



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

Proiect nr.18 / mar 2024

FOAIE DE GARDA

Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Amplasament:

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

Proiectant:

S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L

Beneficiar:

S.C. TRANSILVANIA ECOMONDO S.R.L.

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborării:

mar 2024



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

Foaie de capat

Borderou piese scrise și desenate

Memoriu de prezentare

II. PIESE DESENATE

Planșa U 00. Plan de încadrare în zona;

Planșa U 01. Analiza situației existente;

Planșa U 02. Reglementări circulații

Planșa U 03. Reglementări urbanistice;

Planșa U 04. Reglementări edilitare;

Planșa U 03. 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: S.C. TRANSILVANIA ECOMONDO S.R.L.
Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării: martie 2024

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitari ale temei – program

Prezenta lucrare a fost elaborată la cererea beneficiarului S.C. TRANSILVANIA ECOMONDO S.R.L., care a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru construirea unor locuințe individuale.

Amplasamentul proprietății este situat în intravilanul localității în Cartierul Tarnava II.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

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 prevăzute 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.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografică 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

S.C. TRANSILVANIA ECOMONDO S.R.L. detine terenul aflat în Cartierul Tarnava II și are suprafața de 16999 mp. fiind înscris în CF. nr. 55435. Terenul este intravilan având categoria de folosință arabil și este situat în zona de locuințe noi.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

Zona din care face parte terenul studiat este în plină dezvoltare.

Terenul se suprapune parțial cu UTR 43 – zone verzi, parcuri de agrement, parcuri sportive, terenuri de sport. TRANSILVANIA ECOMONDO SRL dorește lotizarea terenului în 13 parcele, 11 parcele pentru locuințe, o parcelă pentru drum de acces și o parcelă zona verde cu interdicție de construire (suprapunere cu UTR 43).

Potential de dezvoltare

Reglementarea funcțională a terenului studiat va crea la nivelul unității teritoriale de referință un impact economic și social pozitiv prin armonizarea funcțiunii de locuire.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul se află în partea de nord a municipiului

Sighișoara, în cart Tarnava II. Perimetrul este încadrat în zonă astfel: la nord – raul Tarnava Mare, la est si vest terenuri arabile si constructii de locuinte noi, si la sud – drum public.

Relationarea zonei cu localitatea

Terenul are acces din drumul din sudul parcelei .

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 freatice 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 Târnavii Mari, care în bună parte, influențează asupra regimului termic și al precipitațiilor, conducând la inversiuni de temperatură, la frecvența cețurilor 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

Pentru precizarea stratificația terenului și determinarea caracteristicilor fizico - mecanice ale rocilor s-au executat foraje

geotehnice.

A fost intocmit studiu geotehnic care constata ca terenul este stabil, constructibil.

2.4 CIRCULATIA

In situatia existenta, terenul este accesibil dinspre latura sudica – drum public.

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

In prezent zona studiata se afla intr-o zona de confluenta functionala, functiunea de locuire din noul cartier Tarnava II este interpatrunsa de terenuri agricole.

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

Terenul este liber de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Functiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

Asigurarea cu spatii verzi

Se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adica minim 20% din suprafata 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:

In conformitate cu NTE 003/04/2000, care stabileste limitele zonei de protectie privind culoarul de trecere pentru functionarea LEA 110kV ca fiind de 18.50m, nu se vor amplasa constructii de nici un fel in acest perimetru.

Principalele disfunctionalitati:

Principala disfunctionalitate este aceea ca terenul in are in vecinatate o linie electrica LEA 110kV, ce genereaza o zona de protectie cu interdictie de construire.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apa:

În zona studiată există retea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată există retea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică LEA 110kV si un post de transformare.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă există retea de alimentare cu gaze naturale.

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității si 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.

Evidentierea riscurilor naturale si 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 si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta 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. Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Zone de protecție impuse – informații colectate în urma avizării documentației:

- față de LEA 110kV situată în vestul parcelei se respectă o interdicție de construire de 18.50m din axul acestuia, conform Ordinul ANRE nr. 239/2019;

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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 POPULATIEI

Investiția este cu atât mai oportună cu cât se intenționează transformarea unor zone agricole neproductive în spații destinate locuințelor compatibile cu funcțiunea de locuire predominantă în zonă.

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 studii geotehnice care constată că terenul este stabil, constructibil.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiata este amplasat conform PUG aprobat in zona de locuit – UTR 41 si UTR 43 – zone verzi, parcuri de agrement, parcuri sportive, terenuri de sport.

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. Circulatia auto si cea pietonala se face din drumul existent prin intermediul unui drum propus in cadrul parcelei. Accesul propus va avea o latime de 7.00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Se va pastra un aliniament discontinuu de 5m, respectiv 6.5m din limita trotuarului. Cladirile se vor retrage fata de limitele de proprietate cu minim 3m.

Parcarea autoturismelor se va realiza in cadrul fiecarei parcele fara afectarea circulatiei pe drumul 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 unor locuinte individuale
- Amenajarea incintei cu accese auto, pietonale, parcare, zone verzi.

BILANT TERITORIAL				
FOLOSINȚA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Curti constructii	0.00	0	8589,72	50.53
Circulatii (drum propus)	0.00	0	1445.85	8.51
Spatii verzi UTR 43	0.00	0	6963.43	40.96
Teren arabil intravilan	16999.00	100.00	0,00	0.05
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	16999.00	100,00	16999,00	100,00

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T** maxim admis **30%**

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 un drum de acces cu latimea de 5.00 m cu trotuare de 1m pe ambele parti ale carosabilului. Parcarea autoturismelor se va realiza in interiorul fiecarei 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 a orasului.

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:

Racord la rețeaua de canalizare stradala.

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.

Telecomunicatii

Amplasamentul va fi conectat la rețelele de telecomunicatii existente in zona in baza unui proiect de specialitate..

Alimentare cu gaze naturale:

Constructiile propuse se vor racorda la rețeaua existenta de gaz aflata in vecinatate.

Alimentare cu caldura

Sursa de energie termica a cladirilor il constituie centralele pe gaz

amplasate in interiorul fiecarei constructii.

Gospodarire comunală

Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza prin colectare selectivă în europubele, care vor fi evacuate de firme specializate.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Prin proiect se vor lua măsuri ca lucrările de canalizare să fie executate corespunzător, astfel încât să se împiedice pierderile și infiltrările în pământ, pentru evitarea poluării apelor subterane și contaminării solului cu ape provenite din canalizare. Apele uzate menajere vor fi deversate în canalizarea localității.

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 și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, întrucât apele uzate sunt din categoria celor menajere și nu reprezintă pericol de contaminare sau poluare, astfel încât pot fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor - se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către firme de specialitate.

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

Se vor planta arbori și arbuști. Se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adică minim 20% din suprafața cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

În zona nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

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

Pentru rețeaua electrică LEA 110kV situată în vestul parcelei se va respecta o interdicție de construire de 18.50m din axul acesteia.

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 solicitările beneficiarilor. 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;
- proiect de execuție (P.T. și D.E.). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.;

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**

