

PLAN URBANISTIC zonal

Com.BOD extravilan,cu acces din DE 81,fn

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect : *Intocmire P.U.Z. si construire locuinte*

Adresa : Com.Bod, extravilan, cu acces din DE 81, fn.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: **Mijoiu Cristian- Paul, Mijoiu Georgeta -Cristina, Bobariu Liviu-Mihai, Niculescu Stefan**

Proiectant general: S.C.**AXX PLAN** S.R.L.- birou de arhitectură.

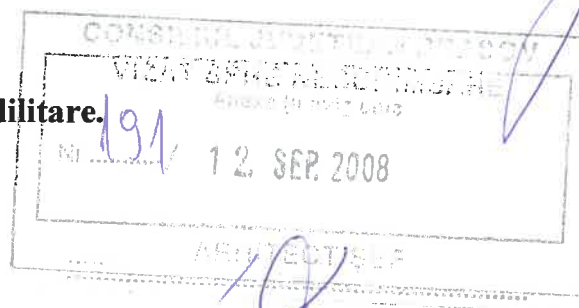
NR. PR.48/2008

1.2. Obiectul lucrării

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amplasament a unor cladiri cu destinatia de:

LOCUINTE P+1 E+M si imprejmuire de proprietate in cadrul teritoriului studiat, sunt:

- organizarea arhitectural - urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții, prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea acesteia într-o soluție de ansamblu;**
- **organizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului cât și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale orașului;**
- **circulația juridică a terenurilor;**
- **completarea infrastructurii tehnico-edilitare.**



- *axx plan* - birou de arhitectura

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

In partea stanga a drumului care face legatura intre comuna Bod-Sat si Bod Colonie exista langa drum o zona de locuinte si functiuni complementare.

3.SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata are se afla in partea stanga a drumului judetean si se invecineaza cu proprietati particulare fiind aproximativ plat – cu o usoara panta spre partea posterioara a proprietatii.

3.1. REGIMUL JURIDIC

In plansa A04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

Suprafata totala a terenului pentru care s-a solicitat urbanism este de:

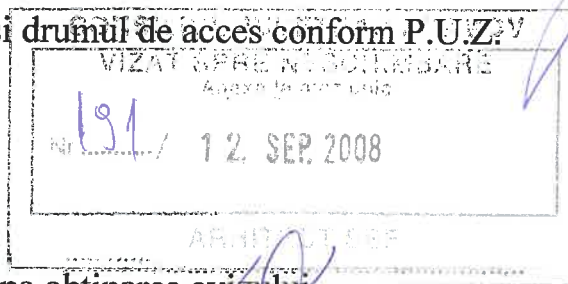
S =35.400,00mp. Terenul este inregistrat in CF nr. 6502 -Bod cu nr. Cad. 2449, avand proprietari pe **Mijoiu Cristian -Paul si Georgeta Cristina, Bobariu Liviu – Mihai, Niculescu Stefan.**

3.2. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este reprezentat de constructiile care au functiunea de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+E+M care au inceput sa se contureze executate in ultimii 2 ani din materiale durabile si folosind tehnologie de ultima ora.

3.3. CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona este DJ si drumul de acces conform P.U.Z.P.V



3.4. ECHIPAREA EDILITARA

3.4.1. ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa va stabili dupa obtinerea avizului .

3.4.2. CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere se va stabili dupa obtinerea avizului .

3.4.2. INSTALATII DE INCALZIRE SI DE GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaz se va stabili dupa obtinerea avizului .

3.4.3 INSTALATII ELECTRICE

Exista retea de alimentare cu energie electrica in zona. Alimentarea cu energie electrica se va stabili dupa obtinerea avizului .

3.4.4. TELECOMUNICATII

Rețelele telefonice existente in zona nu sunt afectate.

4. PROPUNERI

4.1. ELEMENTE DE TEMA

In comanda facuta de beneficiar se propune amplasarea unor constructii cu functiunea de locuinte unifamiliale pe terenul parcelat confocm dezmembrarii.

Volumetria clădirilor propuse, aspectul exterior și finisajele propuse vor exprima funcțiunea de locuire și se vor înscrie în ansamblul rezidențial existent.

Finisajele construcțiilor vor fi din tencuieli durabile din praf de piatră, tâmplărie din lemn de rășinoase și acoperiș în șarpantă cu învelitoare din țiglă.

Înălțimea maxima a construcțiilor va fi de aproximativ 13,0 m.

4.2. SISTEMATIZARE VERTICALA

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Drumul propus se va studia la faza de proiectare PAC+Pth.

4.3. REGIMUL JURIDIC – CIRCULATIA TERENURILOR

Terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

4.4. REGIMUL DE ALINIERE

Prin P.U.Z. aprobat se impune un anumit regim de aliniere: 9,00 m din axul strazii propuse.

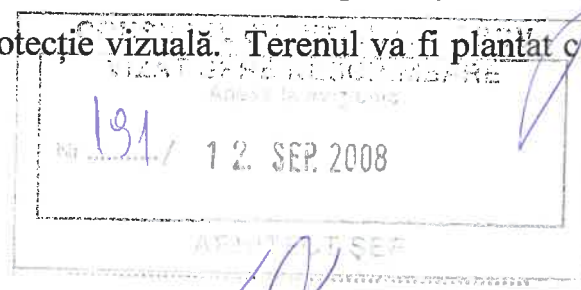
4.5. REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este P+ E +M pentru fiecare corp de cladire in parte.

4.6. PLANTATII

Pe teren se vor planta aliniamente de arbori pe limitele de proprietate și de-a lungul aleilor de acces. Aceste aliniamente vor avea rol de protecție atât împotriva vânturilor și a prafului, cât și de protecție vizuală. Terenul va fi plantat cu flori și gazon.

4.7. PARCAJE



axx plan - birou de arhitectura

Se prevede cate doua locuri de parcare in interiorul parcelei proprietate personala.

4.8. ACCESE

Accesul pe proprietate se va realiza din drumul propus.

4.9. Echipare edilitară

4.9.1. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apa a zonei de locuinte propuse se va realiza o gospodarie comuna de apa formata dintr-un put forat la medie adancime dotat cu pompa hidrofor si cu un rezervor de apa pentru incendiu. Bransamentele de apa la acesta se vor dimensiona conform debitului de apa necesar fiecarui imobil. Zona propusa se va realiza pe lotul nr. 37.

4.9.2. Canalizare

a) Canalizare menajeră.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face intr-o ministatie de epurare cu descarcare intr-unul din canalele de desecare existente in zona. Se va prevedea un posibil bransament la viitoarea conducta de canalizare colectiva a acomunei. Zona propusa se va realiza pe lotul nr. 18.

b) Canalizare pluvială.

Scurgerea apelor meteorice se va face prin rigole și tuburi de drenaj, fiind preluate de către rigolele stăzilor.

4.9.3. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaz metan a locuintelor care vor fi proiectate in zona sunt necesare urmatoarele lucrari:

- extindere retea gaz de presiune redusa in curs de executie pe drumul judetean.
- extindere bransament pentru fiecare imobil, la capatul acestuia se va amplasa postul de reglare masurare. Acestea se vor realiza printr-un proiect ce se va efectua de o firma agreata de SC Distrigaz Sud SA Bucuresti sucursala Brasov.

Încălzirea construcțiilor se va face în regie proprie prin centrale termice dimensionate corespunzător sau prin sobe, care vor funcționa cu gaze naturale.

4.9.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica a zonei se va realiza un post trafo amplasat pe lotul nr. 37. Postul trafo va fi in anvelopa beton/metal + retele de distributie subterane. Se va realiza ,de asemenea extinderea retelei de iluminat public.

BILANȚ TERITORIAL

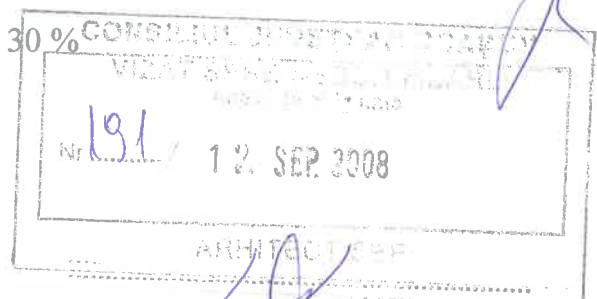
Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii și respectiv suprafata desfasurata a cladirii la suprafata terenului aferent.

Indicii rezultati sunt urmatarii (conform PUG Podu Olt și HG 525/1996)

- locuințe individuale:

$$P.O.T. \text{ propus/parcela} = (S.C./S.T.) \times 100 = 30\%$$

$$C.U.T. \text{ propus /parcela} = S.D./S.T. = 1$$



- axx plan - birou de arhitectura

NR. CRT.	FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (TEREN CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE)	35.400,00 mp	100	0	0
2.	LOCUIȚE INDIVIDUALE	0	0	7.800,00	22.04
3.	ZONĂ CIRCULAȚII carosabile si pietonale	0	0	10.432,16	29.47
4.	ZONA DE GOSPODARIRE COMUNA APA	0	0	372.50	1.05
5.	ZONA MINISTATIE DE EPURARE	0	0	500.00	1.41
6.	ZONĂ VERDE	0	0	16.195,34	45.75
7.	POST TRAFŌ	0	0	100.00	0.28
	TOTAL	35.400,00 mp	100	35.400,00 mp	100

Cap.V.SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

5.1. ProtecȚia calității apelor:

Apele meteorice se evacueaza printr-o sistematizare verticala judicioasă,prin rigole și sisteme de drenare în sistemul de rigole al străzii.

5.2. ProtecȚia aerului

Din activitatea ce se desfășoară în locuință, nu rezultă poluanți pentru aer. Nu există instalații pentru epurarea gazelor nefiind cazul.

5.3. ProtecȚia împotriva zgomotului și vibrațiilor

La aceasta investiție nu există posibilitatea crearii de surse de zgomot sau vibrații.

5.4. ProtecȚia împotriva radiațiilor

Nu există surse de radiații.

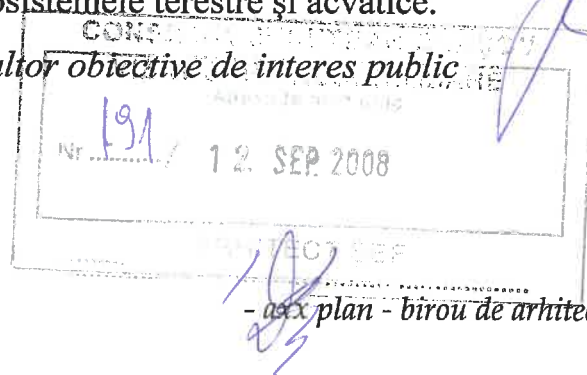
5.5. ProtecȚia solului și subsolului

Prin lucrările preconizate, nu rezultă surse de poluanți pentru sol și subsol.

5.6. ProtecȚia ecosistemelor terestre și acvatice

Nu rezultă poluanți care să afecteze ecosistemele terestre și acvatice.

5.7. ProtecȚia așezărilor umane și a altor obiective de interes public



- anex plan - birou de arhitectura

Nu este cazul, deoarece, obiectivul de investiție este zonă de locuințe individuale, fără alte destinații.

5.8. Gospodărirea deșeurilor

Tipurile și cantitățile de deșeuri realizate:

Pentru colectarea acestor deseuri, s-au prevăzut pubele amplasate la accesul carosabil care vor fi evacuate prin grija întreprinderii de gospodărie comunală.

5.9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Din activitatea locatarilor, nu rezultă substanțe toxice și periculoase.

Cap.VI. LUCRĂRI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

Nu există zone și factori de mediu afectați de poluare prin investiția propusă.

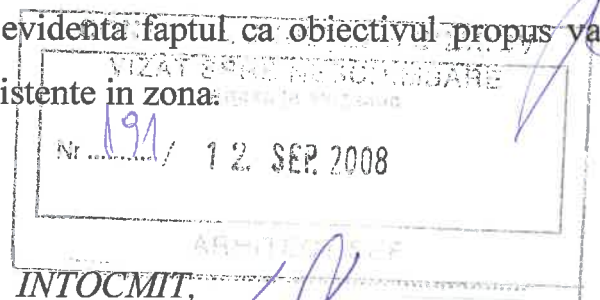
Menționăm că, în prezent, terenul destinat investiției este liber de construcții fiind teren arabil. Prin realizarea investiției se propune înierbarea și plantarea controlată a terenului, astfel încât, acesta va deveni mai valoros, din punct de vedere ecologic.

Cap.VII . PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu există emisii de poluanți, deci, nu s-au prevăzut măsuri pentru controlul și supravegherea acestora.

CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta in totalitate prevederile si recomandarile Planului Urbanistic General, si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona:



INTOCMIT,

Arh. Mihaela Popovici

