

PLAN URBANISTIC ZONAL INFIINTARE SI DOTARE GRADINITA

Jud. Brasov, localitatea Budila, str. Mihai Viteazul 95

Proiectant General : ARENA ATELIER DE PROIECTARE SRL

Proiectant de specialitate: Șef proiect: Arh. Urb.Denis Ababei
Proiectat : Arh. Diana Girneata



Proiect nr 42 /2018
Brasov, Martie 2018

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Regulament Local de Urbanism aferent PUZ
- Certificat de Urbanism nr.374 din 02.10.2017
- Extras de Carte Funciară Nr. 100971

B. PIESE DESENATE

- | | |
|----------------------------|------|
| - Plan de încadrare în PUG | U-01 |
| - Situația existentă | U-02 |
| - Reglementări urbanistice | U-03 |
| - Reglementari juridice | U-04 |
| - Reglementări edilitare | U-05 |

Întocmit,
arch. Diana Gîrneată



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diana Gîrneată'.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: PROIECT URBANISTIC ZONAL PENTRU:
INFIINTARE SI DOTARE GRADINITA
- Beneficiar: COMUNA BUDILA
- Proiectant: ARENA ATELIER DE PROIECTARE SRL
- Amplasament: Jud. Brasov, comuna Budila, nr. 95
- Faza de proiectare: P.U.Z.
- Data elaborării: Martie 2018

1.2. Obiectul documentației:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construire a gradinitei ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local:

- stabilirea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T.,
- regim de inaltime, inaltimea maxima admisa,
- regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente,
- retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiei fata de proprietatile vecine,
- echiparea cu utilitati,
- circulatii, accesuri, parcare, spatii verzi.
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General Budila – care include terenul in zona destinata exclusiv locuintelor si functiunilor complementare.
- In paralel cu prezenta documentatie urbanistica a fost elaborat SF pentru "Infiintare si dotare gradinita" si documentatia necesara desfiintarii imobilului existent pe teren.
- Recensamantul populatiei din 2011 – publicat de INS

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona in care se propune amplasarea obiectivului nu a suferit modificari din punct de vedere al fondului construit in ultimii 20 ani.

A fost modernizata infrastructura rutiera si edilitara:

- asfaltarea drumului de acces
- extinderea retelei de alimentare cu apa
- dezvoltari ale retelei de distributie a energiei electrice

Ca deficiente majore, atat zona studiata, cat si intreaga comuna nu beneficiaza de retele de canalizare menjera si alimentare cu gaze naturale.

Se preconizeaza o dezvoltare a infrastructurii edilitare pentru urmatoorii 20 ani – in care vor fi cuprinse atat implementarea de retele de distributie gaze naturale si canalizare menajera, cat si extinderea retelelor de alimentare cu apa si electriceitate existente.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul este situat in intravilanul localitatii, in zona de locuinte si functiuni complementare (constructii pentru invatamant, comert, sanatate, servicii), conform PUG Budila aprobat cu HCL 14/1999.

Terenul in suprafata de 1238 mp se afla in proprietatea comunei Budila, conform extrasului CF nr. 100971, nr. cad. 100971 si are categoria de folosinta "curti constructii".

Amplasamentul studiat este situat aproape de centrul localitatii, usor accesibil din toate directiile.

2.3. Elemente ale cadrului natural

In zona studiata, ca vecinatati avem preponderent gospodarii private si terenuri agricole. Cel mai apropiat element natural este paraul Seaca, situat la cca. 120 m est de teren.

2.4. Circulatia

Circulatia principala in zona se desfasoara pe DJ 103B, denumit si str. Principala pe raza localitatii Budila. Accesul auto la parcela se face prin intermediul DS1950 (str. Mihai Viteazul), drum asfaltat, cu dimensiuni variabile, care face legatura cu DJ 103B.

Desi drumul de acces are zone in care se ingusteaza sub dimensiunea a doua benzi, circulatia nu reprezinta o problema datorita traficului redus. Este necesara amplasarea de indicatoare rutiere care sa reglementeze circulatia in astfel de zone, pentru evitarea accidentelor.

De asemenea, se mentioneaza lipsa trotuarelor, in prezent circulatia pietonala desfasurandu-se pe carosabil, ajutata si de traficul redus al zonei.

Nu exista trasee ale mijloacelor de transport in comun in zona studiata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este situat in intravilanul localitatii, in zona de locuinte si functiuni complementare (constructii pentru invatamant, comert, sanatate, servicii), conform PUG Budila aprobat cu HCL 14/1999.

Gospodariile sunt dispuse la drumul de acces, pe latura vestica a acestuia, iar pe latura de est a drumului predomina terenurile agricole.

Majoritatea constructiilor din zona au cel putin 30 de ani, necesitand imbunatatiri pentru a corespunde normelor actuale.

Amplasarea parcelei in apropierea zonei centrale a comunei faciliteaza accesul la serviciile existente: primarie, posta, transport in comun, dispensar medical, magazine, etc.

Exceptand parcul din zona centrala, spatiile verzi sunt asigurate in interiorul gospodariilor si limitrof canalelor.

2.6. Echiparea edilitara

- Alimentarea cu apa

In zona amplasamentului studiat exista retea de distributie a apei potabile, care va asigura necesarul pentru functionarea gradinitei.

Necesarul de apa:

$Q_s \text{ zi maxim} = 4,60 \text{ mc/zi};$

$Q_s \text{ zi mediu} = 4,00 \text{ mc/zi};$

$Q_s \text{ orar maxim} = 0,26 \text{ mc/h};$

Functionarea unitatii este 240 zile/an, 9 ore/ zi;

- Evacuarea apelor de tip menajer si pluviale:

Pana la construirea retelei de canalizare, evacuarea apei uzate menajere va fi realizata prin intermediul unei statii de epurare microbiologica in zona de sud a parcelei studiate, cu deversare in emisar natural.

Volumele si debitele de apa de tip menajer evacuate conform breviarului de calcul sunt:

$Q_{u zi maxim} = 4,60 \text{ mc/zi}$;

$Q_{u zi mediu} = 4,00 \text{ mc/zi}$;

$Q_{u orar maxim} = 0,26 \text{ mc/h}$;

Functionarea unitatii: 240 zile/an, 9 ore/ zi;

Apele uzate provenite de la bucatarie vor fi curatete prin intermediul unui separator de grasimi amplasat la exterior. Dupa epurare, acestea vor fi deversate in emisar natural.

La alegerea separatorului se are in vedere gradul de epurare necesar, spatiul disponibil pentru constructia separatorului si conditiile locale (geotehnice, energie, transport).

Apele pluviale - de pe acoperis vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi si burlane si se vor descarca liber pe spatiul verde.

- Alimentarea cu energie electrica

In dreptul terenului, pe str. Mihai Viteazul exista retea de distributie aeriana a energiei electrice 0,4 kV, la care se va bransa imobilul propus.

- Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

- Salubritate

Deșeurile se vor păstra în interior în saci de plastic pe categorii de deșeuri. Ulterior, se depozitează în exteriorul imobilului în pubele etanșe din pvc, pe categorii de deseuri. De aici vor fi preluate periodic de companiile abilitate, în urma unui contract încheiat cu acestea.

- Instalatii termice

Incalzirea gradinitei, cat si a apei menajere, se va realiza in sistem centralizat propriu, prin intermediul unei centrale termice ce vor functiona cu combustibil solid, iar pentru o incalzire instantana se va putea opta pentru centrale electrice.

- Disfuncionalitati

Zona nu este dotata cu retea de gaze naturale si retea de canalizare menajera.

2.7. Probleme de mediu

Factorii de poluare zonali sunt:

- pesticidele utilizate in agricultura
- lipsa retelei de canalizare.

Nu exista valori de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

2.8. Optiuni ale populatiei

Învățământul este unul dintre domeniile de bază ale activității omenești, una dintre instituțiile sociale cele mai importante ale societății umane care trebuie să răspundă unor cerințe aflate într-o continuă schimbare și transformare. Întreaga activitate pe care o desfășoară copilul în gradinita constituie mijlocul principal prin care se realizează dezvoltarea sa intelectuală.

Numărul copiilor cu vârste de 3-6 ani în Comuna Budila este, conform estimărilor INS de 320 copii. Acesta ar fi grupul țintă de beneficiari ai grădiniței care ar putea fi înființată în Budila, precum și părinții acestora. În același timp, cea mai mare probabilitate de înscriere la grădiniță este cea a copiilor peste 3 ani.

Înscrierea copilului la grădiniță presupune mai mulți factori pe care părinții îi iau în calcul. În momentul actual, majoritatea părinților din Comuna Budila optează la următoarele soluții pentru îngrijirea copiilor: lăsarea lor cu unul dintre părinți sau cu o rudă apropiată și, mai rar, cu o bonă. Alegerea acestor soluții poate fi motivată prin deficitul de grădinițe din comună, dar și prin dorința părinților de a avea o supraveghere directă asupra copiilor.

Consideram astfel pe deplin justificată și oportună realizarea unei grădinițe moderne in Comuna Budila, str. Morii, pentru a veni in intampinarea parintilor activi, a nevoilor sociale din ce in ce mai crescute si adaptate la nivelul de dezvoltare al secolului 21.

Administratia locala sprijina prin acest proiect nevoia locuitorilor comunei Budila.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale PUG

Terenul este situat in intravilanul localitatii, in zona de locuinte si functiuni complementare (constructii pentru invatamant, comert, sanatate, servicii), conform PUG Budila aprobat cu HCL 14/1999.

Prevederile PUG permit construirea unei gradinite pe terenul ce face obiectul PUZ, in conditiile :

- POT max = 15 %
- CUT max = 0,45
- Regimul de aliniere fata de drum public adiacent : 6-10 m fata de aliniamentul stazii sau se face alinierea cu cele de pe parcelele adiacente
- Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine : sa fie egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii propuse si nu mai putin de 4 m pe cel putin una din laturi + conditiile impuse de Codul Civil
- Nu se admit acoperisuri terasa si evita invelitorile din tabla
- Cladirile noi nu depasesc inaltimea celor existente in zona si trebuie sa se integreze in volumetria generala si arhitectura traditionala locala

3.2. Modernizarea circulatiei

Circulatia principala in zona se desfasoara pe DJ 103B, denumit si str. Principala pe raza localitatii Budila. Accesul auto la parcela se face prin intermediul DS1950 (str. Mihai Viteazul), drum asfaltat, cu dimensiuni variabile, care face legatura cu DJ 103B.

Desi drumul de acces are zone in care se ingusteaza sub dimensiunea a doua benzi, circulatia nu reprezinta o problema datorita traficului redus. Este necesara amplasarea de indicatoare rutiere care sa reglementeze circulatia in astfel de zone, pentru evitarea accidentelor.

Se propune modernizarea drumului existent prin construirea unui trotuar pe un sens de circulatie, amenajarea unei treceri pietonale care sa faca legatura cu terenul studiat.

Accesul auto la drum se va face prin racord direct la strada Mihai Viteazul, iar locurile de parcare vor fi prevazute in interiorul parcelei.

3.3. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV			
Nr. Crt.	ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SITUAȚIA EXISTENTĂ			
1	Curți construcții	1.089	87,96
2	Construcții de locuințe	149	12,04
3	TOTAL	1.238	100
SITUAȚIA PROPUȘĂ			
4	Suprafață construită	418,55	33,80
5	Suprafață alei pietonale	262,00	21,16
6	Suprafață circulații și parcuri auto	145,00	11,72
7	Zonă loc de joacă pentru copii	145,00	11,72
8	Spații verzi	267,45	21,60
9	TOTAL	1.238,00	100

POT max. propus = 35%
CUT max. propus = 1,00

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Reteaua existenta de alimentare cu apa poate deservi investitia propusa, nefiind necesare mariri de debite sau extinderi de retele.

- Evacuarea apelor de tip menajer si pluviale:

Pana la construirea retelei de canalizare, evacuarea apei uzate menajere va fi realizata prin intermediul unei statii de epurare microbiologica in zona de sud a parcelei studiate, cu deversare in emisar natural.

Imobilul va fi racordat la reseaua de canalizare – in momentul in care aceasta va exista in zona.

- Alimentarea cu energie electrica

In dreptul terenului, pe str. Mihai Viteazul exista retea de distributie aeriana a energiei electrice 0,4 kV, la care se va bransa imobilul propus.

- Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale. La momentul întocmirii PUZ-ului, administrația locală nu are în vedere implementarea rețelei de alimentare cu gaze naturale în comună.

- Telecomunicații

Comuna dispune de rețea de telefonie fixă, mobilă și internet, nefiind necesare extinderi de rețele pentru zona studiată.

- Salubritate

Deșeurile se vor păstra în interior în saci de plastic pe categorii de deșeuri. Ulterior, se depozitează în exteriorul imobilului în puștele etanșe din PVC, pe categorii de deșeuri, conform normelor europene în vigoare, de unde sunt preluate de operatorul de salubritate local.

- Instalații termice

Încalzirea grădiniței și prepararea apei calde menajere se va asigura printr-un sistem propriu, pe baza de combustibil solid sau electric.

3.5. Protecția mediului

Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică privind protecția mediului:

- diminuarea prin măsuri specifice a surselor de poluare pe perioada execuției imobilului
- epurarea apelor uzate menajere prin instalații specifice, cu respectarea NTPA 002/2002
- depozitarea și preluarea selectivă a deșeurilor menajere
- asigurarea de zone verzi, plantarea de garduri vii, pomi fructiferi și ornamentali
- curățarea și amenajarea canalului HC 1351

3.6. Obiective de utilitate publică

Terenul studiat este proprietatea privată a comunei Budila și are suprafața de 1238 mp, conform extrasului CF 100971.

Categoria de folosință a terenului este "curți construcții". Pe teren există o casă de cărămidă în suprafața de 149 mp înscrisă în CF cu nr. cad 100971-C1. Acest imobil se află în proces de autorizare pentru desființare.

Terenul nu face obiectul circulației terenurilor între proprietari și nu suferă modificări ale suprafeței.

4. CONCLUZII

Documentatia propusa pastreaza caracterul de zona de locuinte si functiuni complementare (constructii pentru invatamant, comert, sanatate, servicii), din PUG Budila aprobat cu HCL 14/1999.

Terenul pus la dispozitie si cerintele temei de proiectare impusa de beneficiar nu se incadreaza in reglementarile zonale actuale prevazute de PUG.

PUZ are ca scop modificarea conditiilor impuse de construire a gradinitei pe acest teren:

- POT max
- CUT max
- Regimul de aliniere fata de drum
- Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine
- Inaltimea cladirilor

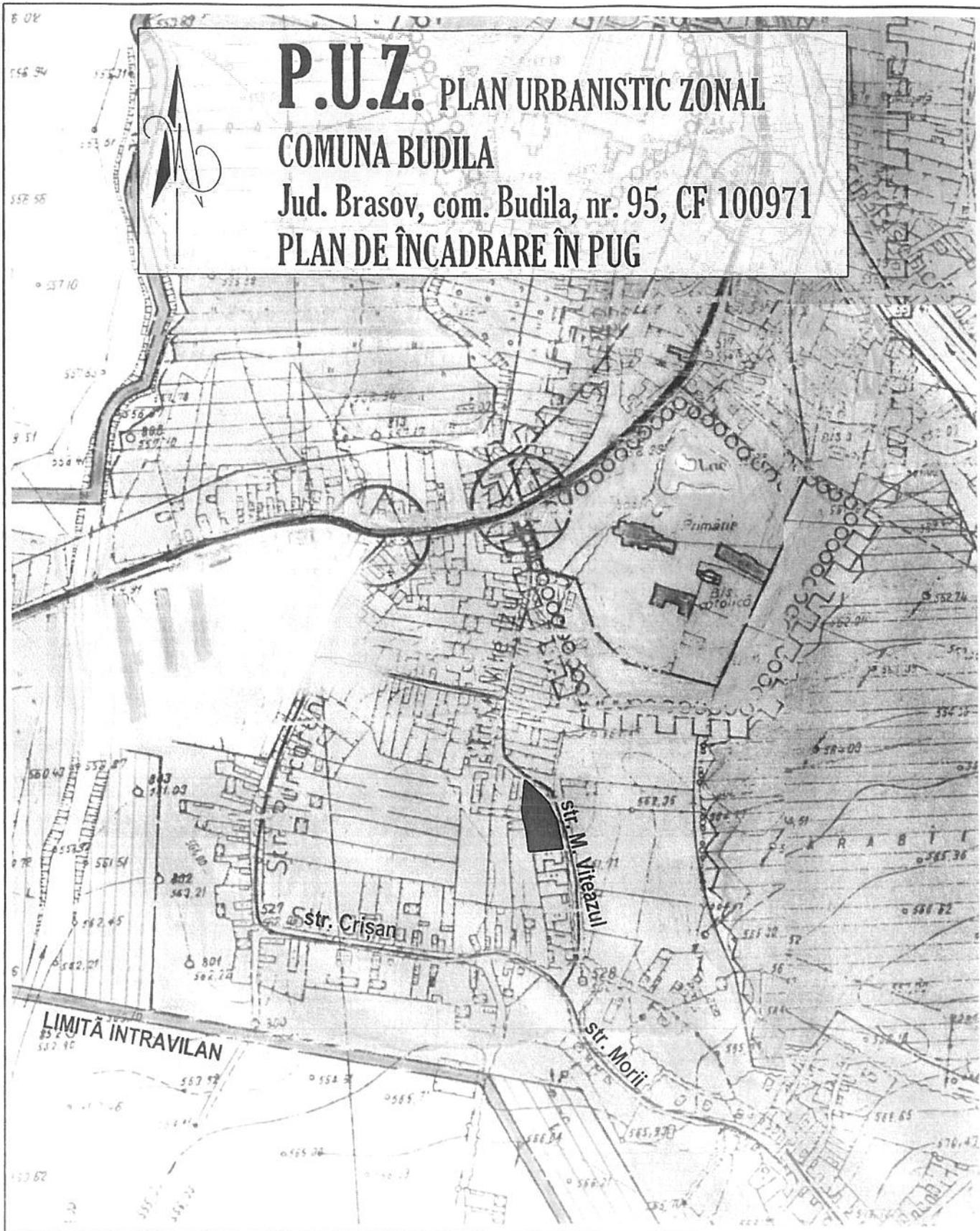
Nu este necesara detalierea ulterioara prin PUD.

Avand la baza reglementarile din prezentul PUZ se poate emite Certificatul de Urbanism si Autorizatia de Construire pentru gradinita.

Şef proiect,
arh. Denis Ababei



Intocmit,
arh. Diana Gîrneaşă



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
COMUNA BUDILA
 Jud. Brasov, com. Budila, nr. 95, CF 100971
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG

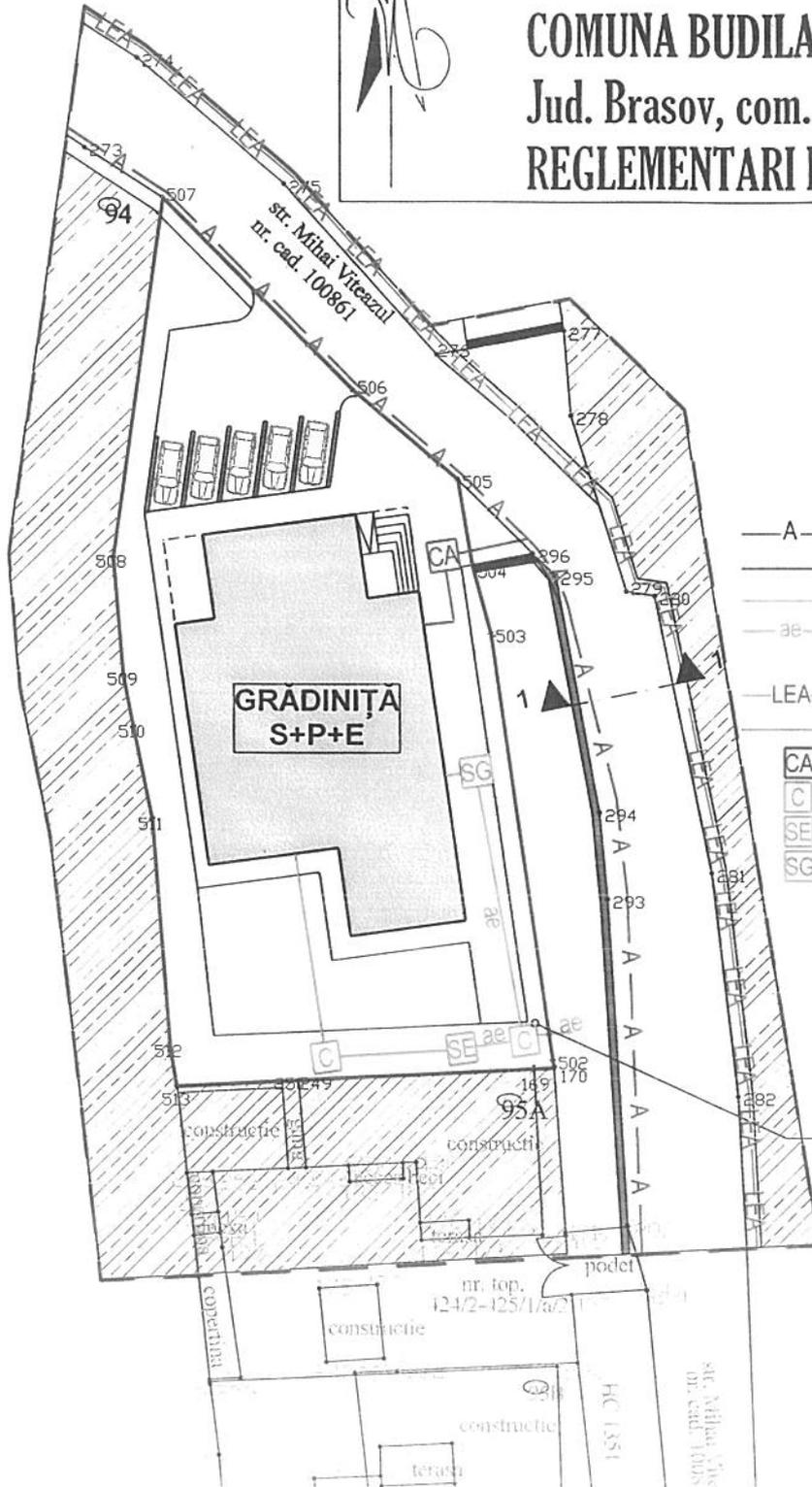
VERIFICATOR:				REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
EXPERT:	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	
		ARENA		
		atelier de proiectare		
		RO31992715 J08/1046/2013		
		Jud. Braşov, Mun. Braşov		
		Edul. Iuliu Maniu, Nr. 43		
		Tel: 0729.150.800		
				Beneficiar: COMUNA BUDILA
				Proiect: Elaborarea P.U.Z. pentru: Infiintare si dotare gradinita
				Amplasament: Jud. Braşov, com. Budila, nr. 95
				Titlu planşa: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	
ŞEF PROIECT	arch. Denis Ababei		1:5000	
PROIECTAT	arch. Diana Gîmbea		DATA:	
DESENAT	teh. G. Ladaru		MAR 2018	
				Semnătură beneficiar
				Proiect Nr.: 42/2018
				Faza: P.U.Z.
				Planşa Nr.: U-01

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

COMUNA BUDILA

Jud. Brasov, com. Budila, nr. 95, CF 100971

REGLEMENTARI EDILITARE



- A — Retea de alimentare cu apa potabila
- Retea de alimentare cu apa potabila proiectata
- Canalizare propusa
- ae — Conducta canalizare pentru ape epurate, conventional curate
- LEA — Linie electrica aeriana existenta
- Bransament electric propus, ingropat
- CA Camin de bransament apa
- C Camin pentru canalizare ape uzate menajere
- SE Statie de epurare ape uzate menajere
- SG Separator de grasimi

deversare ape conventional curate in canalul HC 1351

VERIFICATOR:

EXPERT:

NUME

SEMNĂTURA

CERINȚA

REFERAT DE EXPERTIZA NR. / DATA

arena[®]
atelier de proiectare

ARENA

atelier de proiectare
RO31992715 J08/1046/2013
Jud. Brașov, Mun. Brașov
Bdul. Iuliu Maniu, Nr. 43
Tel: 0729.150.800

Beneficiar:

COMUNA BUDILA

Semnătură
beneficiar

Proiect: Elaborare P.U.Z. pentru întințire și dotare gradinița

Proiect Nr.:
42/2018

Amplasament:

Jud. Brașov, com. Budila, nr. 95

Faza:
P.U.Z.

SPECIFICAȚIE
ȘEF PROIECT

NUME
arh. Denis Ababei

SEMNĂTURA

SCARA:
1:500

Titlu planșă

DATA:
MAR 2018

REGLEMENTARI EDILITARE

Planșă Nr.
U-05

PROIECTAT
DESENAT

ing. A. Cozan
teh. G. Ladaru

