

S.C. NITS S.R.L.

540074 Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9, mobil 0744791303, e-mail nitsalexandru@gmail.com
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

MEMORIU P.U.Z. - TÂRNAVA II - ZONA ALEEA PANSELUȚELOR – Etapa I - Creșă



**545400 Sighișoara, cartier Târnavă II,
zona Aleea Panseluțelor, Județul Mureș**

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA
545400 Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7
Județul Mureș

Mai 2022

S.C. NITS S.R.L.
540074 Târgu Mureş str.Vulcan nr.9
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Şaguna nr. 12

Pagină de titlu

P.U.Z. - TÂRNAVA II - ZONA ALEEA PANSELUȚELOR – ETAPA I - CREȘĂ

**545400 Sighișoara, cartier Târnava II,
zona Alea Panselutelor, Județul Mureș**

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA
545400 Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7
Județul Mureș

Denumirea lucrării: **P.U.Z. Târnava II, zona Alea Panselutelor**

Amplasament: **545400 Sighișoara, Cartier Târnava II, județul Mureș**

Beneficiar: **Primăria municipiului Sighișoara**
545400 Sighișoara, Piața Muzeului nr. 7,
județul Mureș,

Elaborator: **S.C. NITS S.R.L.**
sediul: 540074, Târgu Mureș, str. Vulcan, nr. 9
punct de lucru 545400 Sighișoara, str. Mitr. A. Şaguna nr. 12
tel. 0770 766005
e-mail: nitsalexandru@gmail.com

Faza de proiectare: **P.U.Z. preliminar**

Mai 2022



S.C. NITS S.R.L.
540074 Târgu Mureș str.Vulcan nr.9
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

**P.U.Z. - TÂRNAVA II -
ZONA ALEEA PANSELUȚELOR – ETAPA I - CREȘĂ**

**545400 Sighișoara, cartier Târnava II,
zona Aleea Panselutelor, Județul Mureș**

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA

**545400 Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7
Județul Mureș**

Denumirea lucrării: **PUZ Târnava II, zona Aleea Panseluțelor**
Amplasament: **545400 Sighișoara, Cartier Târnava II, județul Mureș**
Beneficiar: **Primăria municipiului Sighișoara**
545400 Sighișoara, Pața Muzeului nr. 7, județul Mureș,
Elaborator: **S.C. NITS S.R.L.**
sediu: 540074, Târgu Mureș, str. Vulcan, nr. 9
punct de lucru: 545400 Sighișoara, str. A. Șaguna nr. 12
tel. 0770 766005
e-mail: nitsalexandru@gmail.com
Faza: **P.U.Z. Faza I - Creșă**

1.PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1.DATE GENERALE:

Denumire lucrare: P.U.Z. TÂRNAVA II - ZONA ALEEA
PANSELUȚELOR – ETAPA I - CREȘĂ

Amplasament: 545400 Sighișoara, Cartier Târnava II, zona Aleea
Panseluțelor, județul Mureș

Beneficiar: Primăria municipiului Sighișoara cu sediul în Sighișoara,
Piața Muzeului nr. 7, județul Mureș,

Faza de proiectare: Aviz C.T.A.T.U.

Proiectant general: S.C. NITS S.R.L., proiectant de specialitate
arh. *Nits Alexandru Tiberiu*.

Data elaborării: 16.05.2022

1.2. DELIMITAREA ZONEI STUDIATE, VECINĂȚI

Zona studiată este delimitată la est de teren proprietate Primăria Sighișoara
C.F. nr. 59920, la SE de calea ferată dublă electrificată Sighișoara - Brașov, la SV de

S.C. NITS S.R.L.

540074 Târgu Mureș str. Vulcan nr.9

545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

teren proprietate Primăria Sighișoara C.F. nr. 59918, iar la nord-vest de strada Aleea Panseluțelor.

Terenul inclinat cu o pantă de 1 la 1000 (0,1%), făcând parte din Lunca Târnavii. Accesul în zonă se realizează prin Aleea Panseluțelor care leagă cartierul Târnavă II; în rest este teren viran, parțial străbătut de linie electrică subterană și aeriană de 20 kV, zona de protecție a liniei electrice aeriene de 110 kV care alimentează stația de transformare a municipiului.

Zona studiată se învecinează cu terenuri virane, cu calea ferată Sighișoara – Brașov și strada Aleea Panseluțelor.

Conform regulament aferent P.U.G. zona este dominată de locuințe și funcțiuni complementare, lipsind zone destinate instituțiilor și serviciilor publice respectiv a construcțiilor pentru învățământ prescolar (gradiniță, creșă).

1.3. REGIM JURIDIC

Statut juridic: S-a solicitat elaborarea P.U.Z. pentru o suprafață de 7100mp. Terenul este înscris în C.F. nr. 59919 Sighișoara. Folosința actuală este de teren intravilan, proprietar fiind PRIMĂRIA SIGHIȘOARA.

1.3. ANALIZA URBANISTICĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Din punct de vedere urbanistic, conform PUG, terenul studiat face parte din UTR 42 zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Funcțiuni permise: - construcții de locuințe până la P+4 / anexe / unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări anexe ale acestora, construcții pentru dotări social-culturale, dotări culturale, dotări sanitare, comerciale și de alimentație publică, prestări servicii, dotări pentru cultură fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje, **pe baza unor PUZ sau PUD aprobate**. Prezentul PUZ vine în întâmpinarea acestei necesități, asigurând reglementarea zonei studiate, suprafețele necesare pentru implementarea investiției a circulațiilor și spațiilor verzi, astfel încât în baza PUZ și RLU aferent să fie asigurate toate informațiile necesare pentru a putea fi eliberate certificate de urbanism și autorizații de construire.

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Sighișoara, UTR 42 (UTR ce necesită PUZ sau PUD) în partea nord-estică a teritoriului administrativ al municipiului Sighișoara, județul Mureș.

Primăria nu dispune de terenuri reglementate pe care să se poată autoriza realizarea dotărilor necesare - o creșă medie cu regim de înălțime Parter.

Utilități existente în zonă: energie electrică, canalizare, apă, gaze naturale, rețele care pot fi prelungite împreună cu rețeaua de străzi propusă.

1.4. TEMA DE PROIECTARE

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru reglementarea utilizării terenului în zona studiată în vederea realizării de dotări de interes municipal (Creșă), precum și pentru organizarea terenului cu infrastructura existentă (alei, trotuare, parcări și prelungiri de rețele de utilități) în vederea utilizării raționale a terenului pentru asigurarea de teren construibil în vederea implementării investiției (Creșă)

Această investiție a determinat reglementarea funcțiunii principale a terenului studiat în zona destinată instituțiilor și serviciilor publice/ sănătate/ învățământ. Astfel, este permisă construirea unei Creșe medii precum și infrastructura necesară acestora (circulații auto și pietonale, inclusiv parcări, spații verzi, împrejmuire, bransamente la rețelele existente în zonă). Construcția propusă va avea un regim de înălțime Parter. Terenul va fi împrejmuțit. Accesele vor fi asigurate din alea Panseluțelor. Amplasarea construcției se va realiza cu respectarea retragerilor minime față de limitele parcelelor, respectiv minim 7,50 m față de aliniament¹, 4,00 m față de limita laterală nord-estică, 3,00 m față de limita laterală sud-vestică și 5,00 m față de limita sud-estică (posteroară) a terenului alocat investiției „Creșă medie” - proiect tip CNI. Construcția va avea regimul de înălțime parter.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili condițiile de amplasare și funcțiunea pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile estetice, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare a terenului, circulațiile, procentul minim de spațiu verde și reglementări de protecție a mediului, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

Astfel se vor stabili condiții pentru:

- utilizarea funcțională a terenului în relație cu cele existente; funcțiunea principală și funcțiunile complementare compatibile;
- asigurarea utilităților necesare funcțiunilor propuse;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- identificarea și delimitarea riscurilor naturale și antropice;
- măsuri de protecție a mediului.

Prin RLU se vor stabili:

- condițiile de amplasare și conformare a edificabilului propus;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- edificabilul parcelei (retrageri edificabil față de aliniament și limita posteroară și laterale ale parcelei);
- regimul de înălțime;

¹ Aliniament: delimitarea parcelei construibile spre domeniul public (stradă)

- indicatori urbanistici: POT și CUT;
- condiționări privind echiparea edilitară și măsuri de protecție a mediului, amenajarea de spații verzi și plantații de aliniament.

2. - DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

2.1. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Realizarea investițiilor este oportună, având în vedere dezvoltarea localității și cererea tot mai mare a construcțiilor pentru învățământ prescolar (gradiniță, creșe).

Zona studiată are mare potențial de dezvoltare; a funcțiunilor privind instituții publice și servicii (de sănătate, învățământ etc.), prin construirea de noi instituții pe parcele neconstruite și neutilizate.

2.2. ÎMPĂRȚIREA ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Funcțiunea propusă pentru amplasamentul studiat este cea de Creșă.

Accesul la amplasament se va realiza din Aleea Panseluțelor, pe o alee carosabilă propusă, adiacentă amplasamentului, prin intermediul căreia se vor asigura accesul carosabil în incintă și accesul la parcările destinate părinților care-și vor aduce copiii la creșă.

Amplasarea creșei s-a realizat ținând cont de zonele de protecție ale lucrărilor de infrastructură (în baza lor au fost stabilite retragerile minime obligatorii pe laturile de nord-est și sud-est), astfel încât nu vor fi necesare lucrări de reamplasare a acestora. Poziția lucrărilor de infrastructură a fost obținută de la furnizorii de utilități prin avizele de amplasament solicitate și obținute, acestea fiind evidențiate în planșa P5 împreună cu zonele lor de protecție; de asemenea, în planșa P6 - reglementări urbanistice - zonele de protecție ale infrastructurii sunt marcate cu interdicție de construire.

Terenul studiat este propus a fi introdus în:

- **zona ISP** - zona instituțiilor și serviciilor publice. (7.100,00 m², 100%), din care terenul afectat creșei, care va fi transmis în administrarea CNI pe parcursul execuției lucrărilor: (3.510,18 m², 49,43%), suprafața afectată circulației și parcarilor (786,70 m², 11,08%) și suprafața destinată spațiilor verzi, aflate în zona de protecție a rețelelor electrice aeriene de 110 și de 20 kV (2802,48 m², 39,49%, din care 2.325 m² aflați în zona de protecție a rețelelor electrice menționate).

2.3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- zona **ISP** (Instituții și servicii publice) - indicatori calculați pentru suprafața de referință - suprafața afectată implementării investiției CNI (3.510,18 m²):

POT _{max}	CUT _{max}	Regim de înălțime	H _{max} streașină (m)
52,10%	0,5	P	5

Retrageri minime obligatorii:

- Retrageri față de aliniament: 7,50 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: sud-vest - 3,00 m, nord-est - 4,00 m;
- Retrageri minime față de limita sud-est (posterioră): 5,00 m;
- Retrageri minime față de clădiri de pe aceeași parcelă: H/2.

2.4. BILANȚ TERITORIAL

	S mp	%
S. teren studiat	7.100,00	100,00
Functiuni		
Zonă IS – Creșă	7.100,00	100,00
S.teren folosință CNI	3.510,82	49,45
S. circulații, parcaje	786,70	11,08
S. spații verzi	2.802,48	39,47
 Bilanț Teritorial propus		
S.teren folosință CNI	3.510,82	100,00
S.construită creșă	1.765,82	52,10
S. circulații	665,78	18,94
S. spații verzi	724,43	20,63
S. amenajări (tartan + nisip)	354,79	8,33

3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona studiată este deservită de rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, conform avizelor eliberate de gestionarii de utilități.

3.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere**3.1.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza cu bransament din Aleea Panseluțelor.

3.1.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi colectate individual și se va realiza prin racordare la sistemul de canalizare existent pe Aleea Panseluțelor.

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi captate și evacuate liber la suprafața solului.

3.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la linia electrică aeriană existentă pe Aleea Panseluțelor sau cel mai apropiat punct de transformare din zona, conform unui studiu de soluție ce va fi elaborat de un specialist acreditat de S.C. ELECTRICA S.A.

S.C. NITS S.R.L.
540074 Târgu Mureș str.Vulcan nr.9
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

3.3. Alimentarea cu gaz metan

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza cu bransament din Aleea Panseluțelor.

3.4. Încălzire și apă caldă menajeră

Construcția va fi prevăzută cu centrală termică proprie pe gaze naturale care va asigura atât încălzirea spațiilor cât și apă caldă menajeră.

Pentru micșorarea emisiilor de CO₂ și pentru economia de energie, pe acoperișurile clădiri se vor monta panouri solare (ca măsură de suplimentare cu energie neconvențională) pentru încălzirea apei calde menajere și panouri solare pentru producerea de energie electrică.

3.5. Salubritate

Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele ecologice (din mase plastice, cu capac) care vor fi golite periodic și transportate de firma de salubritate la groapa de gunoi, pe bază de contract.

Întocmit,

arh. Nits Alexandru Tiberiu

