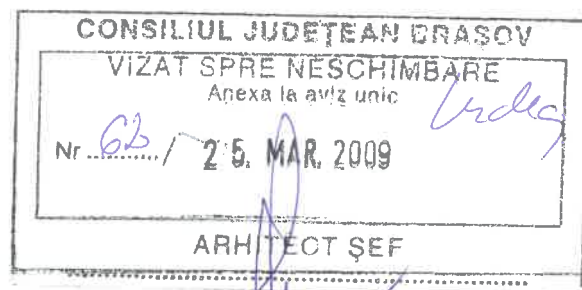


MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 09/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : STAN IOAN prin GALUSCA MARIUS



1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL- ELABORARE PUZ
Amplasament: Bod, extravilan
Beneficiar: STAN IOAN prin GALUSCA MARIUS
Proiectant: S.C. NOLAK Proiect S.R.L.
Faza: Plan Urbanistic Zonal

2. OBIECTUL LUCRĂRII:

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)

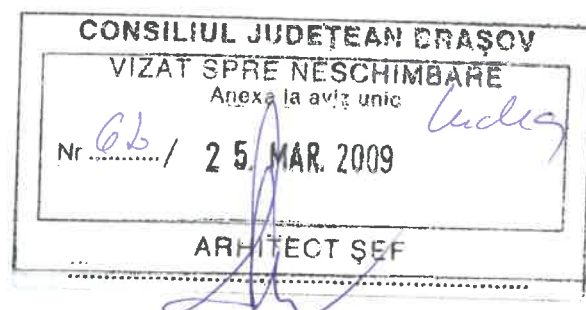
Studiu geo.

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. 09/2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : STAN IOAN prin GALUSCA MARIUS



5. PREVEDERI ALE PUG Bod

Pentru zona studiată în prezenta documentație, Planul Urbanistic General al localității Bod nu prevede funcțiuni, aceasta fiind stabilită în prezentul PUZ-respectiv zona de locuințe și dotări complementare.

Se impun ca necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei.

6. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul aflat în studiu este o parcelă ce va fi dezmembrată în vederea construirii unui ansamblu de locuințe rezidențiale (cca 76) în regim maxim de înălțime S+P+E+M.

7. PROPUNERI

Beneficiarii documentației doresc amenajarea zonei astfel încât să creeze un cadru propice locuirii, cu păstrarea specificului reliefului și oferirea unui grad maxim de confort.

Se propune realizarea unui drum care să asigure accesul la fiecare parcelă, în conformitate cu legislația în vigoare. (vezi documentație anexată).

Locurile de parcare se vor asigura în incinta fiecărei parcele.

Parcarile publice sunt propuse la intrarea în zona de proprietate dinspre drumul de exploatare propus spre modernizare paralel cu canalul de desecare CCN 674.

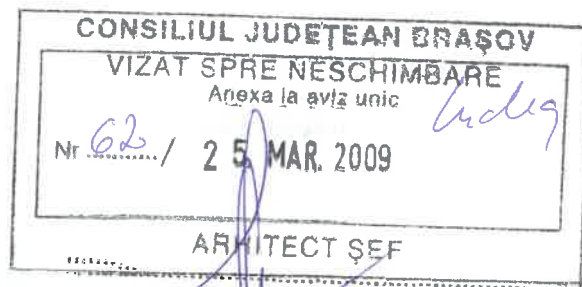
Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, specifice funcțiunii și zonei, și respectând prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Bod.

Deasemenea se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCTII ANSAMBLU LOCUINTE SI DOTARI DE CARTIER, prin **dezmembrarea zonei studiate** în 76 de parcele cu suprafața aproximativă de 560 mp. Șase parcele sunt destinate construirii mixte de locuințe și dotări de cartier. Funcțiuni admise sunt : birouri, locuința temporară de vacanță, dispensar, stație benzină, creșă sau punct alimentar. Două parcele aflate la accesul dinspre sud-vest în zona de proprietate sunt destinate parcarilor publice.

Se stabilesc următorii indici și indicatori privind ocuparea terenului pentru funcțiunea propusă, respectiv: POT_{max}=35%; CUT_{max}=1; regim de înălțime S+P+E+M.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 09/2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : STAN IOAN prin GALUSCA MARIUS



Amplasarea constructiilor va respecta codul civil privind vecinatatile.

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 rețeaua 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 spatii de parcare. Circulatia autovehiculelor se va realiza din DE 550 sau drumul de exploatare paralel cu canalul existent CCN 674.

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 printr-o rețea amplasata in lungul strazilor propuse racordata prin extindere, la rețeaua centralizata aflata pe str. Brasovului (DJ 103). La aceasta rețea se va bransa fiecare constructie in parte. Fiecare bransament va avea prevazut la limita de proprietate in incinta, cate un camin echipat cu apometru montati intre doi robineti de trecere.

Necesarul de apa calculat pentru intreg ansamblu, (cca. 400 locuitori) conform STAS 1343/0/1989 si STAS 1478/1990 este:

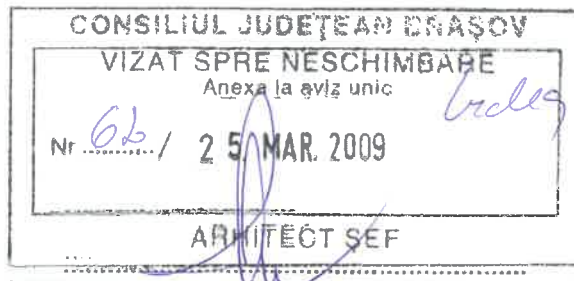
$Q_{zi\ mediu} = 48,0 \text{ mc/zi}$

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

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

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 09/2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : STAN IOAN prin GALUSCA MARIUS



Canalizare ape uzate menajere:

Evacuarea apelor uzate menajere se va face printr-o rețea de canalizare nouă racordată la rețeaua de canalizare în curs de execuție, prin extinderea colectorului de pe str. Brașovului (DJ 103).

Volumul de apă uzată evacuată în întreg ansamblul de locuințe este:

$V_{zi\ max}=49,9\ mc/zi$

$V_{zi\ med}=38,4\ mc/zi$

Canalizarea pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișuri colectate prin jgheaburi și burlane se descarcă liber la nivelul solului, iar cele colectate de pe căile de circulație și parcuri, colectate prin rigole stradale vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și deversate în canalul CCN 674 și prin acesta în paraul Ghimbasel.

Protectia malurilor si impotriva eroziunii

Nu e cazul.

Instalatii gaze naturale:

Se propune extinderea rețelei în zonă și alimentarea fiecărui imobil în baza unui proiect de specialitate. Imobilele vor fi încălzite cu CT proprii cu combustibil solid sau gaz.

Alimentarea cu energie electrică:

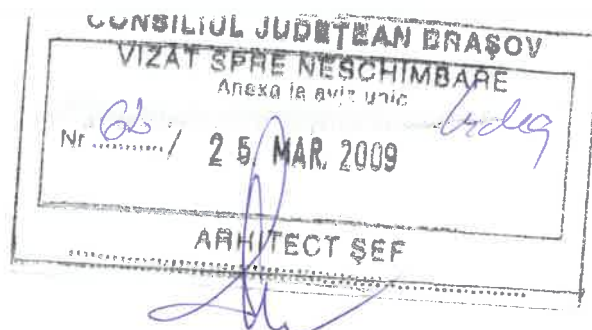
Pentru alimentarea cu energia electrică s-a prevăzut construirea unui PT 20/0,40 kV-250 kVA, în anvelopă beton/metal, amplasat pe terenul utilizatorului, la limita de proprietate, cu acces la domeniul public.

Pentru realizarea distribuției j.t. la viitorii consumatori s-a prevăzut contruirea unui RED 0,40 kV-rețea aeriană formată din:

- LEA 0,40 kV realizată cu conductoare torsadate de tip TYIR 500L-AI+3x50 mmp;
- Stalpi de beton de întindere/terminali de tip SC10005 și stalpi de susținere de tip SC10002;

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 09/2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : STAN IOAN prin GALUSCA MARIUS



LEA 0,40 kV proiectate se vor racorda in tabloul de distributie j.t. TDRI aferent PT proiectat prin LES 0,40 kV realizate cu cablu de tip ACYAbY 3x150+70 mmp pozat in profile tipizate. La stalpii de racord LEA 0,40 kV proiectate se vor monta cutii de sepratie echipate cu cocluri de sigurante de tip SIST 101 si sigurante tip MPR calibrate corspunzator. La trecerea cablurilor de de distributie de joasa tensiune prin peretele exterior al PT proiectat se vor prevedea tuburi de protectie PVC D=150 mm inglobate in peretele exterior si se vor executa etansari pentru toate tuburile de trecere (atat cele cu cabluri cat si cele fara cabluri in ele).

Telefonizare:

Se propune extinderea rețelei 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:

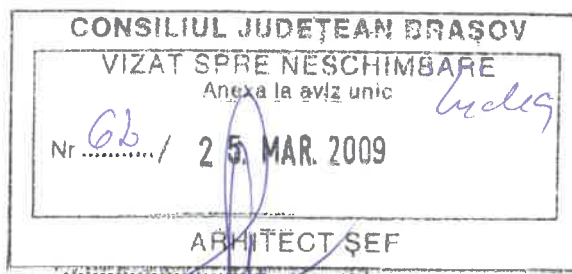
- mobilarea zonei cu locuinte si dotari;
- amenajarea spatiilor verzi naturale;
- necesitatea unor artere de circulatie carosabila, pietonala care sa creeze fluenta circulatiei si accese facile pentru fiecare lot;
- extinderea rețelelor edilitare
- propunerea de dotari specifice locuirii.

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.

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 09/ 2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : STAN IOAN prin GALUSCA MARIUS



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

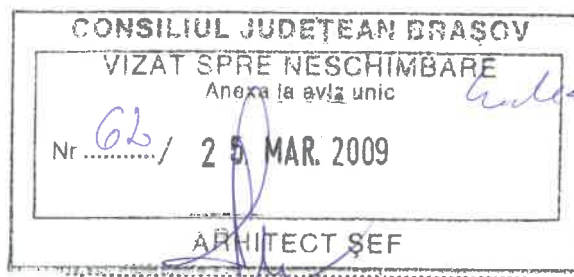
REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT ZONA PROPRIETATE

	mp	%
existent		
zona constructii	-	-
circulatii carosabile si pietonale	-	-
teren arabil	26.300	100
propus	mp	%
zona constructii,	13.442,00	26,88/propus
zona mixta locuinte+dotari cartier (6,75 %)	20.000,00	35,00/max. propus
circulatii carosabile si pietonale, accese case	10.300,00	20,60
zona spatii verzi si plantate	19.700,00	44,40
TOTAL ZONA PROPRIETATE	50.000	
TOTAL ZONA STUDIATA	77.200	
TOTAL ZONA PUZ	mp	%
	50.000	100
P.O.T.	C.U.T.	
MAX. PROPUS	MAX. PROPUS	
35,00%	1	

MEMORIU DE ARHITECTURA

PROIECT NR. 09/2008
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL
Beneficiar : STAN IOAN prin GALUSCA MARIUS



Intrega 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.

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.

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