



## **FOAIE DE GARDA**

Denumirea proiectului:

**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Amplasament:

**SIGHISOARA, str. cart TARNAVA II, f.nr., jud. MURES**

Proiectant:

**S.C. VELIMAR ARCHITECT S.R.L**

Beneficiar:

**VLAD VIOREL SI DORINA,  
PETRAS EUGEN SI DENISA DANIELA,  
POPOVICIU IOAN SI ELENA,  
COLDEA GEORGE SI TOTH MONIKA**

Faza de proiectare:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data elaborării:

**dec 2019**



## **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;

Planșa Nr. U 04. Reglementări edilitare;

Planșa Nr. U 05. Regim juridic.



## VOLUMUL I

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea proiectului:** CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE  
**Adresa:** mun. SIGHISOARA, str. CART TARNAVA II, f.n., jud. MURES  
**Proiectant:** S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.  
**Beneficiar:** VLAD VIOREL si DORINA,  
PETRAS EUGEN si DENISA DANIELA,  
POPOVICIU IOAN si ELENA,  
COLDEA GEORGE si TOTH MONIKA  
**Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL  
**Data elaborării:** mai 2019

##### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

###### **Solicitari ale temei – program**

Prezenta lucrare a fost elaborată la cererea beneficiarului VLAD VIOREL si DORINA, PETRAS EUGEN si DENISA DANIELA, POPOVICIU IOAN si ELENA, COLDEA GEORGE si TOTH MONIKA, care a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru construirea unor locuinte individuale.

Amplasamentul proprietății este în este situat in intravilanul localitatii in Cartierul Tarnava II.

###### **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 se află în – zona locuinte colective – propusa in PUD Construire locuinte .

#### **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**

#### **Date privind evolutia zonei**

VLAD VIOREL SI DORINA, PETRAS EUGEN SI DENISA DANIELA, POPOVICIU IOAN SI ELENA, COLDEA GEORGE SI TOTH MONIKA Sighisoara detine terenul aflat in Cartierul Tarnava II si are suprafata de 10005 mp. fiind inregistrat in CF. nr. 51344.

Terenul este intravilan avand categoria de folosinta agricol.

Prin PUZ aprobat prin HCL nr. 104 din 28.08.2003 si PUD aprobat cu HCL nr. 19 din 15.02.2005 pe acest teren au fost prevazute a fi construite trei tronsoane de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+1E+M locuinte ce urmau a fi realizate de catre SC CONSIG SA Sighisoara (proprietarul anterior).

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

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

In prezent VLAD VIOREL si DORINA, PETRAS EUGEN si

DENISA DANIELA, POPOVICIU IOAN si ELENA, COLDEA GEORGE si TOTH MONIKA doresc lotizarea terenului in 16 parcele pentru locuinte individuale.

### **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**

### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Amplasamentul cercetat se află în partea de nord a municipiului Sighișoara.

Terenul are o formă neregulată si este delimitat de:

- La sud blocuri de locuinte colective
- La nord terenuri private – zona de locuinte individuale
- La est terenuri private – zona dotari complementare – sala sport
- La vest - zona locuinte individuale

### **Relationarea zonei cu localitatea**

Terenul are acces din strada Magnoliei .

## **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

### **Relieful**

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat este situat pe malul stang al râului Târnava Mare. Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile este plan și stabil și nu prezintă fenomene fizico-geomorfologice defavorabile: eroziuni, pericol de inundații, etc.

### **Reteaua hidrografica**

Principalul curs de apă din zonă este râul Târnava Mare care drenează apele de precipitații din perimetrul cercetat, având rolul de colector din ambele maluri și care formează în zona de luncă, pânze de ape freactice bogate.

### **Clima**

Localitatea Sighisoara, prin poziția sa, se încadrează în sectorul

cu climă continentală moderată, prezentând câteva particularități, în funcție de aspectul deluros al regiunii și de culoarul mai coborât al Târnavei Mari, care în bună parte, influențează asupra regimului termic și al precipitațiilor, conducând la inversiuni de temperatură, la frecvența cezurilor și a curenților de culoar.

Clima temperat-continentală se încadrează regimului climatic al depresiunii Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,2 C, valoare ce indică un potențial termic relativ redus și care scoate în evidență climatul destul de răcoros.

Valorile temperaturii primăverii (9,1 C) și toamnei (8.7 C) sunt apropiate, amplitudinea termică medie între luna ianuarie (-4.3 C) și luna iulie (18,6 C) fiind de 22, 9 C.

### **Conditii geotehnice**

Au fost întocmite studii geotehnice care constata a terenul este stabil, constructibil.

## **2.4 CIRCULATIA**

In situatia existenta, terenul este accesibil dinspre latura nordica – strada Magnoliei care are in prezent latime 7 m.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona**

Terenul este intravilan avand categoria de folosinta agricol. In prezent terenul este liber de constructii.

### **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. In sudul parcelei blocurile de locuinte colective au fost construite in anii 70 – 80. Iar locuintele individuale din nordul parcelei sunt constructii noi – zona fiind in dezvoltare.

### **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Funcțiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor asigura zone verzi amenajate 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**

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### **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 zona**

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea branșamentelor

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona învecinată nu va fi afectată.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona 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 funcțiilor de locuire inclusiv dotări tehnico-edilitare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Au fost întocmit studii geotehnice care constată că terenul este stabil, constructibil.

### **3.2 PREVEDERI ALE PUG**

Sunt aplicabile prevederile regulamentului local de urbanism



aferent PUD – Construire locuinte, aprobat prin HCL nr 19/2005.

### **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 locuinte individuale. Se va pastra un aliniament de 5m din limita trotuarului.

Parcarea autoturismelor se va realiza in cadrul fiecarei parcele fara afectarea circulatiei pe drumul public de acces.

### **3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Principala functiune propusă este zona de locuinte individuale.

#### **Se propune:**

- Parcelarea terenului pentru realizarea a unor locuinte individuale
- Amenajarea incintei cu accese auto, pietonale, parcar si zone verzi.

| <b>BILANT TERITORIAL</b>       |                 |               |                 |               |
|--------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| FOLOSINȚA TERENURILOR          | EXISTENT        |               | PROPUS          |               |
|                                | mp              | %             | mp              | %             |
| Parcele constructii            | 0.00            | 0             | 9540,00         | 95,35         |
| Drum propus                    | 0.00            | 0             | 465.00          | 4,65          |
| Teren arabil neconstruibil     | 10005.00        | 100.00        | 0,00            | 0,00          |
| <b>SUPRAFATA TEREN STUDIAT</b> | <b>10005.00</b> | <b>100,00</b> | <b>10005,00</b> | <b>100,00</b> |

#### **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+M

### **Reglementări privind asigurarea acceselor si parcajelor:**

In interiorul parcelei a fost propus un drum de acces cu latimea de 5.00 m cu truturare de 1m pe ambele parti ale carosabilului Parcarea autoturismelor se va realiza in interiorul fiecărei parcele, fara afectarea circulatiei pe drumul public de acces.

### **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 str Rozelor si Lalelelor.

Reteaua 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:**

Terenul este strabatut de rețeaua de canalizare menajera pentru care s-a impus o interdictie de construire de 2m stanga dreapta.

In imediata vecinatate a zonei studiate exista un canal colector menajer paralel cu str Gafoafelor, sub sirul de garaje la care se va putea racorda rețeaua de canalizare propusa.

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.

#### **Telecomunicatii**

Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicatii existente in zona.

#### **Alimentare cu gaze naturale:**

Constrcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existenta de gaz aflata adiacent.

#### **Alimentare cu caldura**

Sursa de energie termica a cladirilor il constituie centralele pe gaz amplasate in interiorul fiecărei constructii.

### **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, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

#### **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 planta arbori si arbusti. Se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adica minim 20% 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 cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

In zona nu sunt disfuncționalități ale cailor 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 zonă.

## **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 solicitările beneficiarilor. Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.



In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E.). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

**Întocmit,  
arh. Ioan Velicu**

