



SC VELIMAR ARHITECT SRL
Str. Anton Pann 18 - Sighisoara
CUI RO 1226465 ORG 26 134 1991
tel.:0744593016 velicu_ioan@yahoo.com

Proiect nr.69 / oct 2022

FOAIE DE GARDA

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN GOSPODARIE
COMUNALA IN ZONA DE LOCUIT**

Amplasament:

mun. SIGHISOARA, str. LA LEU, f.nr. jud. MURES

Proiectant:

S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L

Beneficiar:

DIACONESCU BOGDAN LIVIU

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborării:

octombrie 2022



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

Foaie de capat

Borderou piese scrise și desenate

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism

Studiu geotehnic

Ridicare topografica

II. PIESE DESENATE

Planșa Nr. U 01. Plan de încadrare în zona;

Planșa Nr. U 02. Situația existentă;

Planșa Nr. U 03. Reglementări urbanistice;



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect	P.U.Z. SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN GOSPODARIE COMUNALA IN ZONA DE LOCUIT
Adresa:	mun. SIGHISOARA, str. LA LEU, f.nr. jud. MURES
Proiectant:	S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.
Beneficiar:	DIACONESCU BOGDAN LIVIU
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	oct 2022

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitari ale temei – program

Prezenta lucrare a fost elaborată la cererea beneficiarului DIACONESCU BOGDAN LIVIU, care a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru construirea unei locuinte individuale.

Terenul este proprietatea beneficiarului DIACONESCU BOGDAN LIVIU conform CF nr 55576 Sighisoara nr. cad. 55576 .

Terenul are suprafata de 700,00 mp si este situat in intravilanul localitatii. Din punct de vedere planimetric terenul este plat fara denivelari importante.

Terenul este situat in UTR 34 cu acces din strada La Leu. Pe acest teren se doreste elaborarea unui PUZ, schimbarea de functiune a terenului din gospodarie comunala in zona de locuit si construirea unei locuinte.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și

rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților. Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevazute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale localității;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru teritoriul din care face parte zona în studiu s-a elaborat "Planului Urbanistic General - P.U.G. al municipiului Sighisoara " și Regulamentul aferent.

Conform P.U.G. aprobat al mun. Sighisoara , terenul propus a fi reglementat face parte din UTR 34 - Zona gospodarie comunala.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografica a zonei studiate vizată de Oficiul de Cadastru.
Studiu geotehnic a zonei studiate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona din care face parte terenul studiat este in plina dezvoltare .

Potential de dezvoltare

Reglementarea functionala a terenului studiat va crea la nivelul unitatii teritoriale de referinta un impact economic si social pozitiv prin armonizarea functiunii de locuire.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Relationarea zonei cu localitatea

Terenul are acces din strada La Leu.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

Relieful

Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile este plan și stabil și nu prezintă fenomene fizico-geomorfologice defavorabile: eroziuni, pericol de inundații, etc.

Clima

Localitatea Sighisoara, prin poziția sa, se încadrează în sectorul cu climă continentală moderată, prezentând câteva particularități, în funcție de aspectul deluros al regiunii

Amplasamentul studiat se încadrează după cum urmează:

- Zona climatică de zăpadă: $s_0, k=1.50 \text{ kN/mp}$, IMR=50ani cf. INDICATIV CR 1-1-3-2012
- Zona climatică de vânt: 31m/s (IMR=50ani) cf. INDICATIV CR 1-1-4/2012
- Zona seismică de calcul: $a_g = 0,10g$ cm/s² pt. IMR=100ani, $T_c = 0,7$ (cf. P100-2013)

Conform STAS 1709-1/1990, după repartiția indicelui de umiditate Thornthwait, amplasamentul se încadrează în tipul II climatic. Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-85 este de 100 cm. Din punct de vedere al temperaturilor, sunt date următoarele:

Temperaturile exterioare convenționale de calcul se consideră în conformitate cu harta de zonare climatică a teritoriului României, pentru perioada de iarnă:

- zona III, $T_e = -18^\circ\text{C}$ (cf. C 107/3-1997)
- temperatura media anuală: 8.8°C
- număr mediu anual al zilelor cu îngheț: 120 zile.

Conditii geotehnice

Au fost intocmite studii geotehnice care constata a terenul este stabil, constructibil. Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de

nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată este încadrat între Câmpia Transilvaniei și Subcarpații Transilvaniei, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

Riscuri naturale

Nu sunt.

2.4 CIRCULATIA

În situația existentă, terenul este accesibil dinspre latura sudică – strada La Leu.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Terenul este intravilan având categoria de folosință agricol.

În prezent terenul este liber de construcții.

Relationari intre functiuni

Investitia este oportuna intrucat se intentioneaza crearea unei zone de locuinte individuale compatibile cu functiunea de locuire predominanta in zona.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei nu exista constructii ci vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Aspecte calitative ale fondului construit

Momentan terenul este liber de constructii. Locuintele individuale din imprejurimi sunt constructii noi – zona fiind in dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Functiunea nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

Asigurarea cu spatii verzi

Se vor asigura zone verzi amenajate (procent recomandat 40%) cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona studiata nu se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

Distante fata de zone protejate:

Nu este cazul.

Principalele disfunctionalitati:

Nu este cazul.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apa:

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică și un post de transformare.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Proiectul investițional, prin respectarea măsurilor de diminuare a impactului asupra mediului natural, nu va avea impact negativ semnificativ asupra biodiversității locale, nici în etapa de construcție și nici în cea de funcționare; nu se fac defrișări sau tăieri de arbori, nu se periclitează specii floristice ocrotite sau pe cale de dispariție. Zona nu este situată în arie protejată

Lucrările propuse nu presupun măsuri speciale de reconstrucție ecologică. Existența construcției nu va afecta negativ peisajul zonei.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol. În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic. Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu. Nu se impun restricții față de plastica arhitecturală, sistemul constructiv sau materialele utilizate.

Evidențierea potențialului turistic

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se

încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre extinderea funcțiunilor de locuire inclusiv dotări tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Au fost întocmit studiu geotehnic care constata ca terenul este stabil, constructibil.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Sunt aplicabile prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Sighisoara .

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pe terenul detinut de beneficiar se propune a se realiza o locuinta individuala. Profilul transversal al strazii La Leu va fi de 9m, respectiv 4,5 m din axul drumului existent. Parcarea autoturismelor se va realiza in cadrul parcelei fara afectarea circulatiei pe drumul public de acces.

Pentru asigurarea accesului auto si pietonal la imobil este necesara realizarea unui podet cu latimea de 5m in dreptul parcelei.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune

- Amenajarea incintei cu accese auto, pietonale si zone verzi.

BILANT TERITORIAL		
FOLOSINȚA TERENURILOR	EXISTENT	
	mp	%
Teren arabil	700.00	100.00
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	700,00	100,00

FOLOSINȚA TERENURILOR	PROPUS	
	mp	%
Constructii	245.00	35.00
Circulatii, alei, parcar	100.00	14.29
Spatii verzi / plantatii	355.00	50.71
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	700,00	100,00

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T** maxim admis **35%**

Coeficientul de utilizare a terenului:

- **C.U.T.** maxim admis **0,90**

Regimul de înălțime maxim admis:

- Cladiri maxim P+1E

Reglementări privind asigurarea acceselor si parcajelor:

In interiorul parcelei a fost propus o alee de acces pentru parcare autoturismelor si accesul pietonal.

Terenul propus a fi reglementat va face parte din UTR Li - Zona de locuinte individuale.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate se va face prin bransament la rețeaua de apa-canal din apropiere.

Rețeaua de apa ce urmeaza a se executa va fi din teava de polietilena de inalta densitate si va fi dimensionata incat sa asigure debitele necesare in caz de incendiu.

Canalizare:

In imediata vecinatate a zonei studiate exista un canal colector menajer la care se va putea racorda obiectivul propus.

Apele uzate evacuate in rețeaua edilitara vor respecta cerintele de calitate prevazute in Normativul NTPA – 002/2002.

Alimentare cu energie electrică: Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică, conexiunea cu acestea se va realiza printr-o linie electrică subterana 4 kw.

Alimentare cu gaze naturale:

In zona exista rețea de distributie a gazului. Incalzirea obiectivului se va face cu ajutorul unei centrale alimentate cu gaz.

Gorpodarire comunala

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza prin colectare selectiva in europubele, care vor fi evacuate de firme specializate.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Prin proiect se vor lua masuri ca lucrarile de canalizare sa fie executate corespunzator, astfel incat sa se impiedice pierderile si infiltratiile in pamant, pentru evitarea poluarii apelor subterane si contaminarii solului cu ape provenite din canalizare. Apele uzate menajere vor fi deversate in canalizarea localitatii.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, intru cat apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in reseaua publica de canalizare.

Depozitarea controlata a deseurilor - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre firme de specialitate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor asigura zone verzi conform HGR 525/96, minim 40% din suprafata cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor amenaja zone verzi pe sit, suprafata ramasa dupa

construirea locuintelor, aleilor si a parcarilor din incinta fiind inierbata pe alocuri cu plantari de arbori. În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

In zona nu sunt disfuncționalități ale căilor de comunicații.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezentul P.U.Z. se va urmări îmbunătățirea confortului urban prin realizarea de spații verzi și/sau plantate, prin dotarea cu vegetație medie și înaltă, prin crearea unei zone de locuințe individuale compatibile cu funcțiunea de locuire predominantă în zona.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitarea beneficiarului. Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PUZ.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**

