

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 10 / 2008
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL



1. DATE DE RECUNOAESTERE A INVESTITIEI:

Denumirea lucrarii: PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: BOD, extravilan
Beneficiar: SC SAMUR SYSTEMS SRL
Proiectant: SC NOLAK PROIECT SRL
Faza: Plan Urbanistic Zonal

2. OBIECTUL LUCRARII:

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).

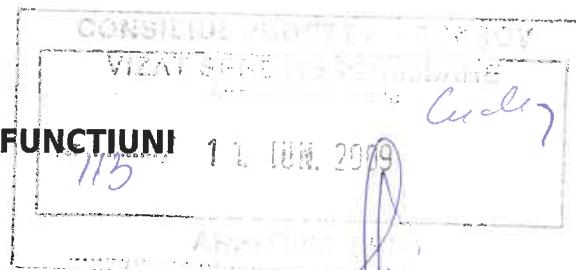
Studiu geo.

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 (extras CF anexat).

MEMORIU DE ARHITECTURA

**PROIECT NR. 10 / 2008
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL**



Terenul, in suprafata de 10.300 mp. este plat si liber de constructii.

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 functiuni 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 a carei destinatie va fi schimbată in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare, in 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 specificului reliefului si oferirea unui grad maxim de confort.

Se propune realizarea unor drumuri care sa asigure accesul parcela studiata, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecarei parcelei.

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

Se stabilesc urmatorii indici si indicatori privind ocuparea terenului pentru functiunea propusa, respectiv: POTmax=35%; CUTmax=1; regim de inaltime S+P+E+M.

Amplasarea constructiilor va respecta codul civil privind vecinatatile.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 10 / 2008
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL



Bilant teritorial-zone functionale:

Zone functionale

	Propus	ARHITECTURA
	mp.	%
Constructii	3605 mp	35%
Circulatii	2395,36 mp	23,26%
Spatii verzi	4299,64 mp	41,47%
Total zona studiata	10300 mp	100%

8. DATE GEO-MORFOLOGICE

Amplasamentul studiat apartine din punct de vedere geomorfologice depozitelor aluvionare care umplu cuveta cretacica in care s-au acumulat aceste formatiuni pleistocene ce domina depresiunea Tarii Barsei.

In sondajul a fost intalnita apa subterana sub forma de nivel hidrostatic la adancimea de 1,50 m de la cota terenului natural.

Conform STAS 6054-77 Adancimea de inghet in extravilanul localitatii Bod este de 1.00 m, iar in intravilan de 0,90 m.

Terenul se poate funda pe stratul de nisip prafos cenusiu , cu indesare mare si umiditate ridicata intre adancimile $D_f = 1.00-1.50$ m de la cota terenului natural actual, luandu-se in considerare presiunea acceptabila $P_{acc.}=180$ Kpa.

9. CAI DE COMUNICATII

Organizarea circulatiei in cadrul perimetrlui studiat se fundamenteaza pe caracteristicile traficului si are ca scop asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport. Pe terenul studiat se vor realiza drumuri private cu latimea carosabila de 9,00 m.

Toate obiectivele propuse vor fi prevazute cu accese carosabile pentru utilizatori si spatii de parcare.

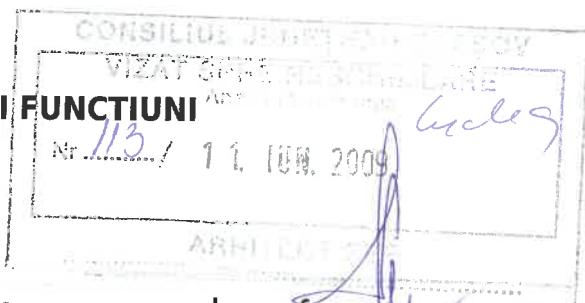
Din zona studiata se poate face accesul direct in DE 549, care este propus spre modernizare.

10.ECHIPARE EDILITARA

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

MEMORIU DE ARHITECTURA

**PROIECT NR. 10 / 2008
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL**



Alimentari cu apa, canalizare:

Pe terenul studiat nu exista retea de apa- canal conform adresei nr. 474/27.01.2009 eliberata de Primaria comunei Bod. Asigurarea cu utilitati de alimentare apa potabila si canalizare se va face prin extinderea retelelor centralizate.

Alimentarea cu apa potabila se va face printr-o retea noua, ce va fi extinsa din reteaua existenta pe DJ 103 Sanpetru-Bod, reteaua noua realizandu-se din conducta de polietilena de inalta densitate PEHD 75mm. La aceasta retea se va bransa fiecare constructie in parte, fiecare bransament avand prevazut la limita de proprietate, in incinta proprietatii, cate un camin de vizitare cu apometru montat intre doi robineti de trecere.

Debitele de apa necesare vor fi de:

$$\begin{aligned} Q \text{ zi max.} &= 10,35 \text{ mc/zi} \\ Q \text{ zi med.} &= 9,00 \text{ mc/zi.} \end{aligned}$$

Canalizare ape uzate menajere:

Evacuarea apelor uzate menajere de la imobile se va face printr-o retea de conducte PVC-Dn 160,200,250 mm racordata prin extindere la reteaua de canalizare in curs de executie, prin extinderea colectorului de pe str. DJ1o3, conform avizului emis de Primaria Bod nr. 474/09.02.2009.

Volumele de apa uzata menajera vor fi:

$$\begin{aligned} Q \text{ zi max. ev.} &= 8,28 \text{ mc/zi} \\ Q \text{ zi med. ev.} &= 7,20 \text{ mc/zi.} \end{aligned}$$

Apa pentru stingerea incendiilor: Se vor monta hidranti exteriori pe reteaua stradala de alimentare cu apa la distante de 100-150 m.

Canalizarea pluviala:

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si vor fi evacuate liber la nivelul solului, iar cele colectate de pe caile de circulatii si si parcuri vor fi captate in rigole stradale fiind trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de denisipare si deversate prin CCN 546 in emisarul din zona.

Protectia malurilor si impotriva eroziunii

Nu e cazul.

MEMORIU DE ARHITECTURA

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV	
VIZAT SFERĂ REZIDENȚIALĂ	
Nr. 113 / 11. IUN. 2009	
Lecles	

PROIECT NR. 10 / 2008

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI APARATE COMPLEMENTARE

Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL

Instalatii gaze naturale: In zona proiectata SC Distrigaz Sud Retele SRL nu detine retele de distributie a gazelor naturale, conform avizului nr. 3528/A/23.12. 2008.

Alimentarea cu energie electrica:

Echiparea editilara a zonei se face in conformitate cu studiul de solutie anexat, intocmit de SC Constructii Proiectare LEA-LES SRL, respectiv amplasarea unui post de transformare cu un transformator de 100 kVA, ce va fi alimentat din reteaua de medie tensiune LEA 20kV Sanpetru si se va construi o retea aeriana de 20 kV care va alimenta PT proiectat. In axul LEA 20kV Sanpetru se va monta un stalp de intindere tip SC 15015, ce va fi echipat cu separator tripolar de exterior, separator tip STE2MPno-24-kV/400 A/31.5A, separator orizontal. Acest stalp cu consola de intindere s.c. Tip CITI 140 cu izolatie de intindere dublu circuit cu izolatori din material compozit va fi echipat si cu consola de derivatie tip CDV 550, consola din care va incepe derivatia spre PT proiectat. Urmatorul stalp din derivatia noua, montat pe domeniul public la limita de proprietate, la circa 15 m, tip SC 15014 pe care se va monta trafo 20/0,4kV-100kVA, sigurante fuzibile SFEn-6,3 A si CD-PTA. conform avizului CTE nr. 172/2009 emis de SC FDEE Electrica Transilvania Sud-SDEE Brasov.

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;
- necessitatea unor artere de circulatie carosabila si pietonala care sa asigure accesul la terenul studiat;
- 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. 10 / 2008

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL

- necessitatea unor artere de circulatie carosabila, pietonala care sa creeze fluenta circulatiei si accese facile pentru fiecare lot;
- extinderea retelelor editilare
- 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 unor drumuri cu profile transversale de 10,00 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.

Intreaga zona va fi mobilata cu locuinte, insa daca se doreste schimbarea destinatiei din locuinta in alta functiune compatibila cu functiunea de locuire, acest lucru este posibil.

Propunerি:

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:

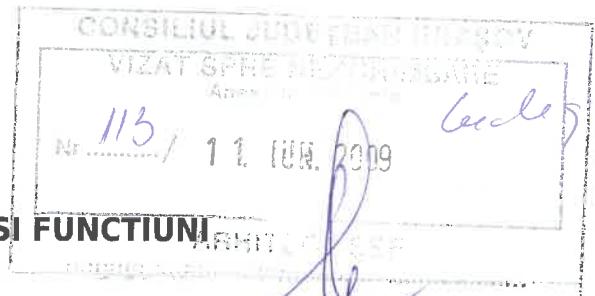
Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost urmatoarele: relieful, regimul de inaltime al constructiilor, profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, efecte compozitionale la 10,00 m din axul strazilor.

Modul de utilizare a terenului:

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

POT max=35%;

CUT max=1



MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 10 / 2008

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar : SC SAMUR SYSTEMS SRL



Concluzii

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

