

# **Plan Urbanistic Zonal Str. Rahova 66 A Municipiul Dragasani judetul Valcea**

**PROIECTANT GENERAL : SC AURA IOAN CONSULTING SRL,  
BENEFICIAR : DRAGHICI MARIA**

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației.

		<b>FAZA: PUZ</b>
Nr proiect.		2007
PROIECTANT GENERAL	SC ITERATOR SRL ARH. IOAN ION	
BENEFICIAR	DRAGHICI MARIA	

#### Colectiv de proiectare:

SEF PROIECT	Arh. IOAN ION	
URBANISM	Arh. IOAN ION	
DESENAT	Inf Catalin PROTEASA	

## **1.2. Obiectivul lucrării:**

Prezenta lucrare stabilește condițiile de ridicare a restricțelor temporale de construire conform PUG, pentru un teren aflat în proprietatea Draghici Maria. Cuprinde elemente urbanistice care stau la baza întocmirii documentațiilor necesare obținerii autorizațiilor de construire și anume:

- elemente de zonificare și regimuri de înălțime.
- aliniamente
- dimensionarea și funcționalitatea construcțiilor
- circulația juridică a terenurilor
- rezolvarea utilităților.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### **2.1. Concluzii ale documentațiilor elaborate .**

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al comunei SURA MARE, fiind cuprinsă în intravilanul localității, zona cu teren arabil.

Zona studiată are 10,903.90 mp din care 1029 mp sunt proprietate DRAGHICI MARIA, restul fiind suprafețele căilor de acces.

Studiile care au stat la baza întocmirii prezentei documentații sunt :

1. Studiu topografic
2. Memoriu tehnic general PAC
3. Studiul geotehnic

Prezentul studiu stabilește direcțiile de dezvoltare a zonei în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale, cu respectarea formelor juridice.
- Asigurarea aliniamentelor
- Rezolvarea utilităților
- Zonificare

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul pe care urmează a se face parcelarea este în prezent teren arabil, în intravilanul localității. Una din primele reglementări este scoaterea zonei de sub interdicția temporală de construire (conform PUG) și permiterea astfel a extinderii fondului construit

Construcțiile propuzise nu influențează încadrarea cu elementele urbanistice viitoare și prezente ale zonei .

#### 3.1. Regimul juridic.

**Terenurile studiate aparțin persoanelor fizice și juridice**

#### 3.2. Analiza tehnică

Proiectul va ține cont de următoarele documente, ca bază a lucrării:

- STASuri și normative în vigoare
- Tema de proiectare
- Documentații cadastrale și topografice
- Avize și acorduri emise pentru amplasament

#### 3.3. Analiza fondului construit existent

Conform PUG, zona studiată este inclusă în perimetrul intravilanului, UTR 9, zona de luate și funcțiuni complementare

#### 3.4. Căi de comunicație

Zona studiată este amplasată tangențial la str. Rahova de unde se face accesul la parcele printr-un drum comun. Accesul la parcele se va face printr-un drum de acces cu lățimea de 4.5 m.

#### 3.5. Echipare edilitară

##### 3.5.1. Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă se va realiza racordarea la rețeaua existentă.

Canalizarea se va realiza racordarea la rețeaua existentă.

##### 3.5.2 Alimentare cu gaze

Se propune racordarea la rețeaua de gaze.

##### 3.5.3. Alimentare cu căldură

Se va asigura prin construirea dotarea cu centrale termice individuale.

### 3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

În fiecare parcelă se va monta un tablou electric dedicat, racordat la rețeaua existentă în zonă.

### 3.5.5. Telecomunicații

Se va realiza prin extinderea și racordarea la cele existente adiacente zonei.

## 4. PROPUNERI

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
CATEGORIE TEREN	SUPRAFATA (mp)	%
Terenuri libere de constructii (intravilan)	10,903.90	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>10,903.90</b>	<b>100.00</b>

  

BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
CATEGORIE TEREN	SUPRAFATA (mp)	%
Curti Constructii (intravilan)	9,413.25	86.33
Drumuri (intravilan)	1,490.65	13.67
<b>TOTAL</b>	<b>10,903.90</b>	<b>100.00</b>

### 4.1. Elemente de temă

- Introducere în intravilan și modificarea regimului de zonă la zona de locuit.

#### Organizarea activității de salubritate

- Se va face prin adaptarea unor soluții moderne, ecologice, care să protejeze mediul natural și antropic.
- Poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare a deșeurilor se va face pe baza normelor în vigoare și în funcție de caracterul zonei.

- In organizarea procesului de salubritate se va tine seama de zonele producatoare de deseuri menajere si industriale, intr-un grad mai ridicat (zone de protectie poluanta, ferme agro – zootehnice, dispensar, piata agro – alimentara, etc)
- Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legilor in vigoare.
- Masurile de salubritate in zona nu trebuie sa creeze probleme privind sanatatea oamenilor poluarea mediului sau sa degradeze cadrul arhitectural – urbanistic.

#### Aspectul exterior al constructiilor

- armonizarea constructiilor noi cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.
- imbunatatirea aspectului arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale moderne, fara a greva aspectul general, pitoresc al zonelor ;
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice prin corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public .
- Este interzisa autorizarea de constructii si amenajari care - prin volumetrie si aspect exterior - degradeaza imaginea strazii, a zonei sau a peisajului.
- Este interzisa amplasarea la strada a anexelor gospodaresti sau a punctelor de colectare a gunoierului.

## 4.2. Organizarea circulatiei

Plansa de reglementari urbanistice reglementeaza circulatia

Parcarea autovehiculelor proprii ale locatarilor se va face in interiorul loturilor pe platforme dalate si in garaje.

## 4.3. Regimul juridic – circulatia terenurilor

Terenurile apartin domeniului privat al persoanelor juridice

Se propune ca strazile nou aprute prin lotizare sa treaca in domeniul public.

## 4.4. Regim de aliniere

Aliniamentul propus pentru constructii reprezinta limita maxima de construire a cladirilor fata de caile de acces, distanta de la axul strazii pana la cladiri fiind de 3 m.

## 4.5. Regim de inaltime

Pentru zona studiata regimul de inaltime este de P+2.

## 4.6. Utilitati propuse

La aprovizionarea cu apa potabila se va tine seama de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata a populatiei, aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 si reglementarile ulterioare.

In conformitate cu Normele de Igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei (aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997) intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani, etc) se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau, in principal din:

- amplasarea fantanilor la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare;
- amenajarea captarilor in amonte de orice sursa de poluare;
- imprejmuirea pe o raza de 3 m;
- taluzarea terenurilor din jur in panta spre exterior si cimentarea acestuia;
- etc.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racorduri individuale din posturi de transformare si cutii de distributie amplasate in centrele de greutate a consumatorilor. Distributia energiei se va fac prin retele aeriene cu LEA 20 Kv pe stalpi din beton;

Alimentarea cu apa: Lipsa echiparii edilitare in zona impune rezolvarea utilitatilor de apa, canalizare menajera pentru aprox. 120 pers.: pentru a asigura debitele si presiunile necesare consumului menajer (inclusiv asigurarea apei pentru stingerea unui eventual incendiu) se va prevedea racordarea la retelele existente

Reteaua de alimentare cu apa potabila se va realiza in sistem inelar, cu bransamente individuale. Caminele de bransament vor fi dotate cu instalatie de contorizare a consumului de apa;

Canalizarea apelor uzate: Locuintele individuale (cuplate cate doua) vor fi racordate la reseaua existentă.

Energie termica: Incalzirea si prepararea apei calde menajere pentru locuintele personale ce se vor construi in zona studiata se vor asigura cu centrale termice proprii de mica capacitate de cca. 60 KW. Centralele termice vor asigura agentul termic 90/70° C pentru incalzire si prepararea apei calde menajere. Echipamentele cu care vor fi dotate centralele termice vor fi complet automatizate, cu randamente minime de 92%, vor avea agremente tehnice si/sau omologari la zi. Combustibilul utilizat poate fi: gazul natural, GPL sau combustibilul lichid — motorina. Se recomanda utilizarea gazului natural, iar pana la realizarea sistemului de distributie in zona se vor utiliza fie GPL, fie motorina. Arzatoarele din dotarea cazanelor vor fi complet automatizate, fiind inglobate in sistemul general de automatizare al centralei termice. Centralele vor putea avea fie tiraj natural, fie fortat, respectand prescriptiile constructive impuse prin normativele termice de specialitate. Alimentarea cu gaze a locuintelor se va realiza prin extinderea sistemului de distributie si realizarea de bransamente proprii. Lucrarile se vor realiza in conformitate cu: **NORMELE TEHNICE PENTRU PROIECTAREA SI EXECUTAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE — ordinul MEC 58/2004;**

Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si de pe platformele carosabile sunt descarcate la teren prin sistematizare verticala;

Racordul de telefonie se va face din retelele stradale: in interiorul perimetrului studiat nu se admit trasee aeriene si se recoma a evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**Imprejmuiri:**

Perimetrul cuprins in P.U.Z. poate fi imprejmuit cu gard din zidarie, din grilaje metalice sau panouri din lemn pe soclu din beton. Inaltimea imprejmuirii nu va depasi 2,50 m. Se recomanda ca in cazul panourilor transparente sa se dubleze imprejmuirea spre interior cu un gard viu.

Loturile locuintelor pot fi separate intre ele si fata de aleea de acces cu garduri joase din lemn (grilaje) dublate de garduri vii.

**Arh IOAN ION**