

Proiect nr. 3/2012

Plan urbanistic zonal: "CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE TAMPLARIE PVC"
INTRAVILAN, COM. BOD, SAT. BOD, JUD. BRASOV

Faza: PUZ

MEMORIU GENERAL

1. - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

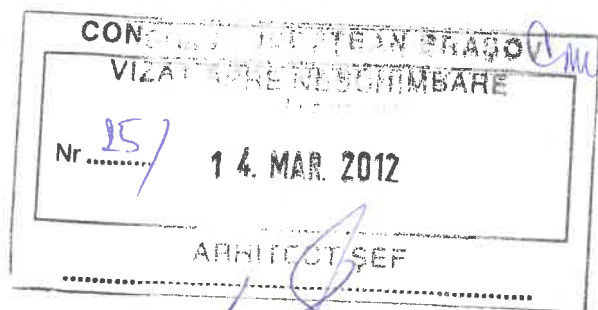
Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal: "CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE TAMPLARIE PVC" INTRAVILAN, COM. BOD, SAT. BOD JUD. BRASOV**

Beneficiar: **SC INSIGRA SRL**

Faza: **Plan Urbanistic zonal (P.U.Z.)**

Proiectant: **S.C. TOP-FORM S.R.L. Brasov.**

Numar proiect: **3/2012**



1.2. Obiectul lucrarii PUZ

Planul urbanistic zonal se propune a se elabora la solicitarea autoritatii publice locale in vederea schimbarii functiunii prevazute de PUG com. Bod pe parcela studiata.

Problemele principale urmarite sunt:

- organizarea arhitectural -urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- POT, CUT, regimul de inaltime, functiune
- accese carosabile, pietonale, parcaje
- aliniamente stradale.

1.3. Surse documentare

- PUG BOD

-Urban proiect: Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000, Bucuresti, 2000.

-Ridicare topografica

-Studiu geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Incadrarea in localitate.

Zona studiata se afla situata in intravilanul comunei Bod, la intrarea in localitate din directia Coloniei Bod. Tendinta de dezvoltare in aceasta zona are caracter rezidential, cu functiuni complementare. In prezent zona este neconstruita.

Terenul studiat are suprafata de 1850 mp. conform extrasului CF. Nr. 102912 CAD. 102912, proprietatea firmei SC INSIGRA. Folosinta actuala a terenului este de teren arabil.

2.2. Elemente ale cadrului natural.

Cadru natural.

Terenul cu o forma regulata prezinta declivitate nesemnificativa, dar in vederea organizarii noii investitii din punct de vedere accese auto si pietonale, inclusiv parcaje este necesara sistematizarea verticala a terenului.

Resurse naturale ale solului si subsolului.

Zona nu reprezinta potential din punct de vedere a resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

Riscuri naturale

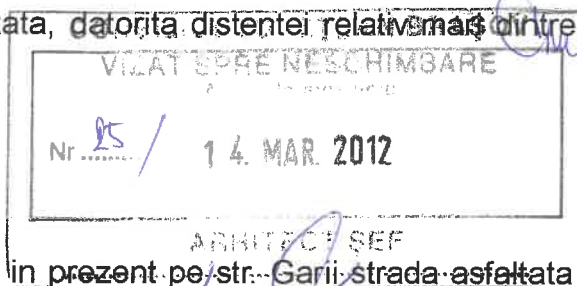
Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in apropiere.

Industrie

Emisiile poluante industriale sunt in limita acceptata, datorita distantei relative masurate dintre zona studiata si unitati industriale.

Monumente ale naturii si istorice.

In zona nu sunt monumente ale naturii.



2.3. Circulatia

Circulatia principala in zona se desfasoara in prezent pe str. Garii strada asfaltata cu doua benzi de circulatie si dublu sens, apoi pe un drum de exploatare DE 328, cu latimea de 4,00m si pe lotul 6 cad. 1496 dezmembrat cu destinatie de drum cu latimea de 7,00m, lot ce se afla in imediata vecinatate a lotului studiat. Drumurile de acces, cu exceptia str. Garii, in prezent, nu sunt modernizate.

2.4. Analiza fondului construit existent.

In vecinatatea zonei studiate exista constructii cu functiunea de locuinte la cca. 260m.

2.5. Ocuparea terenurilor

•Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona este compusa din teren arabil, neconstruit.

•Gradul de ocupare existent

Pe zona studiata nu exista reglementari urbanistice, acestea vor fi studiate prin prezentul PUZ.

•Asigurarea cu spatii verzi

Zona studiata este in prezent teren arabil.

•Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati din zona sunt lipsa unor cai de comunicatii moderne (strazi cu profil transversal neconfigurat si fara imbracaminte asfaltica) si lipsa utilitatilor (retele de apa, canalizare, electrice).

2.6. Echiparea edilitara

-ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

In zona de amplasament studiata nu exista retele si instalatii electrice. Rețele

electrice de distributie existente in zona sunt L20kV PA 90 Conexiuni Sanpetru-ST68 FA- Stati Feldioara la distanta de aproximativ 1,000km si L20kV Statia Bod- Nivea la distanta de 0,200 km.

-ALIMENTAREA CU APA.

Conform avizului nr. 179/0.02.2012 eliberat de Comania Apa Brasov, exista o conducta de distributie a apei PE De 250 mm pe strada Garii.

-CANALIZAREA MENAJERA.

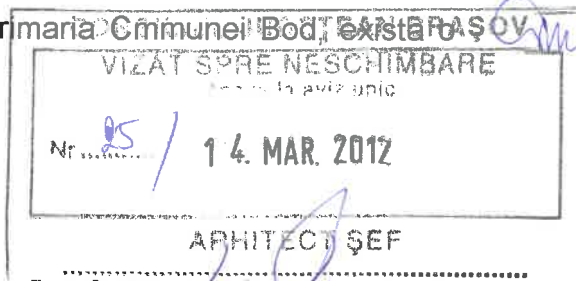
Conform avizului nr. 800/08.02.2012 eliberat de Primaria Comunei Bod, exista PAȘOV

-INSTALAȚIILE DE GAZE NATURALE

In zona studiata nu exista retele de gaze naturale.

-TELEFON

In zona studiata nu exista retele de telefonie care sa fie afectate de functiunea nou propusa.



2.7. Probleme de mediu

-Riscuri naturale si antropice

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona este o continuare fireasca a dezvoltarii localitatii. Zona nu este supusa unor riscuri naturale si antropice. Localitatea Bod este o localitate veche, iar in istoria ei nu sunt prezente evenimente naturale care sa perturbe sau sa stopeze dezvoltarea acesteia (de tipul alunecari de teren, inundatii, incendii de proportii a masivelor impadurite, mlastini, poluari ale mediului de orice fel etc.)

-Cai de comunicatii si echipamente edilitare ce prezinta riscuri.

Caile de comunicatii existente se vor pastra si se vor moderniza in functie de necesitatile zonei, acestea neprezentand inasa riscuri pentru zona ci o posibilitate de acces si control rapid in caz de eventuale evenimente. Amplasamentul drumurilor si a echipamentelor edilitare existente sunt corepunzatoare astfel incat sa asigure accesul tuturor proprietarilor in caz de urgenta.

-Analiza situatiei existente, disfunctionalitati si prioritati:

Disfunctionalitati:

•Zona studiata nu prezinta disfunctionalitati ce trebuiesc remediate cu exceptia cailor de acces ce trebuiesc modernizate si a utilitatilor.

Prioritati:

•Organizarea zonei tinand seama de reglementarile in vigoare privitoare la dezvoltarea viitoare a localitatii.

•Organizarea volumetrica astfel incat sa se incadreze cu cadrul natural existent cat si cu constructiile invecinate.

•Asigurarea cu utilitati a intregului ansamblu

•Asigurarea locurilor de parcare aferente ansamblului.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Terenul studiat are suprafata de 1850 mp.conform extrasului CF. Nr.102912 CAD. 102912, proprietatea firmei SC INSIGRA. Folosinta actuala a terenului este de teren arabil.

3.2.Prevederi ale PUG.

1.Conform PUG-BOD terenul se incadreaza in intravilanul localitatii-zona de locuinte si functiuni complementare.

3.3.Modernizarea circulatiei.

Circulatia principala in zona se va desfasoara din str. Garii (strada asfaltata cu doua benzi -sensuri de circulatie), apoi pe drumul de exploatare DE 328 (cu profil de 4,00m). La loturile studiate accesul se va realiza pe drumul de acces dezmembrat lot 6 cad 1496 cu latimea de 7,00m lot ce se propune a se amenaja ca strada cu doua benzi de 3,50m si trotuar stanga dreapta de 1,50m. Sensul de circulatie se va face din directia DE 328 – drum racordat la str. Garii catre drumul existent paralel cu canalul de desecare, drum ce este deasemenea racordat la str. Garii.

3.4.Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Se propune construirea unei hale destinate productiei tamplariei PVC, in regim de inaltime P+E partial.

Cladirea este destinata asamblarii profilelor de PVC gata confectionate in vederea realizarii tamplariei, flux tehnologic ce implica:

- transport , aprovizionare si depozitare profile PVC si geam termopan
- taiere si lipire profile PVC si geam termopan
- montare feronerie
- depozitare produs finit
- spatii de prezentare tip show-room, birouri, vestiare si grup sanitar pentru 20 persoane.

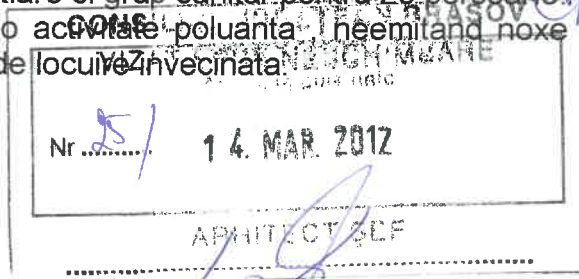
Activitatea de productie nu reprezinta o activitate poluanta, neemitand noxe in atmosfera sau zgomot, neafectand functiunea de locuire invecinata.

P.O.T. MAX = 40 %

C.U.T. MAX = 0,75

REGIM MAXIM DE INALTIME P+E

ZONA VERDE = 25%



Nr.crt. ZONE FUNCTIONALE EXISTENT

	zonificare	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	constructii	0.00	0.00	740,00	40.00
2.	circulatii	0.00	0.00	647,50	35.00
3.	Teren neconstruit	1850	100	0,00	0.00
4.	Zona verde	0.00	0.00	462,50	25.00
	TOTAL	1850	100.00	1850	100.00

3.5.Dezvoltarea echiparii edilitare

-ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

In zona de amplasament studiată nu exista retele si instalatii electrice . Retele electrice de distributie existente in zona sunt L20kV PA 90 Conexiuni Sanpetru-ST68 FA- Stati Feldioara la distanta de aproximativ 1,000km si L20kV Statia Bod- Nivea la distanta

de 0,200 km. Pentru alimentare cu energie electrica a constructiei propuse solutia aprobata si avizata de comisia tehnica economica a S.C. FDEE Electrica este urmatoarea; extinderea LES 20kV Statia Bod-Nivea din stalp 45 (cca 0,180 km) cu LES 20 kV proiectata A2XS(FL)2Y 3x1x150/25mmp protejata prin tuburi Pvc la subtraversari pana la terenul studiat. Realizare post de transformare amplasat pe terenul utilizatorului la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public PT 20/0,40 kV -40kVA in avelopanta beton si realizare bransament in LES 0,40kV, din PT proiectat.

-ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa potabila se va face prin extinderea retelei de apa si racordarea la conducta de distributie a apei PE De 250 mm, aflata pe strada Garii conform avizului nr. 179/0.02.2012 eliberat de Comania Apa Brasov. Extinderea retelei se va face pe cheltuiala beneficiarului, printr-o conducta PEHD, De 160 mm, in lungime de 115 m. retea de distributie pe amplasament se va executa din conducte PE-De 50 mm in lungime de 62,00 m.

Necesar de apa:

conform STAS 1478/90, necesarul de apa pentru o persoana/zi/hala de productie este de 20l/om/zi

numar mediu de persoane/hala=14(10muncitori si 4 personal tesa)

Qzi min=0,24 mc/zi

Qzi med=14x20l/om/zi =0,28 mc/zi

Qzi max=0,32 mc/zi

-CANALIZAREA MENAJERA.

Apele uzate menajere vor fi evacuate printr-o retea de canalizare exterioara realizata din conducte PVC Dn 110 mm in lungime de 62 m, ce va fi racordata la retea stradala ce se va realiza de catre beneficiar din conducte PVC Dn 150 mm in lungime de 115 m si va fi amplasata pe DE 328 si care va fi bransata la retea centralizata de canalizare a localitati(str. Garii) aflata in curs de finalizare conform avizului nr. 800/08.02.2012 eliberat de Primaria Comunei Bod.

Volume ape menajere evacuate: Vzi max.ev.=0,32 mc/zi; Vzi med. Ev=0,24 mc/zi

-CANALIZAREA PLUVIALA

Apele pluviale conventional curate de pe constructii vor fi colectate prin intermediul scocurilor si burlanelor si vor fi descarcate intr-un bazin de retentie si infiltrare, prin intermediul unei conducte PVC Dn 200 mm in lungime de 40 m. $Q_{pl}=11$ l/s.

Apele pluviale posibil impurificate de pe parcuri ($Q_{pl}=10$ l/s) vor fi colectate printr-o retea de canalizare pluviala realizata din conducte PVC Dn 200 mm in lungime de 20 m vor fi trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere tip C&O Leaderer si deversate intr-un bazin de retentie si infiltrare. Separatorul de nisip si produse petroliere tip C&O Leaderer 10l/s, are doua compartimente: decantor de nisip, zona de separare grasimi si filtru de coalescenta cu opritor de difuzie realizat din spuma de poliuretan AS-ISP. Bazinul de retentie si infiltrare va fi realizat din beton cu sectiune trapezoidala cu dimensiunile 4x4x2 iar fundul bazinului va fi realizat cu filtru invers cu grosime de 75 cm.

-INSTALATIILE DE GAZE NATURALE

In zona studiata nu exista retele de gaze naturale, retea de gaze naturale se afla pe strada Garii.

Pentru alimentarea cu gaz a centralei termice propuse se va extinde retea de gaze naturale existenta pe strada Garii.

-TELEFON

In zona studiata nu exista retele de telefonie care sa fie afectate de functiunea nou propusa.

3.6. Protectia mediului

Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona este o continuare firească a dezvoltării localității. Zona nu este supusă unor riscuri naturale și antropice.

- Amplasamentul drumurilor și a echipamentelor edilitare existente nu afectează zona. Evacuarea apelor menajere se va studia ținând cont de normele în vigoare ecologice.
- La fazele următoare de proiectare se va ține seama de posibilitățile de asigurare a energiei necesare ansamblului cu surse de energie neconventionale în vederea realizării economiei de resurse naturale.

Investiția propusă nu are impact semnificativ asupra mediului înconjurător și asupra sănătății populației, având în vedere funcțiunea acesteia de locuire și asigurându-se și respectându-se la proiectarea (faze următoare), executarea și exploatarea acesteia a normelor și legislației în vigoare.

În zonele cu funcțiune de locuire este admisă limita nivelului de zgomot echivalent 55 db (A). Funcțiunea propusă respectă această limită datorită fluxului tehnologic modern.

Totodată se va prevedea o perdea de pomi de semiînaltime pe limitele posterioară și laterale ale amplasamentului, în vederea asigurării unui tampon fonic între vecinătăți și funcțiunea propusă.

3.7.Obiective de utilitate publică.

Obiectivele de utilitate publică vor fi străzile și dotările aferente rețelelor.

4.CONCLUZII.

Categoriile principale de intervenție: modernizarea străzilor adiacente zonei, realizarea construcțiilor propuse și asigurarea racordurilor la utilități.

În baza documentației PUZ aprobate se pot întocmi acte și documentații pentru obținerea autorizației de construire.

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena

