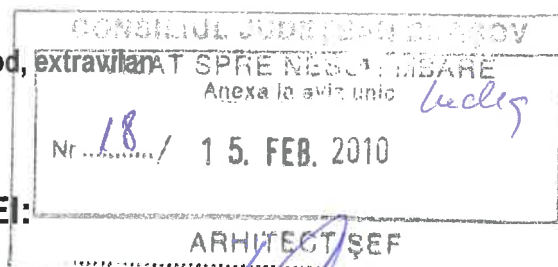


# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



## 1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

**Denumirea lucrării:** PUZ – CONTRUIRE ANSAMBLU  
LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.  
**Amplasament:** Bod, extravilan  
**Beneficiar:** MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA  
RODICA  
**Proiectant:** S.C. NOLAK Proiect S.R.L.  
**Faza:** Plan Urbanistic Zonal

## 2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Planul Urbanistic Zonal este o documentatie de Urbanism cu caracter de reglementare tehnica, asigurand conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, stabilirea functiunii, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Problemele principale urmarite sunt:

Organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului, cat si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu alte zone ale localitatii, precum si cu alte localitati;

Stabilirea amplasamentelor constructiilor ce vor fi realizate printr-o solutie de ansamblu pentru intreaga zona, corelata cu PUG al localitatii;

Stabilirea utilitatilor necesare propunerilor de dezvoltare.

## 3. SURSE DE DOCUMENTARE:

Regulamentul General de urbanism aferent PUG Bod, intocmit de catre SC PROIECT BRASOV SA;

Documentatie tehnica (ridicare topografica)

Studiu geo.

## 4. INCADRAREA IN LOCALITATE

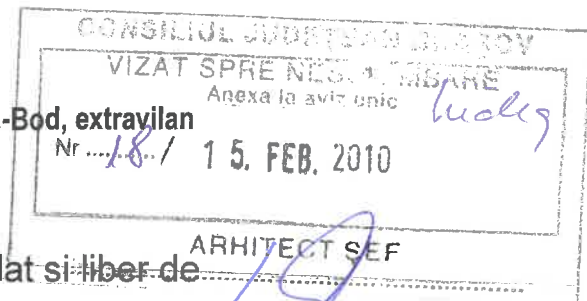
Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in extravilanul localitatii Bod, neavand stabilita o destinatie conform PUG. Terenul apartine beneficiarului documentatiei (contractele de vanzare-cumparare anexate).

# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



Terenul, in suprafata de 105.000 mp este plat si liber de constructii.

## 5. PREVEDERI ALE PUG Bod

Pentru zona studiata in prezenta documentatie, Planul Urbanistic General al localitatii Bod nu prevede functiuni, aceasta fiind stabilita in prezentul PUZ-respectiv zona de locuinte si dotari complementare.

Se impun ca necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei.

## 6. SITUATIA EXISTENTA:

Terenul aflat in studiu este o parcela ce va fi dezmembrata in vederea construirii unui ANSAMBLU DE LOCUINTE si DOTARI COMPLEMENTARE cu regim maxim de inaltime P+E+M.

## 7. PROPUNERI

Beneficiarul documentatiei doreste amenajarea zonei astfel incat sa creeze un cadru propice locuirii, cu pastrarea specifica a reliefului si oferirea unui grad maxim de confort.

Se propune realizarea unor drumuri in incinta zonei studiate care sa asigure accesul la fiecare parcela, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecarei parcele. Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, specifice functiunii si zonei, si respectand prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Bod.

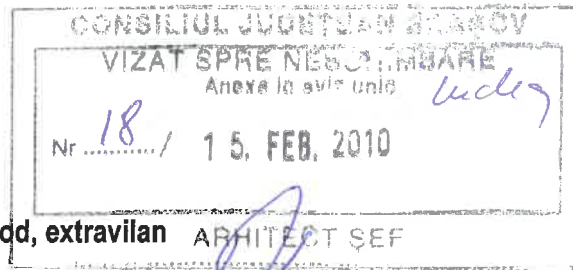
Se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCTII ANSAMBLU LOCUINTE si DOTARI DE CARTIER, prin **dezmembrarea zonei studiate** in 150 de parcele cu suprafata aproximativa intre 500 mp si 900 mp. Pe fiecare parcela se va amplasa o **constructie cu functiunea locuinta**, 12 parcele aflate la margine cu DE 104/1 fiind destinate zonei **mixte de DOTARI COMPLEMENTARE si functiune secundara de locuinte individuale (ZDL1) cu regimul maxim de inaltime P+E+M.**

Functiuni admise sunt : dotari de invatamant, dotari medicale, pensiuni, birouri, statie de benzina, constructii comerciale dar si locuinte.

# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bgd, extravilan ARHITECT ȘEF  
Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



Pentru zona ZDL2, zona de **LOCUINTE INDIVIDUALE si dotari de cartier (functiune secundara)** cu regimul maxim de inaltime **P+E+M** sunt urmatoarele functiuni admise : locuinta individuala si locuinta temporara de vacanta, birouri, dispensar, statie benzina, cresa sau punct alimentar. Functiuni interzise pentru aceasta zona sunt : locuinte colective, industrie.

Amplasarea constructiilor va respecta Codul Civil privind vecinatatile.

Deasemenea se propun doua parcela destinate zonelor verzi de folosinta generala (la un numar aproximativ de 450 locuitori se impun  $2,20 \text{ m}^2/\text{locuitor}$ , rezultand o suprafata totala de aproximativ  $S=1.014 \text{ m}^2$ ) si o parcela destinata spatiului pentru loc de joaca ( $1,30 \text{ m}^2/\text{locuitor}$ , rezultand aproximativ o suprafata de  $S=590 \text{ m}^2$ ). Se stabilesc urmatorii indici si indicatori privind ocuparea terenului pentru functiunea propusa, respectiv:  $POT_{max}=35\%$ ;  $CUT_{max}=1$ ; regim de inaltime **P+E+M**.

Amplasarea constructiilor va respecta codul civil privind vecinatatile.

Se stabilesc urmatorii indici si indicatori privind ocuparea terenului pentru functiunea propusa, respectiv:

**Pentru ZDL1:**

**P.O.T. = 40 % si C.U.T. = 1**

**Pentru ZDL2:**

**P.O.T. = 35 % si C.U.T. = 1**

**Bilant teritorial, zone functionale**

# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan ARHITECT ȘEF

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA

CONSILIUL JUDEȚĂNI BIASOI  
 VIZAT SPRE NEBUCĂRI  
 Anexa la aviz unia  
 Nr. 18 / 15. FEB, 2010  
 ARHITECT ȘEF

## REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT ZONA PROPRIETATE		
<b>existent</b>	mp	%
zona constructii	-	-
circulatii carosabile si pietonale	-	-
teren arabil	105.000	100
zona restrictie construire LEA 20 kV	9.360,00	8,90
<b>propus</b>	mp	%
<b>ZONA CONSTRUCTII:</b>		
ZDL1-zona DOTARI COMPLEMENTARE+locuinte individuale (functiune secundara)	2.542,00	40
TOTAL ZDL1	6.355,00	6,05
<b>P.O.T.</b> MAX. PROPUS	<b>C.U.T.</b> MAX. PROPUS	
<b>40,00%</b>	<b>1</b>	
ZDL2-zona LOCUINTE INDIVIDUALE+dotari de cartier (functiune secundara)	10.638,25	35
TOTAL ZDL2	30.395,00	28,95
<b>P.O.T.</b> MAX. PROPUS	<b>C.U.T.</b> MAX. PROPUS	
<b>35,00%</b>	<b>1</b>	
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE.ACESE CONSTRUCTII	22.575,00	21,50
ZONE SPATII VERZI SI PLANTATE,	45.675,00	43,50
din care: zona verde de folosinta generala	1.014,00	0,96
zona spatii de joaca	590,00	0,56
zona verde privata	45.675,00	42,25
<b>TOTAL ZONA PROPRIETATE</b>	<b>105.000</b>	
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>116.500</b>	
<b>TOTAL ZONA PUZ</b>	mp	%
	105.000	100

**ZONA VERDE DE FOLOSINTA GENERALA VA FI DE MIN. 2,2 mp / LOCUITOR**  
**ZONA SPATIILOR DE JOACA VA FI DE MIN. 1,3 mp / LOCUITOR**

Intrega zona va fi mobilata cu locuinte, inasa daca se doreste schimbarea destinatiei din locuinta in alta functiune compatibila cu functiunea de locuire acest lucru este posibil.

Amplasarea constructiilor va respecta codul civil privind vecinatatile.

# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA

CONSILIUL JUDEȚEAN DE ARHITECTURĂ	
VIZAT SPRE NEGOCIERI	
Anexa la aviz unic	
Nr. 18 /	15. FEB. 2010
ARHITECT ȘEF	

## 8. DATE GEO-MORFOLOGICE

A se vedea studiul geo anexat.

## 9. CAI DE COMUNICATII

Organizarea circulației în cadrul perimetrului studiat se fundamentează pe caracteristicile traficului și are ca scop asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport. Pe terenul studiat se vor realiza drumuri private cu lățimea carosabilă de 9,00 m. Toate locuințele vor fi prevăzute cu accese carosabile pentru locatari și spațiu de parcare.

## 10. ECHIPARE EDILITARA

Cursuri de apă, inundatii, acumulari

Zona studiată nu este străbătută de canale. În aceste condiții, nu sunt necesare lucrări de amenajare sau regularizare, într-un studiu de specialitate.

### Alimentari cu apă, canalizare:

Pentru alimentarea cu apă a cartierului s-a investigat posibilitatea alimentării din rețeaua de apă a localității. Din datele furnizate de către primăria Bod, localitatea nu are sistem centralizat de alimentare cu apă și pentru evacuarea apelor menajere.

În etapa actuală, sunt în curs de elaborare proiecte pentru alimentarea cu apă și canalizare, dar în aceste proiecte nu sunt prinse locuințele aferente PUZ.

Pentru alimentarea cu apă a cartierului și evacuarea (epurarea) apelor uzate menajere, s-a prevăzut executarea unei gospodării proprii.

Sursa de apă pentru ansamblu de construcții va fi asigurată dintr-un put forat cu  $H=75$  m echipat cu electropompa submersibilă.

De la put apă va fi refulată către un rezervor de acumulare cu capacitatea de  $V_{util}=75 m^3$ . Presiunea în rețele va fi de un grup de pompare echipat cu trei pompe cu ax verticală cu următoarele caracteristici:

$Q=5-20 m^3/h$ ;  $H=9,00 m$ ;  $P=2,2 kW$ ; recipient hidrofor cu  $V=3000 l$ ;  $P=10 bar$ .

Rețeaua de distribuție se va realiza în conductă de polietilenă de înaltă densitate HDPE Dn 110 mm. Bransamentul fiecărei

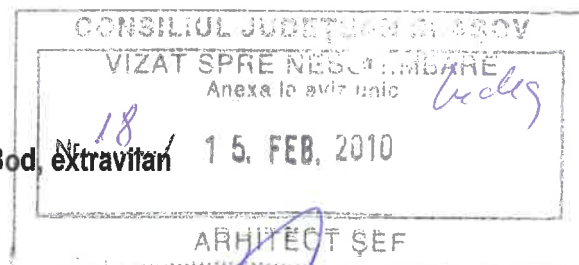


# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod. extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



construcții se va realiza cu conducte de polietilena de înaltă densitate HDPE Dn 32 mm, prin intermediul caminelor de bransare amplasate în interiorul proprietăților.

Necesarul de apă calculat pentru întreg ansamblu de locuințe va fi conform STAS 1343/0/1989 și STAS 1478/1990 este:

$Q_{zi\ max}=82,80\ m^3/zi$

$Q_{zi\ med}=72,00\ m^3/zi$

## Apa pentru stingerea incendiilor

Se vor monta hidranți exteriori pe rețeaua stradală de alimentare cu apă la distanțe de 100-150 m.

## Canalizare ape uzate menajere:

**Evacuarea apelor uzate menajere** se va face printr-o rețea de canalizare din tuburi PVC-KG Dn 160-200-250 mm, amplasată în lungul drumului de incintă, racordate la o ministatie de epurare mecono-biologică. După epurare acestea vor fi descarcate în paraul Ghimbasel prin canalul de desecare HC 114 existent, canal din cadrul sistemului de desecare BOD, aflat în administrarea ANIF-RA Unitatea de Administrare Brasov.

Volumele de apă evacuate sunt:

$V_{zi\ max.ev.}=66,24\ m^3/zi$  și

$V_{zi\ med.ev.}=57,60\ m^3/zi$

## Canalizarea pluvială:

**Apele pluviale** de pe acoperisuri colectate prin jgheaburi și burlane se descarcă liber la nivelul solului, iar cele de pe drumurile amenajate sunt colectate prin rigole stradale, trecute printr-un separator de hidrocarburi cu filtru de coalescență, după care vor fi descarcate în emisarul din zonă, paraul Ghimbasel.

## Protectia malurilor si impotriva eroziunii

Nu e cazul.

## Instalatii gaze naturale:

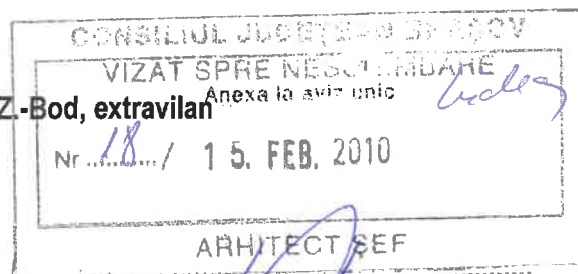
Se propune extinderea rețelei în zonă și alimentarea fiecărui imobil în baza unui proiect de specialitate. Imobilele vor fi încălzite cu CT proprii cu combustibil solid sau butan gaz până la extinderea rețelei.

# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



## Alimentarea cu energie electrica:

Pentru alimentarea cu energie electrica s-a prevazut construirea a doua PT 20/0,4 kV-400 kVA in anvelopa beton/metal, amplasate pe terenul proprietarului, la limita de proprietate, cu acces din domeniul public.

Pentru realizarea distributiei j.t. la viitorii consumatori s-a prevazut construirea unei RED 0,40 kV-retea aeriana formata din:

LEA 0,40 kV realizata cu conductoare torsadate de tip TYIR 500L-Al+3x70 mmp.

LEA 0,40 kV aferenta RED 0,40 kV proiectata se va racorda in TDRI-urile j.t. aferente PT1 si PT2 proiectate prin LES 0,40 kV realizate cu cablu de tip ACYAbY 3x150+70 mmp pozat in profile tipizate. La stalpii de racord aferenti LEA 0,40 kV proiectate se vor monta cutii de separatie echipate cu socluri de sigurante tip SIST 101 si sigurante tip MPR calibrate corespunzator.

La trecerea cablurilor de distributie de joasa tensiune prin peretele exterior al PT proiectat se vor prevedea tuburi de protectie din PVC d=150 mm inglobate in peretele exterior si se vor executa etansari pentru toate tuburile de trecere (atat cele cu cabluri in ele cat si cele fara cabluri in ele).

In zonele cu spatii verzi si trotuare LES proiectate se vor poza pe pat de nisip de 20 cm (10 cm deasupra, 10 cm dedesupt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapatari ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoaredin PVC pe toata lungimea traseului. Adincimea minima de pozare pentru LES 0,40 kV proiectate va fi de 0,80 m.

Stalpii aferenti LEA 0,40 kV proiectata se vor planta in fundatii de beton turnate si se vor amplasa pe domeniul public, pe marginea drumurilor existente/proiectate, in zona de protectie a acestora. Gabaritul minim fata de sol pentru LEA 0,40 kV proiectata va fi de 6,00 m.

La stalpii de intindere/terminali aferenti LEA 0,40 kV proiectata se vor monta prize de pamant realizate cu electrozi verticali din teava OL-Zn d=2 ½ si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp cu Rp<10 ohm.

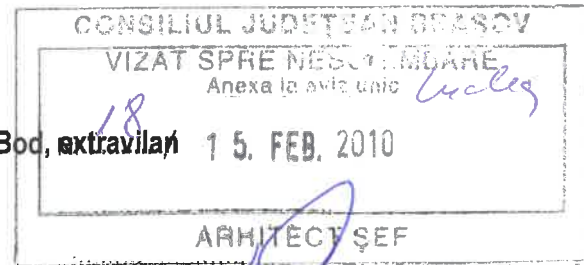
La executie se vor respecta prevederile PE 106/95: „Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de joasa tensiune”, NTE 007/08/00: „Normativ pentru proiectarea si

# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



executarea cablurilor electrice” si 1 RE-lp 30/2004: „Indreptar de proiectare si executie a instalatiilor de legare la pamant”.

## Telefonizare:

Se propune extinderea rețelei in zona si alimentarea fiecarui imobil.

## Disfunctionalitati:

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- lipsa unor dotari si servicii;
- necesitatea unor artere de circulatie carosabila si pietonala care sa asigure accesul la fiecare parcela;
- amenajarea zonei verzi.

## Necesitati si optiuni:

Din dorinta beneficiarului s-au stabilit urmatoarele:

- mobilarea zonei cu locuinte si dotari;
- amenajarea spatiilor verzi naturale;
- necesitatea unor artere de circulatie carosabila, pietonala care sa creeze fluenta circulatiei si accese facile pentru fiecare lot;
- extinderea rețelelor edilitare
- propunerea de dotari specifice locuirii.

Stabilirea modului de organizare arhitectural urbanistica, categorii de interventii, reglementari:

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei in concordanta cu cerintele beneficiarului au dus la stabilirea solutiei propuse, respectiv, realizarea de locuinte izolate sau cuplate, propunere facuta in concordanta cu documentatia de specialitate ce rezolva circulatia in zona.

Echiparea tehnico-edilitara consta in completarea si realizarea infrastructurii, dimensionarea rețelelor.

## Organizarea circulatiei:

Terenul studiat este delimitat de drumurile de exploatare DE 104/1, drum propus spre modernizare si CCN 85. Se vor propune profile stradale de 9,00 m, cu doua benzi de circulatie, fiecare banda avind o latime de 3,50 m cu trotuare de 1,00 m.

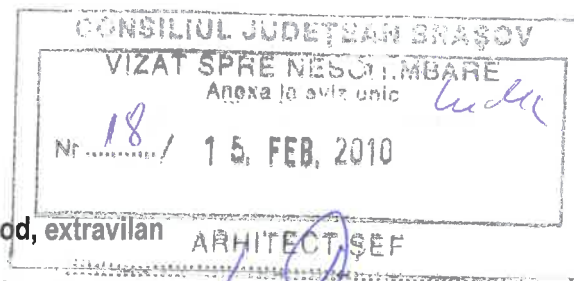


# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA



Accesul la zona de proprietate se va face din drumul de exploatare DE 104/1 modernizat.

Accesul la parcele se asigura din drumurile nou proiectate in incinta zonei de proprietate printr-o bordura tesita, pastrand continuitatea trotuarului.

Se propun doua strazi cu dublu sens cu acces la drumul de exploatare DE 104/1 modernizat. Acest drum proiectat in incinta proprietatii are un profil stradal de 9,00 m, banda de circulatie avind o latime de 7,00 si fiind limitata de trotuare de 1,00 m pe ambele parti.

## Propuneri:

Regimul de inaltime:

Regimul maxim de inaltime al noilor constructii s-a stabilit in functie de: destinatia constructiilor si caracterul zonei studiate la P+E+M. Se accepta realizarea de demisoluri sau subsoluri, dupa caz.

## Regimul de aliniere al constructiilor:

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost urmatoarele: relieful, regimul de inaltime al constructiilor, profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, efecte compozitionale la 9,50 m din axul strazilor.

## Modul de utilizare a terenului:

Procentul de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei si de conditiile de amplasare, astfel:

Pentru ZDL1:

P.O.T. = 40 % si C.U.T. = 1

Pentru ZDL2:

P.O.T. = 35 % si C.U.T. = 1

# MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 06/2008

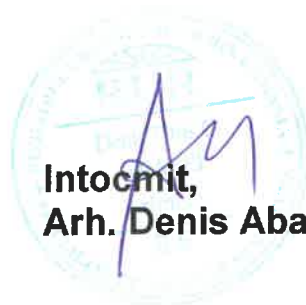
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.-Bod, extravilan

Beneficiar : MARIN CIPRIAN SI MARIN LUCICA RODICA

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
VIZAT SPRE NESUSȚINĂRE  
Anexa la aviz inițial *Lucica*  
Nr. 18 / 15, FEB, 2010  
ARHITECT ȘEF

## Concluzii

Prezenta documentatie a fost intocmita in vederea obtinerii Autorizatiei de Constrctie pentru extinderea retelelor in zona precum si pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie pentru fiecare imobil. Nu se impune intocmirea de planuri urbanistice de detaliu.



Intocmit,  
Arh. Denis Ababei