

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal

Construire locuinte unifamiliale si colective cu dotari aferente
Amplasament: str. Brasovului ,FN , Bod- Brasov
Beneficiar: Olaru Neculai si Melania
Proiectant: sc ADT project design srl
Nr. Proiect 33-07.2008

1.2 OBIECTUL LUCRARI

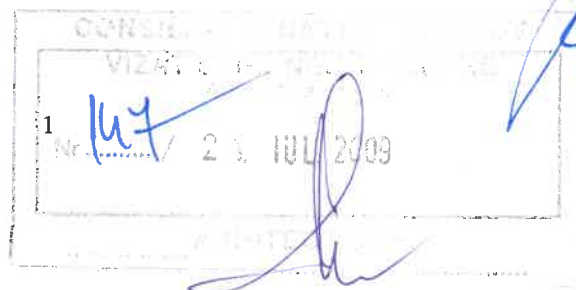
Prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii cu destinatia de locuinte unifamiliale si colective cu doatrile aferente si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiata este amplasata in partea de nord-vest a localitatii Bod, pe str. Brasovului, practic in zona centrala a PUZ-ului existent, elaborat de catre BI Metadesign , pr 1/2005 , aprobat prin Avizul Unic nr 80/10.11.2005 !

In regulamentul aferent PUZ pentru aceasta zona s-au stabilit urmatoarele conditii:

- interdictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiei de urbanism PUD aprobate de Consiliul Local in cadrul careia se va stabili integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent, echiparea cu utilitati edilitare si dimensionarea functionala a terenului;
- alinierea noii cladiri fata de axul strazii;
- terenul trebuie sa aiba acces la un drum public, direct sau prin servitute, respectand conditiile din H.G. 525/1996 referitoare la lungimea si profilul transversal al drumului;
- respectarea art. 611-615 din Codul Civil privind amplasarea cladirilor fata de limitele de proprietate;
- pastrarea functiunilor impuse de regulament pentru zona respective, respectiv zona de locuinte si dotari (ZLC – cu POT max 60%, CUT max 1,2, si regimul de inaltime S+P+2+M)



3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul este proprietatea privata a beneficiarului conform extrasului C.F. nr. 6589 al localitatii Bod sub nr. top. 1626/1/1, nr.2350, in suprafata de 48200.00 mp cu functiunea de teren arabil intravilan. Terenul este liber de orice sarcina cf Certificatului de Urbanism nr 266/din 15/07/2008, modificat cu CU nr 2395 din 29.04.2009!

3.2 ACCESIBILITATE, LIMITE SI VECINATATI

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Brasovului, drum de categoria a-III-a, cu profil transversal de 7,00m, cu imbracaminte asfaltica. Accesele in parcela se vor face din strada Brasovului, in numar de doua, conform PUZ, elaborat de catre BI Metadesign , pr 1/2005 , aprobat prin Avizul Unic nr 80/10.11.2005 ! al Primariei Bod. Strazile care vor traversa zona studiata, facand practice racordajul conform PUZ ului vor fi cedate domeniului public.

Terenul studiat este liber de constructii, deasemenea sunt si terenurile invecinate..

3.2 ANALIZA GEOTEHNICA

3.2.1 CONDITII NATURALE

• DATE GEOLOGICE SI GEOMORFICE

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul obiectivului studiat se incadreaza in partea de sud est a unitatii morfostructurale cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

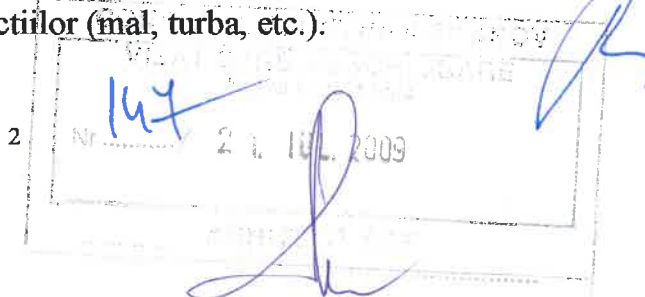
Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la sfarsitul pliocenului cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular, incrucisat.

In cuaternar si post cuaternar apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului importante cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile) cladind in aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud catre nord si vest catre est de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de unii geografi.

Cercetarile geologice, geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi sau formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba, etc.):

• DATE HIDROLOGICE



Zona studiata este incadrata de cursul de apa la sud -vestal canalului tehnic !

Nivelul hidrostatic al panzei freatice s-a interceptat la cota de -2,40m. In conditiile de mai sus recomandam ca subsolurile care se vor proiecta aici sa nu se ingroape in pamant mai mult de 1,20 – 1,30m si pentru prevenirea orcarui neajuns sa se prevada hidroizolatii verticale si orizontale.

● **ADANCIMEA DE INGHEȚ**

Conform STAS 6054/77, adancimea maxima de inghet, raportata la cota terenului amenajat, de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii este de 1,00m.

● **ZONAREA SEISMICA**

Conform normativului P100/92 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, amplasamentul studiat apartine zonei "D", iar intensitatea seismica este $I=7$. Aceasta zona este caracterizata prin coeficientii $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0\text{sec}$.

3.2.2 CONDITII DE FUNDARE

Pentru stabilirea acestor conditii s-a intocmit un studiu geotehnic din care rezulta ca amplasamentul este corespunzator din punct de vedere geotehnic scopului propus numai in conditiile in care se va tine seama de urmatoarele date:

- adancimea minima de fundare va fi de -1,20 m de la cota terenului natural.
- presiunea conventionala ce poate fi luata in calcul va fi: $P_{conv} = 200 \text{ KPa}$ (conform STAS 3300/2-85) in cazul fundarii pe stratul de argila prafoasa slab nisipoasa de culoare cafenie, aceasta presiune conventionala corespunde pentru o fundatie avand latimea talpii $B=1,0\text{m}$ si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,0\text{m}$. Pentru alte latimi ale talpii de fundare si alte adancimi de fundare presiunea conventionala se va recalcula conform relatiei prezentate in studiul geotehnic.

Conform normativului Ts pentru sapaturi, terenul va fi incadrat la categoria "teren mijlociu".

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata este libera de constructii, deasemenea sunt si terenurile invecinate. Pe cealalta parte a strazii fata de amplasamentul studiat sunt construite mai multe cladiri cu destinatia de locuinte, cu un regim de inaltime P – P+1, iar la nord-est practice, la limita zonei studiate se afla limita fostului intravilan al localitatii Bod.

3.4 CAI DE CIRCULATIE

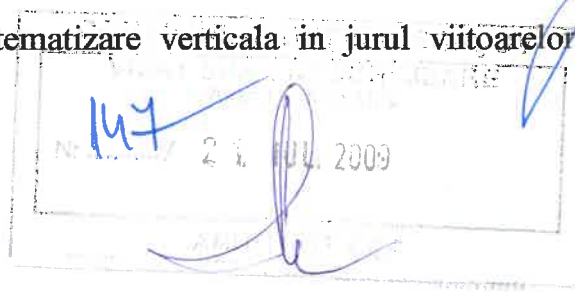
Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Brasovului, aceasta avand o imbracaminte asfaltica. Accesul auto la parcela se va face direct din strada Brasovului, prin intermediul celor doua strazi propuse cf PUZ, strazi cedate domeniului public cu profilul stradal de 12m, cu carosabil 2 benzi de 3 m, 2 trotuare de 2m si cate 2 zone de protectie de 1m. Zona de protectie a Drumului Judetean nr.103 Bod-Sanpetru este 12m stanga dreapta axului drumului.

3.5 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

● **CADRUL NATURAL**

Terenul este plat si nu necesita o sistematizare verticala in jurul viitoarelor constructii.

Are ca vecinatati:



- la vest proprietati private fara fond construit
- la sud strada Brasovului
- la est intravilanul localitatii Bod
- la nord, est si vest proprietati private

● RESURSE NATURALE ALE SOLULUI SI SUBSOLULUI

Zona este inclusa in intravilanul localitatii si nu reprezinta potential din punct de vedere al resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

● RISCURI NATURALE

Zona nu prezinta riscuri naturale (inundatii, cutremure, alunecari de teren). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in zona.

● INDUSTRIE

Nu sunt emisii poluante industriale in zona studiata.

● MONUMENTE ALE NATURII

In zona nu sunt monumente ale naturii.

3.6 ECHIPAREA EDILITARA

● ALIMENTAREA CU APA

In zona amplasamentului studiat nu exista retea de distributie a apei potabile. Alimentarea cu apa se va extinzandu –se reseau de apa existenta , . S a calculat pentru circa 280persoane –

$Q_{med} - 58.8 \text{ mc/zi}$

$Q_{max} - 67.62 \text{ mc/zi}$

● CANALIZARE

In zona studiata nu exista retea de canalizare. Deversarea apele uzate menajere se va realize extinzandu –se reseau de canalizare existenta.

$Q_{max} - 54.096 \text{ mc}$, $Q_{uz} - 47.04 \text{ mc}$

Apele pluviale vor fi captate de sistemul jgeaburi si vor fi deversate prin intermediul rigolelor si la reseaua pluviala propusa a se executa limitrof Drumului Judetean! Pana la realizarea retelei de pluviale , Canalizarea pluviala se va realiza pentru intregul complex printr o retea proprie de distributie si se va realiza astfel : - apele pluviale de pe acoperisuri se vor evacua liber in zonele verzi ; - apele pluviale de pe caile de circulatie si parcare se vor colecta prin rigole la care va conduce apele printr un separator de nisip si hidrocarburi petroliere bazinul de stocare propus de capacitate 1000mc ,! Apa din bazinul de stocare poate fi folosita pentru udarea spatiilor verzi existente !In cazul in care se va executa retea de ape pluviale in zona , apele colectate in bazin vor fi deversate impreuna cu apele menajere epurate in reseaua pluviala propusa a se executa.

! Apa din bazinul de stocare va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi- functie de calitatea apei ; pentru aceasta se va amenaja un camin pentru prelevare probe apa .

● ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona de amplasament a obiectivului exista retele electrice ale societatii Electrica S.A.LEA 20 KV! Alimentarea cu energie electrica facand obiectul unui Studiu de Solutie cf cu Avizul de Principiu eliberat de societatea Electrica S.A. !



- **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

In zona studiata nu exista retea de distributie a gazelor naturale. De mentionat ca in imediata apropiere , in zona estica , spre intravilanul comunei exista retea de medie presiune , gaze naturale ce se extinde!

- **TELEFONIE**

In zona exista retea de telefonie amplasata pe stalpii de curent electric.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

In zona studiata se propune amplasarea unor constructii unifamiliale cu destinatia de locuinte individuale S+P+1+M, dispuse in zona central si estica practice intre cele doua strazi de acces din str. Brasovului, iar in zona vestica se propun sapte loturi cu locuinte colective, cu regimul de inaltime S+P+2E+M si la care doar la nivelul de subsol si parter se propun dotari sau servicii – restaurante, banci, posta, farmacii si chiar functiunea de birouri este acceptata fiind o functiune necomplementara dar compatibila cu functiunea de locuire; ! Se propune de asemenea si amenajarea terenului pentru realizarea acceselor, drumurilor spatiilor de parcare etc.

4.3 ASPECTUL ARHITECTURAL

Se vor folosi materiale de calitate care se vor incadra in specificul zonei.

4.4 REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime propus este de maxim S+P+E+M – pentru locuintele unifamiliale , si de S+P+2E+M pentru cele colective cu dotari!

4.5 REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile se vor amplasa conform plansei A-03. ; Fata de Soseaua Brasovului , locuintele vor fi aliniate la 16m de axul drumului, iar fata de drumul de incinta la 10m din axul drumului in cazul locuintelor unifamiliale, cat si a celor colective dinspre nordul strazii vor fi dispuse la 9.50 m fata de axul drumului, iar cele dinspre sudul strazii de incinta vor fi dispuse la 12,50m, astfel incat spre DJ 103 A vor fi avea o un acelasi regim de aliniere , respective de 16m din axul drumului!

Distanta fata de vecinatati: se va respecta Codul Civil, si anume de 0.6 m pentru cladirile ce nu au vedere spre vecinatati , si de 1,90 m pentru cele cu vedere directa spre vecinatati!

4.6 SPATII VERZI

Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.

4.7 CAI DE COMUNICATIE



Accesul auto si pietonal se va face din strada Brasovului. Imbracamintea drumului de acces va fi din asfalt. Parcajele se vor realiza in incintele propuse.. Accesul auto la parcela se va face direct din strada Brasovului, prin intermediul celor doua strazi propuse cf PUZ, strazi cedate domeniului public cu profilul stradal de 12m, cu carosabil 2 benzi de 3 m, 2 trotuare de 2m si cate 2 zone de protectie de 1m. De a lungul proprietatii . paralela cu strada Brasovului se propune un drum proprietate private de 7m latime , cu doua benzi de circulatie auto, si cate un trotuar de un trotuar de 1m, cu acostamente din 50 in 50 de m lungi de 10m si de 1,5m latime!

4.8 ECHIPAREA EDILITARA

● ALIMENTAREA CU APA

Se va face printr-o conducta de polietilena de inalta densitate montata ingropat, propusa a se racorda la extinderea retelei de apa existenta – pe cheltuiala beneficiarului. Se preconizeaza a fi introduse retele de apa si canalizare pana la sfarsitul anului 2009 conform cu Graficul de Dezvoltare a Primariei Bod!

● CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate se va realiza extinzandu se reseaua stradala existenta, pe cheltuiala beneficiarului cf Avizului de Apa- Canal emis de Primaria Comunei Bod , nr 5278 din 19.09.2008 . Apele pluviale vor fi evacuate prin intermediul retelelor de rigole propuse in bazinul de retentie si stocare subteran de 10000mc, dotat cu separatoare de grasimi la intrarea in bazin si este amplasat in centrul proprietatii in zona de parc amenajata ! Apa astfel inmagazinata poate fi folosita la udarea spatiilor verzi !

● ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament subteran la reseaua existenta in zona LEA 20kv conform cu Proiectul de specialitate intocmit de sc Aisit Electric srl, pr nr 5/2009 si n care se propune amplasarea punctului de transformare in zona centrala a proprietatii , langa spatiul verde amanajat din care energia electrica este distribuita subteran prin LES 0,4KV pe intreaga proprietate, de a lungul strazii A (de incinta) propuse!

● ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face prin bransament la reseaua existenta in zona.

● INSTALATII TERMICE

Incalzirea cladirii proiectate, cat si a apei menajere se va realiza in sistem centralizat propriu, prin intermediul centralelor termice ce va functiona cu gaze naturale.

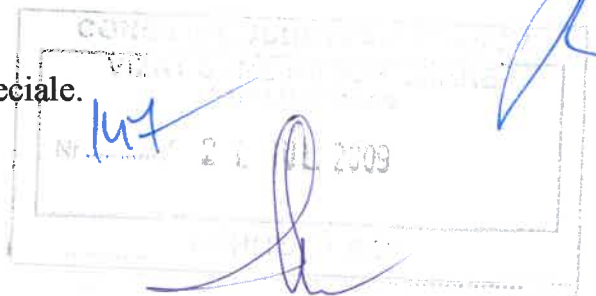
● TELEFONIE

Dotarea cu telefonie si telecomunicatii se va realiza de la reseaua subterana existenta in zona amplasata la limita proprietatii spre DJ 103.

● RESTRICTII DE CONSTRUIRE

Nu se prevad restrictii de construire speciale.

5. BILANT TERITORIAL



Pentru locuinte izolate $POT_{PROPUS} = 40\%$; regim de inaltime P+1E+M

$CUT_{PROPUS} = 1,2$;

Pentru locuinte colective $POT_{PROPUS} = 40\%$; regim de inaltime P+2E+M

$CUT_{PROPUS} = 1.4$;

Nr. Crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	0	0	13100.0	31.9
2	Circulatii carosabile si pietonale	0	0	6987.12	14.5
3	Zona spatii verzi amenajate/sp.joaca copii parcaje	0	0	28112.88	53.6
4	Teren arabil	48200.0	100	0	0
	TOTAL	48200.0	100	48200.0	100

6. CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- stabilirea corecta a zonificarilor;

Avand la baza reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire pentru aceasta zona si se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitara!

INTOCMIT
arh. Ababei Denis

