

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 jud. Braşov. Comuna Bod. F.N.

Beneficiari :

SANDRU ERZSEBET si
SANDRU STEFAN

Jud. Braşov. Com. Bod. F.N.

Str. Tudor Vladimirescu nr.22.

Nr. proiect: **02/2009.**

Faza: **P.U.Z.**

MEMORIU TEHNIC

1.1. Date generale de recunoaştere a investitiei.

- Denumirea proiectului : **“CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**
- Faza de proiectare : **P.U.Z. conform L50/1991, L10/1991, L453/2001.**
- Beneficiari : **SANDRU ERZSEBET si**
SANDRU STEFAN.
- Amplasament : judetul Braşov. Com. Bod. F.N.
- Proprietari : **SANDRU ERZSEBET si**
SANDRU STEFAN

Jud. Braşov. Str. Tudor Vladimirescu nr. 22.

Extras CF. nr.7147 nr.cad. 3173. si

Extras CF. nr.7009 nr.cad. 2945/2.

ANCPI-OCPI Braşov. **Sterenuri = 11.833,34 m.p.**

- Capacităţi proiectate : - stabilire reglementari urbanistice pentru construire locuinte individuale.

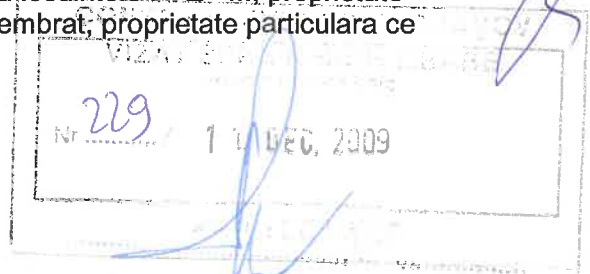
Ac=90,00 mp- 150 mp/locuinta.

1.2.Documentatii pe baza cărora s-a intocmit proiectul.

- Extras CF. nr.7147 nr.cad. 3173. si
- Extras CF. nr.7009 nr.cad. 2945/2.
- Certificat de urbanism nr. 16 din 20.01.2009. Consiliul Judetean Brasov.

1.3. Obiectul lucrării

Pentru terenul menţionat mai sus, situat în judetul Braşov, în extravilanul localitatii Bod, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru a stabili reglementările conform cărora se vor putea realiza locuintele P+E+ M, proprietate particulara. si amenajarea drumului ce va fi dezmembrat, proprietate particulara ce



va face legatura dintre drumul principal de acces si viitoarea strada din care se realizeaza accesele la fiecare lot in parte.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor în soluția de ansamblu, data fiind amplasarea construcției in semicentrala a comunei Sanpetru.
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone circulate;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.4. Surse documentare

- Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:
 - Planul Urbanistic General Bod.
 - Ridicarea topografică la scara 1:1000 si 1:500;
 - Studiu geotehnic
- Date statistice – nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. SITUATIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se afla, in zona de nord-vest a localitatii Bod, in imediata apropiere a comunei Bod, la iesirea spre terenurile agricole situate spre localitatea Araci si Ariusd.

Zona studiată este în extravilanul localității Bod.

Destinația terenurilor din zona, stabilită prin P.U.G. este de zonă pentru locuințe si functiuni complementare.

Terenul în studiu are suprafața de 11.833,34 mp, din care se vor dezmembra terenurile aferente viitoarelor constructii de case individuale, proprietate particulară, terenuri care sunt proprietate particulara si sunt intabulate si drumul nou propus, de acces la noile parcele.

Nu sunt reglementări specifice pentru zona respectivă, terenul nu este în zonă de interdicție de construire.

Terenul este proprietate particulara.

Folosința actuală a terenului este teren agricol.

Terenul este liber de construcții și este aproape plan.

Vecinătăți:

- la Nord-vest = terenuri proprietate particulara;



- la Sud-est = terenuri proprietate particulara;
- la Nord -Est = terenuri proprietate particulara
- la sud-Vest = terenuri proprietate particulara

2.2. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

Amplasamentul este studiat geografic și geomorfologic în studiul geotehnic și este situat în zona geografică a "Depresiunii Țării Bârsei" în cadrul curburii Carpaților.

Formele de relief sunt reprezentate de campuri acumulative. Zona este situata între râurile Olt și Bârza. În structura geologica se gasesc depozite grosiere necoezive și depozite fine, coezive.

Pe teren s-au executat doua sondaje geotehnice în care s-au identificat urmatoarele:

Sondaj 1:

- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal
- 0,70 - 1,15m nisip argilos
- 1,15 – 1,90 m praf argilos plastic-vartos
- 1,90 – 2,40 m, nisip fin, slab prafos, umed, saturat

Sondaj 2:

- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal
- 0,70 – 2,40m praf argilos, plastic vartos

Date hidrologice, hidrogeologice.

Apa subterana este la cota -2,90-3,50m.

Adancimea de inghet.

Conform STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet este de -1,00m.

Intensitatea seismica.

Constructia este amplasata în zona seismica cu $a_g=0,2g$ și $T_c=0,7sec$.

Conditii tehnice de fundare.

Ținând cont de conditiile naturale, se trag urmatoarele concluzii:

- cota de fundare se va lua de la cota -1,10m în jos.
- stratul de fundare este praf argilos și nisip fin, slab prafos.
- presiunea conventionala de calcul, conform NP 112-04, anexa A, pentru $B=1,00m$ și $D_f=-2,00m$ este:
 - $p_{conv.} = 300 kPa$ pentru praf argilos
 - $p_{conv.} = 270 kPa$ pentru nisip prafos, umed.



2.3. Circulația.

În cadrul zonei studiate, circulația principală se desfășoară în prezent pe drumurile din pamant, drum cu lățimea de 4,00 m.

Se propune amenajarea unui drumul ce va fi dezmembrat, proprietate particulara, drum din care se realizeaza accesele la fiecare lot in parte.

2.4. Echiparea tehnico-edilitară.

Echipările existente din zonă sunt următoarele:

Alimentare cu apă: Fosta ferma de iepuri din imediata apropiere are alimentare cu apă potabila de la rețeaua comunala Bod.

Canalizare: Exista canalizare stradala in zona apropiata.

Alimentare cu energie electrică:

Exista alimentare cu energie electrica in imediata apropiere a terenului, pe direcția drumului de pamant trece LEA 20 kv directia Bod-Nivea.

Alimentare cu gaze naturale: Nu exista rețea de alimentare cu gaze naturale.

Telefonie: In zona nu sunt instalate posturi de telefonie fixa.

3. REGLEMENTĂRI.

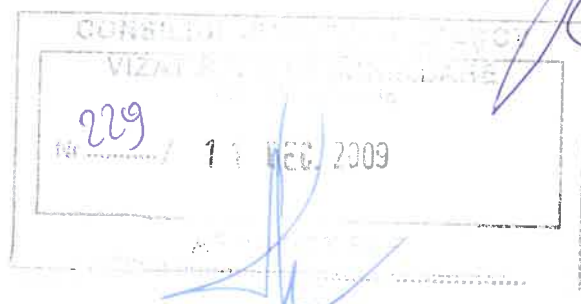
3.1. Obiectivele noi solicitate prin temă.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementările pentru construirea de locuinte (optsprezece case), cu destinația de locuinte individuale.

3.2. Funcționalitatea și amplasarea construcțiilor.

Noile locuinte propuse a se construi se vor realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală. Vor fi nivele supraterane ce vor fi construite din zidărie de caramida, cu sămburi, stalpi, planșee, grinzi și centuri din beton armat, ce vor fi executate pentru a forma un front armonizat cu celelalte construcții existente in vecinatate.

Se propune reamenajarea spațiilor verzi și plantate, din curți, prin realizarea unei perdele de gard viu la marginea aleii carosabile, plantări de copaci, pomi fructiferi, flori și iarbă tip gazon.



3.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

3.3.1. Căile de comunicație.

Organizarea circulației pe viitoarea strada va fi fundamentată pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile Planului Urbanistic General al comunei Bod, în ceea ce privește profilele transversale, iar accesul auto în curtea imobilelor se va realiza din noua strada prin racorduri prin alei la carosabilul propus.

Se propune largirea drumului de pământ existent la două benzi de circulație cu lățimea de 3,50m fiecare bandă de circulație și trotuare de 1,00m lățime fiecare.

Strada propusă spre interiorul parcelei va avea două benzi de circulație cu lățimea de 3,50m și trotuare stradale de 1,00m lățime de fiecare parte a benzilor de circulație.

3.3.2. Parcaje și garaje.

În curtea imobilelor este posibilă parcare înșiruită a două sau trei autoturisme. Vor fi prevăzute și construcții anexe pentru garaje.

3.3.3. Sistemizarea verticală.

Nu este necesară o sistemizare verticală a zonei, datorită faptului că nu există diferențe de nivel semnificative.

3.3.4. Scurgerea apelor de suprafață se va realiza prin colectarea lor prin rigolele propuse de-a lungul curților, spre strada, iar scurgerea apelor pluviale de pe viitoarele nivele construite se va realiza prin colectarea lor prin jgheaburi și burlane, cu scurgerea în terenul propriu.

3.4. Regimul de construire.

În conformitate cu prevederile "P.U.G. Bod" funcțiunea zonei este de locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție de construire până la întocmire puz.

Indicii urbanistici

- procentul de ocupare al terenului P.O.T.:

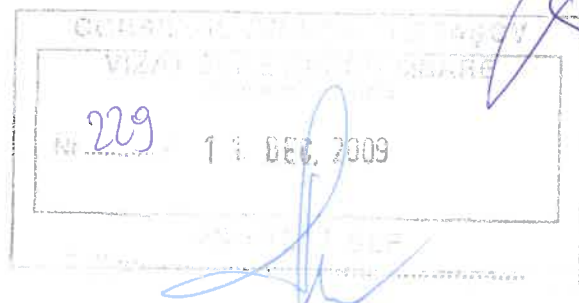
Maxim = P.O.T.=25%

- coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.:

Maxim = C.U.T.=1,0.

Regimul de înălțime.

Regimul de înălțime propus este subsol parțial, parter, etaj și mansardă Sp+P+E+M.



Regimul de aliniere al construcțiilor.

Regimul de aliniere al noilor construcții a fost stabilit la distanța de 12,00 m față de axul noului drum.

Lotizari.

Se va lotiza terenul în 18 (optsprezece) loturi pentru construcțiile de locuințe și separat suprafața aferentă drumului propus în interiorul parcelei.

Terenul studiat va fi lotizat în optsprezece parcele de formă dreptunghiulară, pentru construcții cu lățimea, respectiv frontul stradal, mai mică decât adâncimea, cu frontul stradal de 18m lățime pentru majoritatea parcelelor și 25m lățime pentru trei parcele, iar adâncimea de 25-26m pentru toate parcelele, rezultând parcele cu suprafețele cuprinse între 470-650mp.

3.5. Asigurarea echipării edilitare.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza prin prelungirea rețelei comunale existente în vecinătate, (la ferma de iepuri dezafectată) printr-o conductă de pvc pozată pe traseul străzii propuse, din care se vor racorda individual, cu câmin cu apometru, fiecare construcție separat.

Canalizarea:

Canalizarea construcțiilor propuse se va realiza în prelungirea rețelei de canalizare comunala existentă, la cca 20-50m, prin pozarea noii conducte de canalizare pe noua stradă, iar racordurile la noua conductă de canalizare se vor realiza individual, de la fiecare construcție în parte.

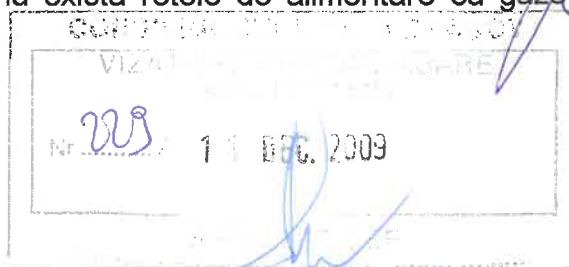
Alimentarea cu energie electrică :

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din linia electrică de 20kv existentă la cca 20m de amplasament, de la stâlful LEA nr.142, printr-un PTA 520 / 0,4kv proiectat, printr-o linie electrică proiectată, de joasă tensiune de 0,4kv, pozată subteran, LES 0,4 kv, pe strada proiectată, de la care se vor alimenta construcțiile propuse.

Alimentarea electrică se va face pentru iluminatul stradal și consumul casnic, destinația spațiilor construite fiind de locuințe.

Alimentarea cu gaze naturale:

conform aviz tehnic Distrigaz, în zona nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.



Încălzirea:

Se vor monta centrale termice proprii in fiecare locuinta, cu combustibil solid, sau centrale termice cu combustibili alternativi, ecologici.

3.6. Situația juridică a terenurilor**Tipul de proprietate a terenurilor**

Zona studiată în prezentul P.U.Z. cuprinde terenuri proprietate privată.

Circulația terenurilor.

Se realizeaza transferuri de teren catre domeniul public, necesare pentru realizarea modernizarii drumului.

4. Concluzii și măsuri.

Propunerile de amenajare din prezenta documentație P.U.Z. se înscriu în prevederile "P.U.Z. Bod".

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizației de construire, prin autorizare directa de la Primaria Bod, conform legislației în vigoare, pentru solicitările detaliate în prezenta documentație.

Conform Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000, Legii 50/1991 și Legii 453/2001 privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism, inclusiv avizul de specialitate al Comisiei de Sistematizare si Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Brasov.

Întocmit,
Arhc. Serban Geramia

Sef proiect,
Arh. Chelbea Margarit

