potabilă existente la stradă, în dreptul accesului din DJ103, conductă HDPE Dn 110 mm.

Canalizarea menajeră și pluvială

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare PVC-KG Dn 250 mm, aflată la DJ 103, în dreptul Centrului Rezidențial Maria, prin extindere. Panta conductei de canalizare menajeră nou proiectate între cămine va fi de min. 4,00‰. Pe acest tronson de rețea se vor prevedea cămine de vizitare prefabricate din beton. Căminele sunt prevăzute cu ramă și capac din fontă, carosabilă tip IV. Se va admite o stație de pompare în zona cu cotă redusă în partea posterioară a imobilului.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și se vor descărca la nivelul zonelor verzi amenajate. Apele pluviale impurificate provenite de pe suprafețele carosabile vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială de conducte PVC-KG Dn 400 mm și trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar ulterior se vor descărca într-un bazin de retenție. Din bazin apa se va utiliza la irigarea zonelor verzi.

Alimentarea cu gaze naturale

În prezent nu există rețea de gaze naturale în zonă. La momentul înființării, racordarea consumatorilor se va putea face cu respectarea legislației în vigoare. Racordarea la rețeaua de

distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă. Din conducta de distribuție se vor alimenta consumatorii.

Traseele conductelor de distribuție vor trebui să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Până la înființarea rețelei de gaze naturale, asigurarea agentului termic se va face în soluție electrică.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu avizul administratorului rețelei pe cheltuiala beneficiarului.

Rețeaua LEA 20 kV se va realiza în zona imobilului prin realizarea acesteia în soluție subterană conform specificațiilor tehnice din Studiul de coexistență nr. 190/2024 avizat cu nr. 70/33/434/09.08.2024 de către DEER Brașov. În partea de nord-vest se va instala un post de transformare în anvelopă de beton din care vor porni rețelele LES 0,4kV care vor alimenta consumatorii viitorului ansamblu. Accesul tehnicienilor autorizați la PT se va realiza prin drept de servitute către DEER Brașov.

Atât racordarea la RED a rețelilor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor definitiva la faza DTAC.

Se vor realiza următoarele lucrări principale pentru reglementarea LEA 20 kV în zona obiectivului studiat prin realizarea acesteia în soluție subterană:

- demontare stâlp nr. 199 montați pe domeniul privat al beneficiarului, în zona de acces în ansamblul proiectat și
- montare stâlp nou – se va inscripționa ca și stâlp nr.199 - tip SC 15014, montat pe domeniul public în axul LEA 20 kV existentă către stâlpul nr. 200, la o distanță de 5 m.

3.7. Protecția mediului

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea și colectarea deșeurilor selective și a celor menajere se vor face pentru fiecare imobil construit la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Fiecare proprietar va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-o zonă în plin proces de dezvoltare pe segmentul rezidențial.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a traficului și vecinătăților din partea de vest în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea imobilelor, amenajarea spațiilor și zonelor verzi, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit la nivel minimal în timpul executării lucrărilor de construire și a transportului materialelor de construcții, a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, cu risc scăzut de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece distanțele construcțiilor față de vecinătăți sunt mari, se estimează că impactul social va fi unul minimal.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul studiat nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme. Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora.

Activitățile rezidențiale și comerciale/de servicii propuse nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zonele afectate de culoarele necesare realizării căilor de comunicație rutiere și pietonale din zona DJ 103.

Se propune dezmembrarea și cedarea către domeniul public a drumurilor colectoare din incintă formate din parte carosabilă și trotuare. Căile de acces din incintă vor fi realizate, în prealabil, pe cheltuiala beneficiarului inclusiv dotate cu infrastructura tehnico-edilitară (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare).

De asemenea, spațiile verzi de utilitate publică marcate distinct pe planșa nr. 2 – Reglementări urbanistice – Zonificare se vor ceda domeniului public după realizare.

În afara acestora, nu se propun alte obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform *Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*

Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului având numărul cadastral 107864. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată, în prealabil, de obligația beneficiarului PUZ-ului de a executa în tot lucrările de echipare edilitară minimale: energie electrică, apă și canalizare, inclusiv racordarea acestora la sistemele centralizate ale localității.

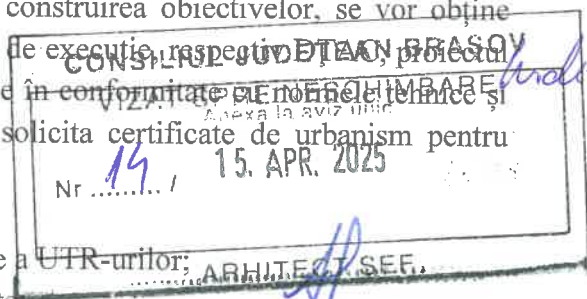
Nu se vor putea elibera autorizații de construire până nu vor fi îndeplinite următoarele condiții:

- Obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilităților la terenul pentru care s-a aprobat introducerea în intravilan
- Autorizația de construire/dovada pentru modernizarea drumului – care va fi dimensionat corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente, cât și a celor care se preconizează prin dezvoltarea zonală, inclusiv transport în comun

Se vor solicita certificate de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obține avizele aferente acestora și vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv DETAC, proiectul tehnic și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea PUZ aprobat. De asemenea, se vor solicita certificate de urbanism pentru branșarea la utilități.

Etapele realizării investiției sunt:

- realizarea operațiunilor cadastrale de dezmembrare a UTR-urilor;
- obținerea autorizațiilor de construire și branșamente;
- realizarea branșamentelor și extinderilor rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- realizarea accesurilor din drumurile publice către imobilul PUZ și cedarea către domeniul public a căilor de acces la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă;



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Plan Urbanistic Zonal, întocmit P.U.Z. – Introducere teren în intravilan, construire locuințe colective cu regim de înălțime P+1E+M cu dotări complementare, împrejmuire teren și utilități

Nr. 14 / 15. APR. 2025

realizarea construcțiilor și amenajările aferente (clădiri de locuit, parcaje, zone verzi și trasee pietonale);

- etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori.

Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile cu organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv realizarea construcțiilor, realizarea drumurilor de acces din incintă, inclusiv banda suplimentară în zona DJ 103, amenajarea accesurilor în/din incintă, extinderile de rețele edilitare și realizarea bransamentelor la rețelele edilitare aflate pe domeniul public aferente obiectivului investițional propus vor fi suportate de către investitorul privat. Cheltuielile pentru modernizarea DJ 103 vor fi suportate de administrația publică tocmai pentru ca această operațiune să se desfășoare pe întregul său traseu, iar spațiul necesar acesteia va fi asigurat și din imobilul PUZ conform prospectelor stradale stabilite de administratorul drumului respectiv.

Pentru a nu afecta calitatea vieții persoanelor din clădirile existente, se vor lua măsuri eficiente de control a prafului și emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Bod

Acest tip de investiții este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate rurală în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută la reducerea efectului de îmbătrânire a populației, majoritatea noilor locuitori fiind de vârstă a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este crearea unui microclimat de locuit garnisit cu dotările necesare (comerț, servicii, căi de comunicație corect dimensionate, spații de joacă pentru copii), crearea de locuri de muncă și scăderea șomajului, creșterea nivelului de trai și, implicit, a calității locuirii și, în final, a vieții oamenilor.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact pozitiv asupra calității spațiului perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare zona, ocazie cu care administrația publică poate demara proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al proprietarilor și beneficiarului pe cale directă prin valorificarea unui teren pe care, în prezent, nu se desfășoară niciun fel de activitate. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra asigurării ofertei într-o piață în plină creștere. Zona este într-o continuă dezvoltare pe segmentul rezidențial, existând spațiu disponibil suficient pentru a se transforma într-un micro-comunitate locală.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezenta documentație de urbanism pentru zona din care face parte.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenului aflat în proprietatea privată în vederea generării unui impact cât mai redus asupra vecinătăților și mediului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale economiei și pieței imobiliare pe segmentul cererii și ofertei, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale zonei;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și locuitorii săi.



5. ANEXE

ANSAMBLURI REZIDENȚIALE EXISTENTE ÎN ZONĂ



Centrul Medical Maria în comuna Sânpetru, 300 m distanță față de imobilul PUZ – în partea de sud-vest



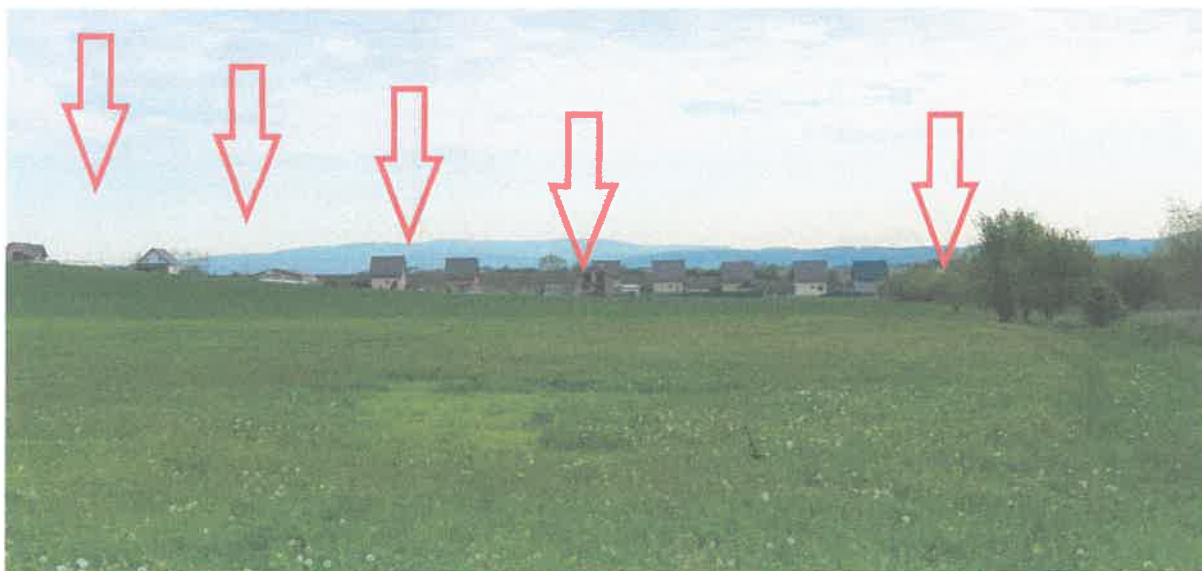
Ansamblu rezidențial realizat conform PUZ aprobat prin HCL nr. 18/30.03.2009 (nr. 5) – vis-à-vis de DJ 103



Ansambluri rezidențiale realizate conform PUZ aprobate prin HCL nr. 36/28.04.2017 – stânga (nr. 15) și 66/20.10.2008 – dreapta (nr. 2) – în partea de nord și nord-vest



Ansambluri rezidențiale realizate conform PUZ aprobate prin HCL nr. 115/28.09.2010 (nr. 10), HCL nr. 18/24.02.2015 (nr. 14), HCL nr. 107/30.07.2018 (nr. 16), HCL nr. 144/29.11.2018 (nr. 17) și HCL nr. 59/30.04.2020 (nr. 18) – în partea de nord-vest



Ansamblul rezidențial realizat conform PUZ aprobat prin HCL nr. 66/20.10.2008 în partea de nord (limita zonei studiate) – se observă cum linia coamelor urmărește declivitatea terenului

NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Planul Urbanistic General al Comunei Bod;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

- Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

