

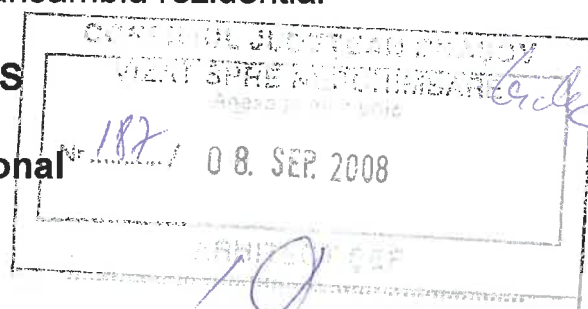
MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

Denumirea lucrarii: PUZ- Construire ansamblu rezidential
Amplasament: Bod, extravilan
Beneficiar: GALUSCA MARIUS
Proiectant: SC Neoserv SRL
Faza: Plan Urbanistic Zonal



2. OBIECTUL LUCRARIII:

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 (CF anexat). Terenul, in suprafata de 50.000 mp este plat si liber de constructii.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS



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 (cca 68) in regim maxim de inaltime P+E+M.

7. PROPUNERI

Beneficiarii documentatiei doresc amenajarea zonei astfel incat sa creeze un cadru propice locuirii, cu pastrarea specificului reliefului si oferirea unui grad maxim de confort.

Se propune realizarea unor drumuri care sa asigure accesul la fiecare parcela, in conformitate cu legislatia in vigoare. (vezi documentatie anexata).

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecărei 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 72 de parcele cu suprafata aproximativa de 600 mp, doua parcele la intrarea in zona de proprietate fiind destinate parcarilor publice. Cele doua parcele cu o suprafata de 831,00 mp sunt destinate construirii unei gradinite si amenajarii unei zone verzi. Alte functiuni admise sunt : birouri, locuinta temporara de vacanta, dispensar, statie benzina, cresa sau punct alimentar.

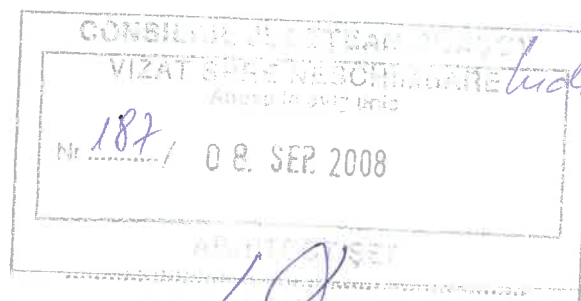
Se stabilesc urmatorii indici si indicatori privind ocuparea terenului pentru functiunea propusa, respectiv: POTmax=40%; CUTmax=1; regim de inaltime P+E+M.

Amplasarea constructiilor va respecta codul civil privind vecinatatile.

MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS



8. DATE GEO-MORFOLOGICE

v. studiu geo anexat.

9. CAI DE COMUNICATII

Organizarea circulatiei in cadrul perimetrului studiat se fundamenteaza pe caracteristicile traficului si are ca scop asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport . Pe terenul studiat se va realiza un drum cu latimea carosabila de 9,00 m care va fi propus a trece in domeniul public. Toate locuintele vor fi prevazute cu accese carosabile pentru locatari si spatiu de parcare. Circulatia autovehiculelor se va realiza din DJ 112 A, drum propus spre modernizare.

10. ECHIPARE EDILITARA

Cursuri de apa, inundatii, acumulari
Zona studiată nu este strabatuta de canale. In aceste conditii, nu sunt necesare lucrari de amenajare sau regularizare, intr-un studiu de specialitate.

Alimentari cu apa, canalizare:

Alimentarea cu apa se va face prin extinderea retelei existente in apropierea terenului studiat. In cartierul propus a se construi va putea locui o populatie de cca 300 locuitori pentru care este necesar urmatorul debit de apa cf. STAS 1343/2000.

1. nevoi gospodaresti si publice:

$Q_{zi\ mediu} = 48,0 \text{ mc/zi}$

$Q_{zi\ max} = 62,4 \text{ mc/zi}$

$Q_{orar\ max} = 7,28 \text{ mc/h}$

Canalizare ape uzate menajere:

Evacuarea apelor uzate menajere de la imobile se va face prin racordarea la reseaua existenta in apropierea zonei studiate conform avizului nr. 3166 din 02.06.2008 emis de catre Primaria Comunei Bod.

Canalizarea pluviala:

Apele pluviale de pe acoperisuri colectate prin jgheaburi si burlane se descarca liber la nivelul solului ,iar cele de pe drumurile

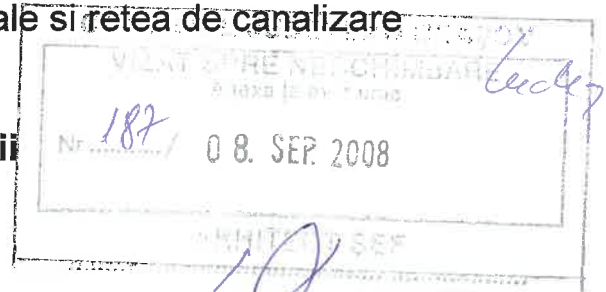
MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

amenajate sunt colectate prin rigole stradale si retea de canalizare pluviala.

Protectia malurilor si impotriva eroziunii
Nu e cazul.



Instalatii gaze naturale:

Se propune extinderea retelei in zona si alimentarea fiecarui imobil in baza unui proiect de specialitate. Imobilele vor fi incalzite cu CT proprii cu combustibil solid sau gaz.

Alimentarea cu energie electrica:

Pentru alimentarea cu energia electrica se va comanda la o firma atestata ANRE, intocmirea unei documentatii tehnice privind stabilirea modului de alimentare cu energia electrica a zonei. Lucrarile prevazute se vor executa pe domeniul public si privat. LES 20kV de racord proiectata, se va amplasa pe domeniul public apartinand Primaria Comunei Bod, pe marginea drumului judetean DJ 112A existent spre obiectiv, iar PT Galusca proiectat se va amplasa pe terenul utilizatorului, la limita de proprietate cu acces din domeniul public, din drumul de acces proiectat.

Telefonizare:

Se propune extinderea retelei 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;

MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

- necesitatea unor artere de circulatie carosabila, pietonala care sa creeze fluenta circulatiei si accese facile pentru fiecare lot;
- extinderea retelelor 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 retelelor.

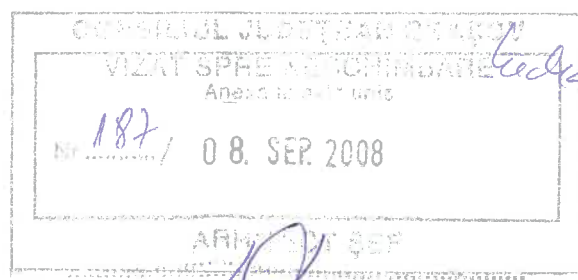
Organizarea circulatiei: S-a propus realizarea unui drum cu profil transversal de 9,00 m cu un sens giratoriu cu o raza de 11,50 m care sa asigure accesul la fiecare lot. In vederea realizarii unui cadru urbanistic aliniamentul se va realiza la 4,50 m din axul strazii.

Alinierea noilor constructii la drumul servitute cu profilul transversal de 9,00 m, este de 9,50 m fata de axul drumului.

Bilant teritorial, zone functionale REGLEMENTARI URBANISTICE

EXISTENT	mp	%
zona constructii	-	-
circulatii carosabile si pietonale	-	-
teren arabil neamenajat	50.000	100
PROBUS	mp	%
zona constructii	14.151,00	28,30
circulatii carosabile, pietonale si accese	10.360,50	20,72
zona spatii verzi si plantate	25.488,50	50,98
TOTAL ZONA STUDIATA	50.700,00	
TOTAL ZONA PUZ	mp	%
	50.000	100

P.O.T.	C.U.T.
PROBUS	PROBUS
40,00%	1



MEMORIU DE ARHITECTURA



PROIECT NR. 15/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : GALUSCA MARIUS

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.

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 compositionale 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:

POT max=40%;

CUT max=1



Concluzii

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

Intocmit,
Arh. Iulia Bogdan

