



PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE**

Localitatea : **BOD – extravilan**

Beneficiar : **DUMITRU MARIAN SI ANTONIA, POP VASILE SI SC ABG DEVELOPERS SRL**

Numarul contractului : **P.../2008**

Faza de proiectare : **Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.**

Proiectant : **S.C. PlanProiect S.R.L. Brasov**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.:

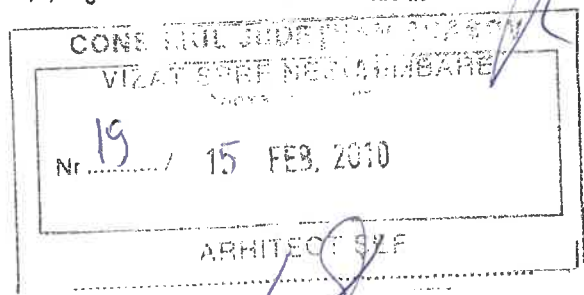
- Schimbarea destinației terenului studiat

Solicitari ale temei program

In tema de proiectare solicitata se mentioneaza urmatoarele:

- Suprafata totala a terenului studiat este de 30000,00 mp conform extraselor CF atasate;
- Functiuni propuse: **locuinte individuale**
- Trasarea retelei principale in zona, corelata cu drumurile existente;
- Asigurarea cu utilitati tehnico-edilitare a viitoarelor constructii- stradale;
- Indici urbanistici maximi propusi sunt: POT=35%, CUT=1,0; regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile, S+P+2 nivele.

1



- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.** Destinatia terenului apare ca **arabil in extravilanul localitatii Bod**. Conform certificatului de urbanism nr. 367 din 04.07.2008 terenul studiat nu este cuprins in zona reglementata urbanistic. Categoria de folosinta actuala a terenului este de **teren arabil** in suprafata totala de 30000,00 mp.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Brasov
- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**
- Baza topografica – planuri topografice.
- Studiul geotehnic pentru zona studiata- extrase zonale.
- **Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**
Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie pana la ora actuala.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Suprafata terenului este de 30000.00 mp, in extravilan

2.2. CIRCULATIA

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual.

Dezvoltarea retelei rutiere se va realiza dupa cum urmeaza:

- Pentru realizarea acceselor auto la viitoarele constructii, se vor realiza modernizari ale drumului DE 336 (plansa a03-reglementari). In incinta zonei se va proiecta o trama stradala rectangulara care sa deserveasca fiecare constructie in parte.
- Toate strazile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

2.3 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are o suprafata de 30000,00 mp, din care:

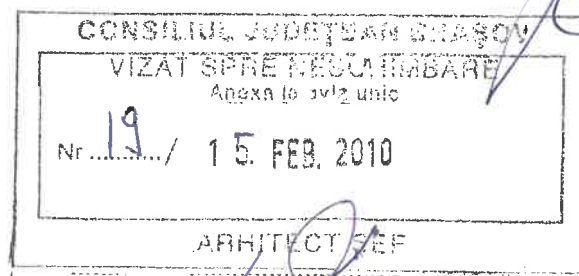
- Zona teren liber 30000,00 mp
- Zona dotari - inexistent
- Zona constructii - inexistent
- Zona circulatii – inexistent

GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

- Zona studiata este construita in proportie de 0.00%.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona este libera de constructii in proportie de 100%.
- Nu exista o ratea stradala modernizata



- Zona nu este traversata de retele edilitare
- Nu exista spatii verzi amenajate

2.4. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa; Canalizare

In zona studziata, Compania Apa Brasov a demarat procedura de alimentare cu apa si canalizarea in zona cu termen de finalizare in decembrie 2008. Se va obtine avizul SGA pana la rezolvarea retelei de apa – canal.

Instalatii de gaze naturale

In zona studziata nu exista retele de distributie a gazelor naturale.

Instalatii electrice

In zona studziata exista urmatoarele linii electrice aeriene: LES 20kV aflata la aproximativ 350.00m.

2.5. STUDIU GEOTEHNIC

Terenul nu impune probleme din punct de vedere geotehnic, conform studiului atasat. Pentru fiecare parcela si emitere autorizatie constructie se va solicita studiu geo.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE certificatului de urbanism

Pentru schimbarea destinatiei de teren arabil in zona rezidentiala se intocmeste aceasta documentatie.

Zona se va reglementa si se vor asigura conditiile specifice de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului pe parcela – in relatie functionala cu vecinatatile.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, PSI si protectia mediului si legislatia in vigoare.

3.2 VALORIFICAREA CADRUII NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 20% din suprafata terenului parcelei.

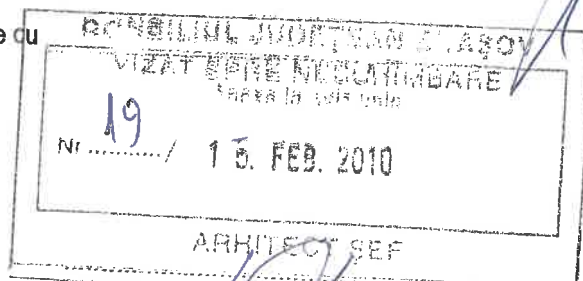
3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Caile de comunicatie

Dezvoltarea retelei rutiere se va realiza dupa cum urmeaza:

- Pentru realizarea accesului auto si pietonal la viitoarele constructii, se va realiza o noua artera care se va racorda la drumurile existente si care se vor moderniza.
- Strazile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

Alcatuirea profilului transversal se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strazilor),



STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al strazilor),
STAS 10.144/16, (Calculul capacității de circulație al intersecțiilor de
strazi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997.

Latimea drumurilor proiectate pe amplasamentul studiat și cele din care se va face accesul la
amplasament, va fi de 7.00 m cu panta longitudinală de 1%. Drumurile se încadrează în borduri
20x25cm din beton.

Strazile vor avea îmbracaminte asfaltică.

Trotuarele și aleile pietonale de pe lotul studiat nu depășesc lățimea de 1.50m și vor fi
acoperite cu piscoturi.

Trotuarele drumurilor ce urmează să fie modernizate din care se va face accesul la
amplasament, vor avea lățimea de 2.00 m.

Distanța de la axul drumului până la clădire [aliniament] va ajunge la distanța de 3,5+1.5+
3.50m = 8.50 m

Intersecțiile între strazi vor fi amenajate corespunzător.

Sistematizare verticală

Datorită diferențelor de nivel foarte mici, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală
speciale. Se va avea în vedere rezolvarea a:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse și pentru părțile pietonale. În
cazul profilului transversal 1-1, declivitatea va fi de 2.5% iar pentru pietonalele pavate
inclinatia va fi de 2%.
- o bună scurgere a apelor de suprafață .
- să se asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone
verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

Parcaje

Se vor amenaja în incinta fiecărui lot.

Pentru locuințele se va avea în vedere asigurarea a minim un loc de parcare auto pentru o
parcarea/locuința

3.4 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

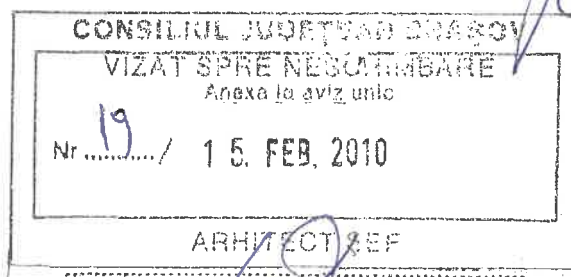
Asa cum s-a menționat anterior, zona studiată va avea funcțiunea de locuire
Astfel, terenul studiat va fi împărțit după cum urmează:

1.o zona destinată locuirii .

2.o zona destinată circulațiilor (carosabil+pietonal):

Aspectul exterior al construcțiilor

- ☐ Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și
cele principale și în armonie cu acestea.
- ☐ Sunt interzise imitațiile stilistice.



3.5. ECHIPAREA ED

Alimentare cu apa; C DOTARI HIDROEDIL

La ora actuala
s-au inceput lucrarile
(Garii). Beneficiarii au
in vigoare. Reteaua d
densitate HDPE. Brar
inalta densitate prin ir
Necesarul de apa va

Canalizarea
vor fi colectate, confo
reteaua centralizata d
Canalizare pl
si burlane si vor fi elib

Instalatii de gaze nat

In zona stud
Lucrarile per
Legea nr. 351/2004
economic.

SOCIETATE
privind sistemul de c
conformitate cu HG.
solicitare in acest ser
ce va fi analizat de S

Energie electrica

Pentru alime
studiata un post de t
din faza PUZ spatiul
- "Instructiuni privin
tensiunea peste 1 kV

In imediata v
LEA 20kV. Conform
nostru se propune re
noua linie electrica p

3.6. PROTECTIA ME

Pentru ca sa nu

- Sa nu desfa
- Sa ia toate n

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu reziste specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor im
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate a clădirii sau pe împrejurimi.

La proiectarea noilor constructii se va tine seama de:

- Suprafata zonelor verzi din cadrul fiecarei parcele va fi de minim de acesteia.
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare.
- Racordarea drumurilor noi proiectate cu drumurile existente

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z. BILANT TERITORIAL

Caracteristici constructive ale cladirilor

- suprafata minima a parcelelor sa fie de $S > 300.00\text{mp}$;
- pentru fiecare constructie se prevad locuri de parcare in incinta pa
- regimul de inaltime maxim S+P+2.

BILANT TERITORIAL

S teren	= 30000.00 mp (100.00%)		
S parcele	= 22640.02 mp (75.47%)	-constructii 35%=	7924.00 m
		-spatii pavate 20%=	4528.00 m
		-spatii verzi 45%=	10188.02m
S circulatii	= 7359.28 mp (24.53%)		

REGIMUL DE ALINIERE MAXIM AL CONSTRUCTIILOR

Se recomanda distanta de 8.50m din axul drumului pana la cel nr constructiei, pentru cladirile cu front la strazile propuse pe terenul studiat, si pentru cladirile cu front la drumul de exploatare ce urmeaza a fi modernizat.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
35 %	1,00

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime maxim 3 nivele
- Constructii max P+2

REGIMUL DE ALINIERE MAXIM AL CONSTRUCTIILOR

- Se recomanda distanta de minim 8.50m din axul drumului pana la
- Fata de limitele de proprietate distante minime 2,00 cu fatade cu l la fatade fara ferestre.

