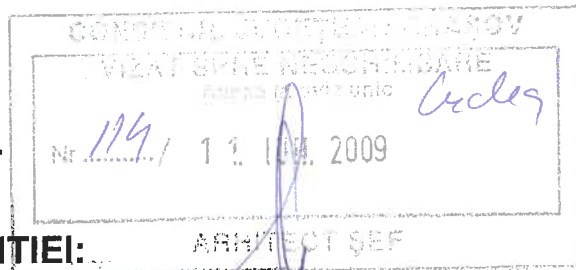


MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 05/ 2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar : LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII



1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

Denumirea lucrarii: PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU
LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.
Amplasament: Bod, extravilan
Beneficiar: LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII
Proiectant: S.C. NOLAK Proiect S.R.L.
Faza: Plan Urbanistic Zonal

2. OBIECTUL LUCRARI:

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 (contractele de vanzare-cumparare anexate).

Terenul, in suprafata de 25.000 mp este relativ plat si liber de constructii.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 05/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar : LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII

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 spatiala a zonei.

6. SITUATIA EXISTENTA:

Terenul aflat in studiu este o parcela ce va fi dezmembrata in vederea construirii unui ANSAMBLU DE LOCUINTE SI ELABORARE PUZ cu regim maxim de inaltime S+P+E+M.

7. PROPUNERI

Beneficiarul documentatiei doreste amenajarea zonei astfel incat sa creeze un cadru propice locuirii, cu pastrarea specifica a reliefului si oferirea unui grad maxim de confort.

Se propune realizarea unui drum care sa asigure accesul la fiecare parcela, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecarei parcele.

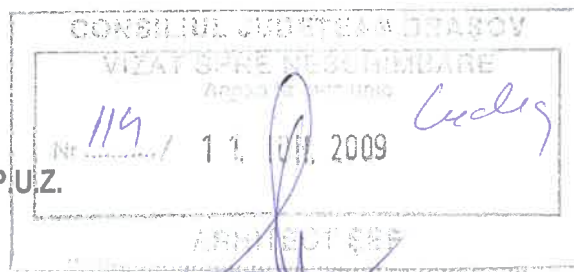
Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, specifice functiunii si zonei, si respectand prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Bod.

Se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCTII ANSAMBLU LOCUINTE, prin **dezmembrarea zonei studiate** in 44 de parcele cu suprafata aproximativa intre 440 mp si 474 mp. Pe fiecare parcela se va amplasa o **constructie cu functiunea locuinta**, cu **regimul maxim de inaltime S+P+E+M**.

Amplasarea constructiilor va respecta codul civil privind vecinatatile.

Se stabilesc urmasorii indici si indicatori privind ocuparea terenului pentru functiunea propusa, respectiv:

POTmax=35%; CUTmax=1;
regim de inaltime S+P+E+M.



MEMORIU DE ARHITECTURA

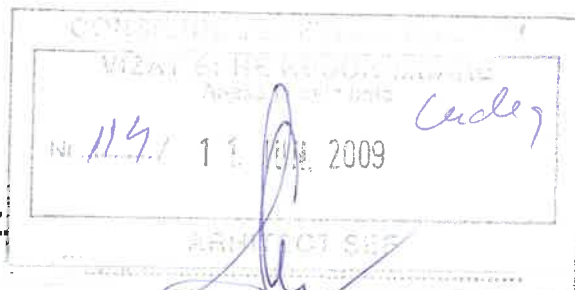
PROIECT NR. 05/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar : LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII

Bilant teritorial, zone functionale

REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANT ZONA PROPRIETATE

		mp	%
existent			
zona constructii		-	-
circulatii carosabile si pietonale		-	-
teren arabil		25.000	100
propus		mp	%
zona constructii		5.328,00 8.750,00	21,31/propus 35,00/max. propus
circulatii carosabile si pietonale, accese case		5.481,00	21,93
zona spatii verzi si plantate		10.769,00	43,07
TOTAL ZONA PROPRIETATE		25.000	
TOTAL ZONA STUDIATA		33.000	
TOTAL ZONA PUZ		mp	%
		25.000	100
P.O.T.	C.U.T.		
MAX. PROPUS	MAX. PROPUS		
35,00%	1		

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.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 05/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar : LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII

Amplasarea constructiilor va respecta codul civil privind vecinatatile.



8. DATE GEO-MORFOLOGICE

A se vedea studiul 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 rețeaua de circulatie si transport . Pe terenul studiat se va realiza un drum privat cu latimea carosabila de 9,00 m . Toate locuintele vor fi prevazute cu accese carosabile pentru locatari si spatiu de parcare.

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:

Pentru alimentarea cu apa a cartierului s-a investigat posibilitatea alimentarii din rețeaua de apa a localitatii. Din datele furnizate de catre primaria Bod, localitatea nu are sistem centralizat de alimentare cu apa si pentru evacuarea apelor menajere.

In etapa actuala, sunt in curs de elaborare proiecte pentru alimentarea cu apa si canalizare, dar in aceste proiecte nu sunt prinse locuintele aferente PUZ.

Pentru alimentarea cu apa a cartierului si evacuarea (epurarea) apelor uzate menajere, s-a prevazut executarea unei gospodarii proprii.

Sursa de apa pentru ansamblu de constructii va fi asigurata dintr-un put forat cu $H=75$ m echipat cu electropompa submersibila.

De la put apa va fi refulata catre un rezervor de acumulare cu capacitatea de $V_{util}=75 m^3$. Presiunea in rețele va fi de un grup de pompare echipat cu trei pompe cu ax verticala cu urmatoarele caracteristici:

$Q=5-20 m^3/h$; $H=9,00 m$; $P=2,2 kW$; recipient hidrofor cu $V=3000 l$; $P=10 bar$.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 05/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar : LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII

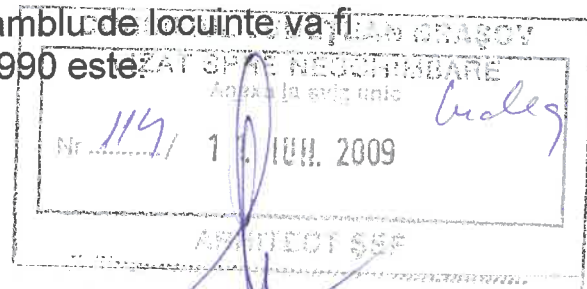
Reteaua de distributie se va realiza in conducta de polietilena de inalta densitate HDPE Dn 110 mm. Bransamentul fiecarei constructii se va realiza cu conducte de polietilena de inalta densitate HDPE Dn 32 mm, prin intermediul caminelor de bransare amplasate in interiorul proprietatilor.

Necesarul de apa calculat pentru intreg ansamblu de locuinte va fi conform STAS 1343/0/1989 si STAS 1478/1990 este

$Q_{zi\ max}=25,920\ m^3/zi$

$Q_{zi\ med}=21,600\ m^3/zi$

$Q_{orar\ max.}=3,027\ m^3/h$



Apa pentru stingerea incendiilor

Se vor monta hidranti exteriori pe reseaua stradala de alimentare cu apa la distante de 100-150 m.

Canalizare ape uzate menajere:

Evacuarea apelor uzate menajere se va face printr-o retea de canalizare din tuburi PVC-KG Dn 160-200-250 mm, amplasata in lungul drumului de incinta, racordate la o ministatie de epurare mecono-biologica. Dupa epurare acestea vor fi descarcate in paraul Ghimbasel prin canalul de desecare HC 114 existent, canal din cadrul sistemului de desecare BOD, aflat in administrarea ANIF-RA Unitatea de Administrare Brasov.

Volumele de apa evacuate sunt:

$V_{zi\ max.ev.}=20,736\ m^3/zi$ si

$V_{zi\ med.ev.}=17,280\ m^3/zi$

Canalizarea pluviala:

Apele pluviale de pe acoperisuri colectate prin jgheaburi si burlane se descarca liber la nivelul solului, iar cele de pe drumurile amenajate sunt colectate prin rigole stradale, trecute printr-un separator de hidrocarburi cu filtru de coalescenta, dupa care vor fi descarcate in emisarul din zona, paraul Ghimbasel.

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

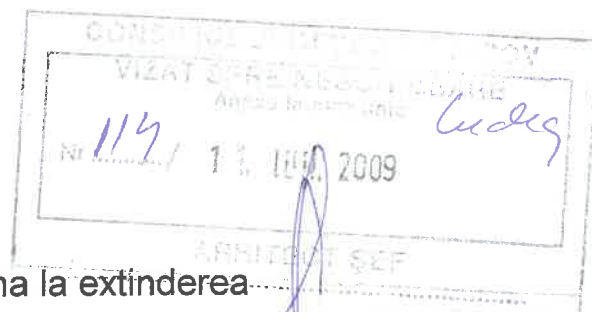
MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 05/2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar : LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII

proprii cu combustibil solid sau butan gaz pana la extinderea
retelei.



Alimentarea cu energie electrica:

Pentru alimentarea cu energie electrica s-a prevazut construirea unui PT 20/0,4 kV-160 kVA, in anvelopa beton/metal, amplasate pe terenul utilizatorului, la limita de proprietate.

Pentru realizarea distributiei j.t. la viitorii consumatori s-a prevazut construirea unei RED 0,40 kV-retea aeriana formata din: LEA 0,40 kV realizata cu conductoare torsadate, stalpi de beton de intindere/terminali si stalpi de sustinere.

LEA 0,40 kV aferenta RED 0,40 kV proiectata se va racorda in cutia de distributie j.t. de tip TDRI aferent PT proiectat printr-o LES 0,40 kV pozat in profile tipizate. Stalpii aferent LEA 0,40 kV proiectata se vor planta in fundatii de beton turnate si se vor amplasa pe domeniul public, pe marginea drumurilor existente/proiectate in zona de protectie a acestora.

La executie se vor respecta prevederile PE 106/95: „Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de joasa tensiune”, NTE 007/08/00: „Normativ pentru proiectarea si executarea cablurilor electrice” si 1 RE-lp 30/2004: „Indreptar de proiectare si executie a instalatiilor de legare la pamant”.

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

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 05/ 2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar : LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII

-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:

Terenul studiat este delimitat de drumurile de exploatare DE 104/1, propus spre modernizare si canalul de desecare HC 114.

Pentru

drumul de exploatare DE 104/1 se va propune un profil stradal de 9,00 m, cu doua benzi de circulatie, fiecare banda avind o latime de 3,50 m cu trotuare de 1,00 m.

Accesul la parcele se asigura din drumul nou proiectat in incinta zonei de proprietate printr-o bordura tesita, pastrind continuitatea trotuarului.

Se propune o strada cu dublu sens cu acces la drumul de exploatare DE 104/1 modernizat. Acest drum proiectat in incinta proprietatii are un profil stradal de 9,00 m, banda de circulatie avind o latime de 7,00 si fiind limitata de trotuare de 1,00 m pe ambele parti. La limita cu canalul de desecare se va propune o zona de intoarcere pentru automobile si camioane.

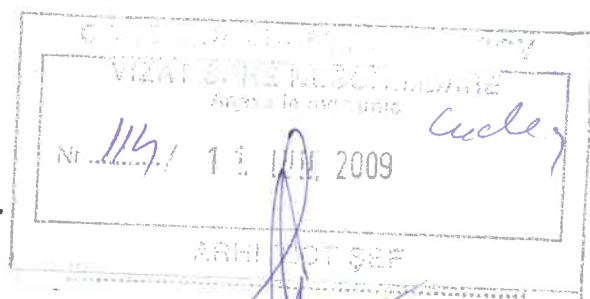
Propuneri:

Regimul de inaltime:

Regimul maxim de inaltime al noilor constructii s-a stabilit in functie de: destinatia constructiilor si caracterul zonei studiate la S+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 compozitionale la 9,50 m din axul strazilor.



MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 05/ 2008

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE-ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar : LOLA AUGUSTIN DAN SI ALTII

Modul de utilizare a terenului:

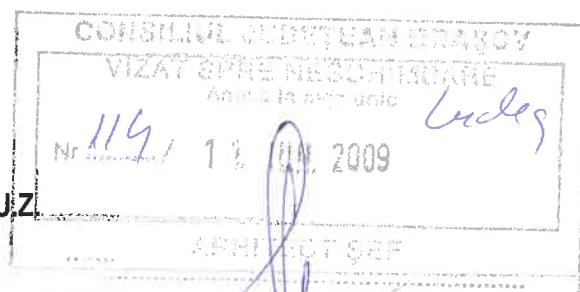
Procentul de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei si de conditiile de amplasare, astfel:

POT max=35%;

CUT max=1

Concluzii

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



**Intocmit,
Arh. Denis Ababei**

