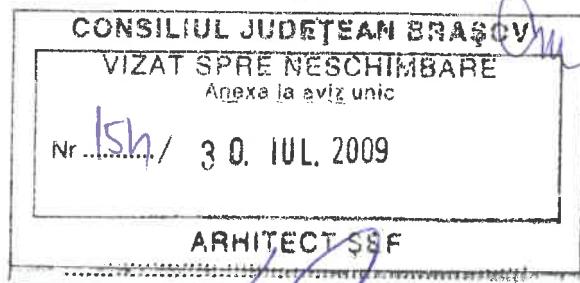


Birou Individual de Arhitectură nr. 43/2003
arch. Vețeleanu Afrodita Ileana
Ord. Arhitecților nr. 2566
Str. Cercului nr. 31, sc. 2, ap. 5
Tel : 0268/512009; 0741/154917

Ansamblu locuințe Bod
Faza P.U.Z.



MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect :	Ansamblu locuințe Bod Faza P.U.Z.
Inițiator :	Trifan Cristian și Nicoleta prin Zidaru Constantin Sorin
Elaborator:	Birou Individual de Arhitectură nr. 43/2003 arch. Vețeleanu Afrodita Ileana Ord. Arhitecților nr. 2566 Str. Cercului nr. 31, sc. 2, ap. 5 Tel : 0268/512009; 0741/154917
Amplasament:	Bod, str. DE 290
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	ZCS1

1.2. Dispoziții generale

1.2.1. Regulamentul local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism explică și detaliază sub forma unor directive și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. El cuprinde reguli specifice de urbanism aplicate în teritoriul studiat.

Precizările cuprinse în Regulamentul Local Urbanistic sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectivul P.U.Z..



1.2.2. Obiectul Documentației și baza legală de elaborare

Regulamentul Local de Urbanism are la bază Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și Reglementările cuprinse în P.U.G. pentru zona ce face obiectivul prezentului P.U.Z. referitor la comuna Bod.

Eliberarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare anexate și avizului Consiliului Local al comunei Bod.

1.2.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor inclusiv amenajările amplasate pe orice tip de teren aflat în intravilan cât și în extravilan.

Activitatea de construire în zona propusă pentru studiu urmează să se desfășoare sub următoarele tipuri de categorii de activități

- regim juridic al terenurilor studiate
- mobilarea zonei cu construcții propuse în cadrul acestei documentații precum și în cadrul documentațiilor viitoare ce se vor elabora la faza P.U.D.
- amenajarea căilor de circulație carosabile și pietonale
- echiparea technico-edilitară
- zone verzi

2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă, pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. inclusiv în această documentație, cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale cailor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 2. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea proiectării și executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Art. 3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați, care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitorii interesanți.

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de locuințe cu dotări complementare (birouri, comerț, prestări servicii, creșe, grădinițe, puncte sanitare, s.a.). Este interzisă amplasarea de construcții industriale de orice fel.

Art. 5. Procentul de ocupare a terenului

Se pot realiza clădiri cu regim de înălțime P+1+ M cu destinație locuințe.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția, ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone teritoriale de referință. Referitor la ocuparea terenului se poate ajunge în viitor la.

P.O.T. =35% și C.U.T. =85%

CONSELJUL DE ÎNDEPĂRTARE A TERENULUI
VIZAT PENTRU NEAMBIGUARE
Referitor la ocuparea
Anexa la aviz unic

Nr 15h / 30. IUL. 2009

Art. 6. Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe teren, altele decât cele care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se va evita orientarea către Nord a dormitoarelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice cum ar fi parcaje, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public.

a. clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului și vor respecta distanța de 5 m față de carosabilul proiectat (la 11 m față de axul drumului) acesta fiind regimul de aliniere.

b. retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice și se va stabili la faza P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu).

c. se va respecta regula stabilirii înălțimilor maxime a construcțiilor în raport cu distanțele față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H < D$, unde H = înălțime și D =distanță) din considerante impuse de norme de igienă și securitate.

Art. 5. Aliniamentul în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele condiții:

- distanțele minime obligatorii față de limitele frontale, laterale și-posteroare ale parcelei, conform Codului Civil, de 1,9 m, dacă pe fațada respectivă sunt ferestre,

- distanțele minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, în funcție de activitățile desfășurate în interiorul clădirilor.

În funcție de numărul de construcții care se vor amplasa în interiorul parcelei se vor respecta:

CONSILIUJ JUDEȚEAN BRASOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE <small>Anexa la aviz unic</small>
Nr. 154 / 30 IUL. 2009

- normele de însorire și iluminat natural
- condițiile de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuri pentru construcțiile învecinate.
- condiții generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor pompierilor
- asigurarea protecției contra zgomotelor și nocivităților
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru carele se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban. Distanța minimală între construcțiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,00 m.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile.

Autorizarea, executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, la cele din incinta zonei sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Drumurile și aleile semicarosabile din incinta vor fi asfaltate, având dublu sens cu lățimea de 7,00 m respectiv 5,00 m pentru un singur sens cu trotuar de 1,50 m sau 1,00 m.

Art. 2. Accesele pietonale

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformată încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri. Locurile de traversare în dreptul intersecțiilor vor fi semnalizate cu marcaje pe asfalt cât și prin semne de circulație. În zonele cu trafic auto intens (pe unde se vor stabili traseele de transport în comun, intersecțiile vor fi semaforizate).

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă - canal, gaze naturale și electricitate.

Art. 2. Proprietatea publică, asupra rețelelor edilitare

Rețelele de drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energia electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

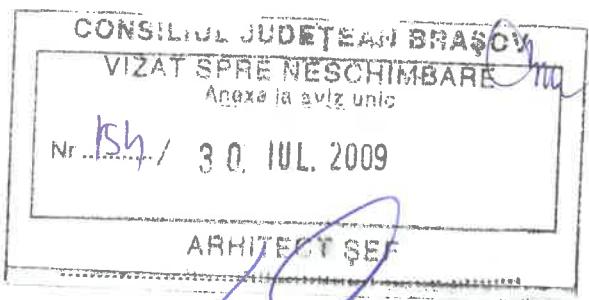
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

Clădirile proiectate vor avea regimul de înălțime P + 1 + M.

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii zonei.



2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art. 1. Spații verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având și rol decorativ și de protecție.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute cu 4 mp/locuitor de zonă verde.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

Art. 2. Împrejmuiri

Nu este permisă autorizarea împrejmuirilor de nici un fel decât delimitări prin împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, necesare delimitării anumitor zone.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. Zonificarea funcțională

Funcțiunile propuse cuprind construcții de locuințe, trama stradală cu parcelele aferente, spații verzi de recreere, care se vor proiecta la faza Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

Numai după aprobarea P.U.D.-ului - de către forurile de avizare în drept se poate trece la elaborarea documentației tehnice pentru Autorizație de Construire pentru construcțiile de locuințe.

4. Încadrare în localitate și surse de documentare

4.1. Situația obiectivului în cadrul localității:

Terenul de amplasament care face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în extravilanul comunei Bod, în imediata vecinătate a drumului DC 37.

4.2. Prevederile documentațiilor de urbanism elaborate anterior și surse de documentare:

Documentațiile urbanistice elaborate anterior care reglementează condițiile de construire ale amplasamentului aflat în studiu sunt:

- P.U.G. Bod care reglementează condițiile de construire în zona aflată în studiu care este zonă predominant rezidențială dotată conform HG 525/96 anexa 2.1.5. cu dotări aferente P.U.G.

- Teren aflat în zona fiscală comuna Bod.

Planul urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare tehnică asigurând condițiile de amplasare, dimensionare, demolare, conformare și servire edilitară, stabilirea funcțiunii de corelare cu funcținea predominantă și vecinătățile immediate. În prezența documentației locurile de joacă sunt amplasate pe fiecare parcelă, urmând ca Primăria comunei Bod să doneze un teren pentru amenajarea spațiului de joacă pentru copii și un parc de agrement pentru întreaga zonă.

Zona studiată nu este o zonă protejată nici zonă cu caracter istoric, deci nu ridică problema executării de construcții cu aspect moștenit istoric.

5. Căi de comunicație

5.1. Situația existentă:

Terenul de amplasament care face obiectul prezentului P.U.Z., este situat în extravilanul comunei Bod, în spatele proprietăților existente pe străzile Tudor Vladimirescu (Dj 103 Brașov- Sf. Gheorghe), Ariușdului (Dc37 Bod-Ariușd), strada Școlii și se identifică prin C.F. nr.3255 și nr. Topo 2287/1/2.

P.U.G.-ul existent pentru comuna Bod nr.36060/2000 aprobat cu H.C. J. Brașov nr.314/16.10.2002 si RC.L. Bod nr.4/20.01.2000 prevede reglementări de urbanism pentru această zonă prin includerea în intravilan.

Proprietarul terenului a solicitat schimbarea destinației terenului, din teren arabil în parcelare, pentru construirea de locuințe, în care scop C.J. Brașov a eliberat certificatul de urbanism nr. 425 din 31.07.2008 prin care se solicita, întocmirea proiectului în faza P.U.Z. cu rezolvarea și a lucrărilor de căi comunicații.

Terenul studiat în suprafață de 10.000 mp este relativ plan cu o ușoară pantă de 0,45% pe direcția sud.

5.2. Situația proiectată:

Prezentul P.U.Z. propune împărțirea terenului într-un număr de 15 loturi.

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

-în prima etapă pe timpul execuției construcțiilor, se folosește drumul de pământ existent care are lungimea de 880 m și 4 m lățime DE290 cu intrare strada Școlii, cu asigurarea unui sistem rutier corespunzător traficului de săntier (simplă împietruire), urmând ca în etapa finală acest drum să se înglobeze într-o stradă de categoria a III-a de deservire locală, cu un profil transversal alcătuit din 7,00 m parte carosabilă, mărginită pe zona locuintelor de un trotuar de 1,50 m lățime

- se propune ca viitoarea stradă să se dezvolte peste canalul deschis CCN284 cu amenajarea lui într-o canalizație corelată cu lucrările de drenaj canal menajer și canal pluvial necesare a fi executate pe întreaga zonă conform avizului ANIF

- accesul la cele 15 loturi se propune a se face printr-o stradă de categoria a III-a (7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,00 m lățime fiecare) în lungime de 188,00 m racordata la drumul de pământ existent și finalizată printr-o întoarcere în "T" pe teren proprietate privată Trifan Crisitan

- întoarcerea în "T" propusă asigură manevra de întoarcere a mijloacelor speciale de intervenție PSI.

Declivitățile propuse pentru aceste străzi sunt de 0,2 la 0,5%.

Sistemul rutier propus este cu îmbrăcăminte asfaltică.

Parcarea auto se va asigura în incinta loturilor.

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

5.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți:

- Teren liber de construcții în suprafață de 10.000,00 mp
- Teren agricol
- Terenul este situat în extravilanul comunei Bod.

5.4. Suprafețe de teren construite și suprafețe teren libere:

- Terenul studiat este liber de construcții 10.000,00 mp.

5.5. Caracterul Zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona luată în studiu așa cum am arătat se prezintă ca un teren plat.

Aspectul este eterogen, dar în general caracterizează funcțiunile prezente în zona agricolă. În sud se află Primăria Bod cu principalele artere de circulație.

[Handwritten signature]

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unic	
Nr. /	30. IUL. 2009
ARHITECT SEF	

[Handwritten signature]

Nr. 154 / 30. IUL. 2009

ARHITECT SEF

5.6. Regimul juridic al zonei studiate:

Conform reglementărilor din "Actualizare P.U.G. comună Bod", zonă respectivă are destinația de locuințe unifamiliale.

În imediata vecinătate a terenului pentru care s-a întocmit documentația urbanistică, faza P.U.Z. s-au mai aprobat în Consiliul Local Bod, documentații urbanistice faza P.U.Z. pentru locuințe unifamiliale.

5.7.1. Date geologice-geomorfologice

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.

Schițată la finele cretacicului prin scufundarea unei catene carpatică, Depresiunea Brașovului a funcționat ca mediu lacustru marin până la finele pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat.

În perioada cât a fost sub imperiu apelor, în fosa depresionara a Brașovului au avut loc intense acumulări de aluviuni, constituie predominant din conglomerate, marne, argile, bolovanișuri, prafuri și nisipuri dispuse stratiform sau lenticular încrucișat.

În cuaternar și postcuaternar, apele de șiroire, torenții și organismele fluviatile nou formate, au transportat din versanții nordici ai Munților Brașovului, însemnate cantități de deluvii bolovanisuri, pietrișuri, prafuri, nisipuri și argile), clădind din aria depresionara numeroase conuri de dejecție din a căror întrepătrundere a rezultat un relief cu aspect de câmpie ușor inclinată de la sud la nord și de la vest către est, de unde și denumirea de Câmpia Barsei atribuită zonei de către unii geografi.

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

5.7.2. Date hidrologice

Perimetru cercetat nu este afectat de artere hidrografice aşadar nu este inundabil, apele de suprafață scurgându-se într-un canal care în prezent este parțial colmatat.

5.7.3. Date hidrologice

Terenul se caracterizează prin prezența pânzei de apă freatică aproape de suprafață, având tendințe ascensionale.

S-a constat că în jumătatea de nord-est, ceva mai coborâtă decât jumătatea de nord-vest, apa freatică se întâlnește la adâncimea de -1,00 m ridicându-se până la -0,60-0,70 m, pe când în celalătă jumătate oglinda apei subterane se află la -1,30 m urcând până la 1,00-1,10 m, raportat de la suprafața actuală a terenului.

Urmare a celor mai sus detaliate, este cert ca în perimetru studiat, la locuințele proiectate aici să nu se prevadă spații subterane.

Din cauza apei subterane se pune problema modului în care se vor efectua excavatiile pentru fundațiile viitoarelor construcții.

Este recomandabil ca săpaturile să se efectueze în perioada de precipitații minime și turnarea betonului să se facă cu maxim de operativitate.

Este indicat ca fundarea să se realizeze sub cota de -0,60 m și protecția la acțiunea de îngheț-dezghet să se facă prin umpluturi de pământ care vor asigura adâncimea de -1,00 m.

Pentru a se realiza dezideratul de mai sus, este necesar ca săpaturile pentru fundații și amenajările exterioare să se realizeze în perioadele de timp fără îngheț.

Prezența apei subterane la mică adâncime justifică prevederea de epuisamente începând cu cota de 0,60-0,70 m.

Motivat de prezenta apei subterane, trebuie studiată posibilitatea de a se executa fundații izolate și grinzi de fundare.

5.8. Date Geotehnice

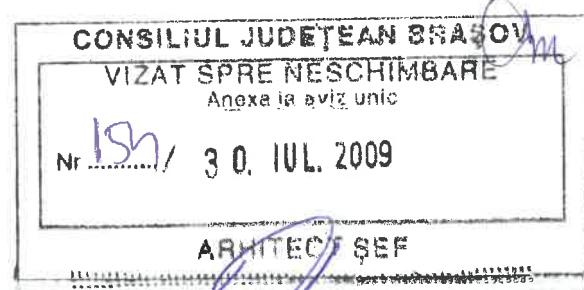
5.8.1. Stratificarea terenului

Prospecțiunile executate în perimetru cercetat, au stabilit că la suprafață se găsește o pătura de sol vegetal groasă de 0,60 m, sub care se află un strat de praf argilos nisipos plastic moale gălbui albicios care se extinde până la cota de 2,60 m, unde se pătrunde într-un orizont de pietriș mărunt cu nisip saturat.

5.8.2. Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare

Analizele efectuate de laborator pe probele recoltate din teren au stabilit urmatorii parametrii.

- greutatea volumică $\gamma=1,8 - 1,9 \text{ KN/m}^3$
- indicele de plasticitate $IP= 18,2\%$
- indicele porilor $e=0,75$
- indicele de consistență $IC=0,55$
- porozitatea 43%
- umiditatea naturală $W_n=21,9$
- coieziunea $C=30\text{KPa}$
- unghiul de frecare intermă $\Phi=26^0$
- modulul de compresibilitate edometric, pentru treapta de încărcare 200-300 KPa : $M=8\text{Mpa}$



5.8.3. Adâncimea de îngheț

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

5.8.4. Zonarea seismică

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

- valoarea de varf a accelerării terenului pentru proiectare $ag=0,20g$, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani.
- perioada de control (colț) $T_c=0,7$ s.

5.8.5. Condiții de fundare

Se va funda în praf argilos nisipos plastic moale gălbui albicios începând cu adâncimea $D_f=0,80-0,90$ m raportată de la cota terenului actual, asigurându-se adâncimea de îngheț de -1,10 m prin depunerii de pământ, respectiv amenajări exterioare înainte de primul îngheț.

Se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv}=180 \text{ Kpa}$, respectându-se următoarele relații:

- la încărcări centrice
 $P_{ef} \leq P_{conv}$
 $P'_{ef_{max}} \leq 1,2 P_{conv}$
- la încărcări cu excentricitate după o singură direcție
 $P_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$ în gruparea fundamentală
 $P'_{ef_{max}} \leq 1,4 P_{conv}$ în gruparea specială
- la încărcări după ambele direcții
 $P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ în gruparea fundamentală
 $P'_{ef_{max}} \leq 1,6 P_{conv}$ în gruparea specială

Conform STAS 3300785, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00\text{m}$.

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

5.8.6. Încadrarea terenului conform TS 7988

Începând de la suprafața terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria "teren mijlociu" pentru săpăturile executate manual și în categ.a-II-a , în cazul efectuării acestora cu mijloace mecanizate.

Prezentul studiu se referă strict la faza de proiectare P.U.Z. + P.U.D. și nu poate utilizat pentru fazele superioare de proiectare.

Nerespectarea prevederilor de la aliniatul precedent, degrevează pe întocmitoarul prezentului studiu de oricare răspundere, riscul aparținând șefului de proiect și proiectantului de rezistență.

5.8.7. Reglementări urbanistice

Documentația urbanistică care reglementează amplasamentul obiectivelor și circulația în această zonă, este P.U.G.- ul existent, în curs de reproiectare care menține circulația actuală în zonă studiată și care urmează să prevadă dezvoltări stradale spre noua zonă extravilană conform celor propuse în prezentul P.U.Z..

Regimul maxim de înălțime propus este 9,00 m (P + 1 + M).

- P.O.T 35%
- C.U.T. 0,85

6.1. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției inclusiv capacitatea și suprafața desfășurată:

Ansamblu rezidențial locuințe P + 1 + M.

Pe această parcelă se propune un singur tip de locuință cu înălțime variabilă de la parter la P+1+M.

6.2. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Aceste locuințe se vor plasa pe loturile în care s-a parcelat terenul certificat sub nr. topografic 2287/1/2.

Astfel prin parcelare s-a obținut:

- 11 parcele de 500,00 mp cu front de cca 16 mp.
- 1 parcelă de 732,00 mp
- 1 parcelă de 600,00 mp.
- 1 parcelă de 616,00 mp.
- 1 parcelă de 622,00 mp.

Pe aceste parcele conform dorinței beneficiarului se vor amplasa imobile cu înălțime P până la P + 1 + M.

6.3. Reglementări edilitare (surse, rețele, racordări)

6.3.1. Alimentare cu apă și canalizare

În prezent rețeaua centralizată de apă și canalizare a comunei Bod nu este extinsă până în această zonă.

Conform comunicării scrise nr.726 din 09.02.2009 emise de primăria comunei Bod privind alimentarea cu apă și racordare la canalizare a întregului cartier de locuințe se propune extinderea pe cheltuiala beneficiarului a rețelei centralizate de apă și canalizare a comunei în momentul finalizării acestora .

CONSIGLIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD

VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unic	
Nr. 154 / 30. IUL. 2009	
ARHITECT SEF	

Fiecare imobil va fi racordat la rețeaua de apă și canalizare printr-un branșament de apă propriu prevăzut cu cămin pentru apometru și cămin de racordare la canalizare prin care se vor evacua apele uzate menajere.

Instalația de canalizare pluvială va fi în sistem separat.

Apa de pe acoperișuri va fi colectată și se va descărca în căminele pluviale amplasate pe fiecare latură a clădirii.

Întreaga instalație se va descărca în PUȚUL ABSORBANT (cu radierul nebetonat) propriu fiecărui imobil.

PUȚURILE ABSORBANTE vor fi avizate de către A.N. 'APELE ROMÂNE' -D.A.OLT S.G.A. Brașov

Apa de pe pavajul betonat a întregului ansamblu va fi colectată prin gurile de scurgere și se va descărca în decantoare și separatoare de hidrocarburi.

Din separatoarele de nămol și grăsimi, prin rețea de canalizare pluvială, se va descărca în PUȚURI ABSORBANTE (cu radierul nebetonat).

Separatoarele de hidrocarburi vor fi prevăzute cu burete și se va înlocui de cîte ori va fi necesar.

6.3.2. Alimentare cu energie electrică

Conform avizului de racordare care s-a aprobat și prin aviz de amplasament favorabil pentru faza P.U.Z. nr. 222* /29.04.2009 cu precizarea că Comisia Tehnico - Economica a S.C. FDEE ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA SUD SA - SUCURSALA BRAȘOV a avizat documentația « Echipare edilitara -faza PUZ »nr.E115/2009 întocmită de SC ENERGOSIG SRL cu următoarele observații:

- În CTE 269/2009 se avizează varianta 2 din variantele propuse și prezentate, urmând ca în cadrul Studiului de soluție întocmit la faza PAC în vederea eliberării Avizului tehnic de racordare să se stabilească sursele de alimentare cu energie electrică și soluția definitivă
- Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația nr. E115/2009 pl.E115-03 (vizat spre neschimbare de SC ELECTRICA SA)
- Racordarea la RED a rețelei de j.t. (proiectată pentru zona studiată în P.U.Z.) precum și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se va stabili în cadrul studiului de soluție care va avea la bază chestionarul energetic și documentația ce se depune pentru obținerea ATR-ului
- Datele energetice prezentate și avizate în CTE nr.269/2009 la faza P.U.Z. se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se depune în vederea obținerii Avizului tehnic de racordare. Orice modificare a datelor energetice avizate (mărirea puterii cerute, redimensionarea instalațiilor electrice, mutare amplasament post de transformare ,etc.), generează reavizarea documentației
- Alimentarea (individuală) cu energie electrică a locuințelor se va realiza numai după:
 - depunerea de către utilizatori a cererii pentru aviz tehnic de racordare;
 - avizarea, realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor de distribuție de j.t.
- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea construcției pe un alt amplasament nu poate fi făcută decât după obținerea unui aviz pentru noul amplasament.

6.3.3. Alimentare gaze naturale

Conform "AVIZ FAVORABIL" în zona studiată pentru amplasarea viitorului ansamblu de locuințe nu există rețea de transport gaze naturale și nu afectează.

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale .

Când se va extinde în zonă rețeaua de distribuție gaze naturale va fi racordată și ansamblul de locuințe (P+I+M).

CONCELESC să NU Făcădă și Ansamblul	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unic	
Nr. 154.../ 30. IUL. 2009	
ARHIVATOR SEF	

6.3.3 Bilanțul teritorial comparative

EXISTENT			
Nr.Crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zonă aferentă construcțiilor	0	0
2	Zonă neutră lipsită de construcții	0	0
3	Zonă circulații auto și paraje, platforme	0	0
4	Zonă agricolă	10000,00	100
TOTAL		10000,00	100
PROPUȘ			
Nr.Crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zonă aferentă construcțiilor, din care pentru construcții	3500,00	35
2	Zonă verde și neutră	3500,00	35
3	Zonă circulații auto și paraje și garaje supraterane	2500,00	25
4	Zonă dotări peisagistice inclusiv terase SPA	500,00	5
TOTAL		10000,00	100,00

6.4. Regulamentul aferent P.U.Z.

Certificatul de urbanism și Autorizațiile de construcții, instalații, amenajări etc. în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, se vor elibera la cerere, numai cu respectarea Prevederilor P.U.Z. în cazul în care nu se întârziește documentația în faza P.U.D..

6.4.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Art. 1

Terenul actualmente este de folosință agricol, constituit din terenuri proprietate privată și este liber de construcții.

Ocuparea și utilizarea terenului este admisă pentru:

- Locuințe individuale așezate pe loturi
- Anexe gospodărești și garaje cu grad admisibil de poluare pentru zone de locuit

Ocuparea cu locuințe individuale constituie o suprafață de 0,35 Ha reprezentând 35 % din total parcele și sunt în număr de 15 de loturi.

Loturile au o suprafață medie de 500,00 mp și sunt în număr de 15 de loturi.

Circulația carosabilă (carosabil + trotuare) ocupă 2500 mp reprezentând 25% din total teren.

Loturile sunt deservite de stradă de categoria a III – a (7 m lățime). Pentru circulația pietonală s-au prevăzut trotuare de 1,00 m.

În zonă s-au mai prevăzut deasemenea instalații tehnico-edilitare necesare funcțiunilor stabilite care se vor executa pe bază de contract până la aducerea în zonă a rețelelor edilitare conform avizelor de utilități obținute.

Art. 2 - Ocuparea și utilizarea terenurilor este interzisă pentru:

- Activități producătoare de zgromot
- Gropi de gunoi
- Construcții industriale
- Construcții agro-zoo.

Orice construcție sau instalație care prin natura sa poate degrada sau polua mediul ambient sau peisajul caracteristic.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unic	
Nr /	30. IUL. 2009
ARCHITECT BEF	

CONSIGLIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
VIZAT SPRE NESCIMBARE	
Anexa la aviz unic	
Nr. 154 /	30. IUL. 2009
ARHITECT SEF	

6.4.2. Condiții de ocupare a solului

Art. 3 - Drumuri și accese

Toate loturile trebuie să aibă acces la un drum carosabil deschis circulației publice.

Deschiderea de noi drumuri decât cele prevăzute în cadrul P.U.Z. se va face în concordanță cu rețeaua stabilită în P.U.Z. adică paralel și respective perpendicular pe aceasta.

Rețeaua stradală, inclusive dotările tehnico-edilitare se va face înaintea executării locuințelor.

Art. 4 - Deservirea cu utilități în condițiile prevăzute în memoriu de specialitate:

- Apă potabilă
- Alimentare cu apă caldă menajeră
- Canalizare
- Gaz metan
- Instalații electrice
- Rețele telefonice

Art. 5 - Căi de comunicații

În cadrul parcelării se vor realiza străzi de categoria a III-a de 7 m lățime racordată la trama stradală existentă în zonă și trotuare de 1,00 m lățime.

Art. 6 - Situația construcțiilor în raport cu drumurile publice

Construcțiile de locuințe se vor amplasa la 10 m distanță de axul străzii iar garajele pot fi amplasate la 5 m distanță de axul străzii.

Art. 7 - Înălțimea construcțiilor:

Construcțiile din zonă vor avea un regim de înălțime de P + 1 + M.

Art. 8 - Indici privind utilizarea terenului

Calculul s-a facut în ipoteza în care s-a întocmit P.U.Z., adică 15 de loturi cu 15 de locuințe, anexe gospodărești independente în suprafață de 50,00 mp de lot, parcela medie de 500,00 mp și regim de înălțime de 50 % P + 1 nivel 50 % 1 + M.

$$P.O.T. = \frac{SC}{ST} \times 100 = \frac{175}{500} \times 100 = 35\%$$

$$P.O.T. = \frac{SD}{ST} \times 100 = \frac{425}{500} \times 100 = 85\% \text{ pentru locuințe cu 3,4,5,6 camere (P + 1 + M)}$$

Varianta proiectată în cadrul P.U.Z. și indicatorii de mai sus sunt considerați minimali.

Art. 9 - Materiale de construcții

Pentru clădirile de locuit și pentru anexele prevăzute la art. 1 se vor folosi următoarele materiale:

Cărămizi pentru încideri, beton armat monolit pentru structuri (sâmburi, grinzi, plăci, șarpantă de lemn și învelitoare din țiglă).

Finisajele exterioare vor fi tencuieli cu praf de piatră terasit, tencuieli lavabile.

Pentru străzi, îmbrăcăminte asfatice pe fundații de beton de ciment și straturi din ballast și nisip.

Pentru trotuare asfalt turnat pe fundații de beton.

6.5. Disfuncționalități

Din analiza situației existente reies următoarele:

Nu se pot realiza o serie de dotări necesare care sunt deficitare în zonă. Rețelele de apă și canalizare nu sunt aduse până la amplasament. Conform avizului primit aceste rețele vor fi aduse de beneficiar.

7. Concluzii

7.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Obiectivul are importanță socială și economică pentru zona în cauză. După executarea investiției se vor face plantări

7.2 Măsuri ce decurg în continuarea P.U.Z.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a avizelor de utilități, deja obținute, precum și a celorlalte aprobări și avize solicitate prin Certificat de Urbanism emis de Primăria comunei Bod, se poate trece la elaborarea proiectelor pentru rezolvarea utilităților cum am menționat mai sus inclusiv proiectele de construcții pentru obținerea Autorizației de Construcție pentru întreaga lucrare.

Proiectul va fi elaborat conform legislației în vigoare de firme de proiectare sau persoane autorizate și vor fi obligatoriu verificate de verificatori atestați conform exigențelor categoriei de importanță impuse de investitor și proiectant.

Beneficiar: Trifan Cristian

Proiectant: Arh. Veteleanu Afrodita Ileana
Afrodita Ileana V. VETELEANU
arhitect DE
REGISTRUL OBIECTIVILOR DIN ROMÂNIA
BIROU INDIVIDUAL NR. 43
DIN ROMÂNIA
2366
Afrodita Ileana V. VETELEANU
arhitect DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

