

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**  
jud. Brașov. Comuna Bod. F.N.

Beneficiari :

**SANDRU ERZSEBET si**

**SANDRU STEFAN**

Jud. Brașov. Com. Bod.

Str. Tudor Vladimirescu nr.22.

Nr. proiect: **01/2009.**

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

## **MEMORIU TEHNIC**

### **1.1. Date generale de recunoaștere a investiției.**

- 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 Brașov. Com. Bod. F.N.
- Proprietari : **SANDRU ERZSEBET si  
SANDRU STEFAN**  
Jud. Brașov. Str. Tudor Vladimirescu nr. 22.  
Extras CF. nr.6593 nr.cad. 2374.  
ANCPI-OCPI Brașov. **Steren = 5.000 m.p.**
- Capacități proiectate : - stabilire reglementari urbanistice pentru construire locuințe individuale.  
**Ac=90,00 mp-150mp/locuintă.**

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

- Extras CF. nr.6593 nr.cad. 2374.
- Certificat de urbanism nr. 17 din 20.01.2009. Consiliul Judetean Brasov.

### **1.3. Obiectul lucrării**

Pentru terenul menționat mai sus, situat în județul Brașov, 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 locuințele P+M, proprietate particulară. și amenajarea drumului ca va fi dezmembrat, proprietate particulară ce va face legătura dintre drumul principal de acces și viitoarea stradă din care se realizează accesele la fiecare lot în 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 constructiei în 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 și 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 află, în zona de nord-vest a localității Bod, în imediata apropiere a comunei Bod, la ieșirea spre terenurile agricole situate spre localitatea Arini.

Zona studiată este în extravilanul localității Bod.

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

Terenul în studiu are suprafața de 5000 mp, din care se vor dezmembra terenurile aferente viitoarelor construcții de case individuale, proprietate particulară, terenuri care sunt proprietate particulară și sunt intabulate și drumul nou propus, de acces la noile parcele.

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

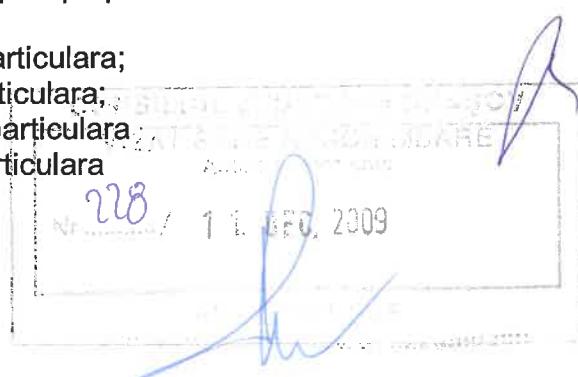
Terenul este proprietate particulară.

Folosința actuală a terenului este teren agricol.

Terenul este liber de construcții și este aproape plan.

Vecinătăți:

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



## 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 Tării Bârsăi" în cadrul curburii Carpaților.

Formele de relief sunt reprezentate de campuri acumulative. Zona este situată între raurile Olt și Barsa. În structura geologică se gasesc depozite grosiere necoezive și depozite fine, coezive.

Pe teren s-au executat două 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 -1,90m sub presiune. Este posibil ca în zona să fie și mai sus, sub stratul de impermeabil.

### Adancimea de inghet.

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

### Intensitatea seismică.

Constructia este amplasata în zona seismică cu  $ag=0,2g$  și  $Tc=0,7sec$ .

### Conditii tehnice de fundare.

Tinând cont de condițiile naturale, se trag urmatoarele concluzii:

- cota de fundare se va lua de la cota -1,10m în jos.
- nu se recomanda fundații cu subsol, datorită prezentei apei subterane și a umezelii, doar cu hidroizolatii speciale,
- stratul de fundare este praf argilos și nisip fin, slab prafos.
- presiunea conventională de calcul, conform NP 112-04, anexa A, pentru  $B=1,00m$  și  $Df=-2,00m$  este:
- $p_{conv.} = 300 \text{ kPa}$  pentru praf argilos
- $p_{conv.} = 270 \text{ kPa}$  pentru nisip prafos, umed.

Cota +0,00 a clădirilor se va ridica, cel puțin 60 cm, datorită ridicării CTA și a apelor prezente în sol.

## 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 drum spre interiorul parcelei, ce va fi dezmembrat din proprietatea particulara, drum din care se realizeaza accesele la fiecare lot in parte.

#### **2.4. Echiparea tehnico-edilitara existenta.**

Echipările existente in zonă sunt următoarele:

Alimentare cu apă: Loturile din apropiere au alimentare cu apă de la reteaua comunala, de pe strada Garii.

Canalizare: Exista canalizare stradala in zona apropiata, pe strada Garii.

Alimentare cu energie electrică:

Exista alimentare cu energie electrica in imediata apropiere a terenului, pe directia drumului de pamant este LEA 20 kv.

Alimentare cu gaze naturale: Nu exista retea 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 (sase case), cu destinația de locuințe individuale.

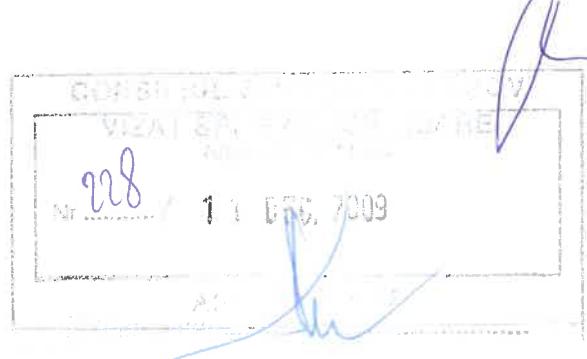
Construcțiile propuse vor avea ca funcțiune principala cea de locuit, și funcțiuni complementare.

#### **3.2. Funcționalitatea și amplasarea construcțiilor.**

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

Construcțiile propuse vor avea ca funcțiune principala cea de locuit, și funcțiuni complementare.

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 iarba 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 pamant existent la două benzi de circulație cu lățimea de 3,50m fiecare banda de circulație și trotuar de 1,00m lățime fiecare.

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

#### **3.3.2. Parcaje și garaje.**

În curtea imobilelor este posibila parcarea însiruită a două sau trei autoturisme. Vor fi prevazute și construcții anexe pentru garaje.

#### **3.3.3. Sistematizarea verticală.**

Nu este necesară o sistematizare 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 curtilor, 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" funcționala 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.:**

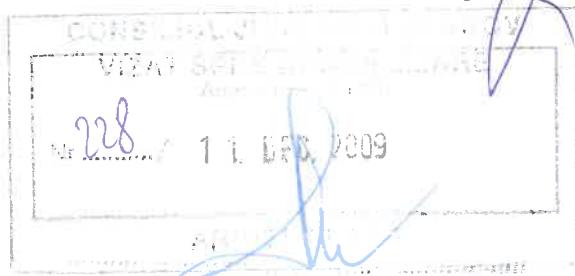
Maxim = C.U.T.=1,0.

#### **Regimul de înălțime.**

Regimul de înălțime maxim propus este parter, etaj și mansarda, 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 și de 10,00m față de breteaua laterală de lângă canalul de irigații.



### Lotizari.

Se va lotiza terenul in sase loturi pentru constructiile de locuinte si separat suprafata aferenta drumului propus in interiorul parcelei.

Terenul studiat va fi lotizat in sase parcele de forma dreptunghiulara, pentru constructii cu latimea, respectiv frontul stradal, mai mica decat adancimea, cu frontul stradal de 18m latime pentru cinci parcele si 25m latime pentru o parcela, iar adancimea de 33-34m, rezultand parcele cu suprafetele cuprinse intre 600-850mp.

### 3.5. Asigurarea echipării edilitare.

#### Alimentarea cu apă :

Alimentarea cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin prelungirea retelei comunale existente pe strada Garii, printr-o conducta de pvc pozata pe traseul strazii propuse, din care se vor racorda individual, cu camin cu apometru, fiecare constructie separat.

#### Canalizarea:

Canalizarea constructiilor propuse se va realiza in prelungirea retelei de canalizare comunala existent ape strada Garii, la cca 120-150m, prin pozarea noii conducte de canalizare pe noua strada, iar racordurile la noua conducta de canalizare se vor realiza individual, de la fiecare constructie in parte.

#### Alimentarea cu energie electrică :

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din linia electrica de 20kv existenta la cca 100m de amplasament, din PTA 5 Bod existent, printr-o linie electrica proiectata, de joasa tensiune de 0,4kv, pozata subteran, LES 0,4 kv.

Alimentarea electrica se va face pentru iluminatul stradal si consumul casnic, destinatia spatiilor construite fiind de locuinte.

#### Alimentarea cu gaze naturale:

conform aviz tehnic Distrigaz, in zona nu exista retele 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. Situatie juridica a terenurilor**

#### **Tipul de proprietate a terenurilor.**

Zona studiată în prezentul P.U.Z. cuprinde

- terenuri si constructii proprietate privată si domeniul public.

#### **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, conform legislației în vigoare, pentru solicitările detaliate în prezenta documentație P.U.D.

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 emis de Primăria Sanpetru pentru faza P.U.D., inclusiv avizul de specialitate al Comisiei de Sistematizare si Urbanism din cadrul Consiliului Judetean Brasov.

Întocmit,  
Arhc. Serban Geramia



Sef proiect,

Arh. Margarit Chelbea

