



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE PENSIUNE
Adresa: mun. SIGHISOARA, cart. AUREL VLAICU, f.nr., jud. MURES	
Proiectant:	S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.
Beneficiar:	DRAGOS MARIA
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	febr 2019

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitari ale temei – program

Prezenta lucrare a fost elaborată la cererea beneficiarului DRAGOS MARIA, care a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru construirea unei pensiuni.

Amplasamentul proprietății este în este situat in extravilanul localitatii in Cartierul Aurel Vlaicu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, 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 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

Zona fiind in extravilan nu este reglementata din punct de vedere urbanistic

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

DRAGOS MARIA detine terenul aflat in Cartierul Aurel Vlaicu cu suprafata de 3318 mp. fiind inscris in CF. nr. 56004.

Terenul este extravilan avand categoria de folosinta arabil.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In prezent DRAGOS MARIA doreste construirea unei pensiuni. Volumetria va fi specifica functiunii. In incinta vor fi asigurate spatiile de parcare necesare desfasurarii activitatii.

Potential de dezvoltare

Reglementarea functionala a terenului studiat va crea la nivelul unitatii teritoriale de referinta un impact economic si social pozitiv in apropiere aflandu-se manastirea Sighisoara.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este in extravilanul localitatii si este delimitat de:

- La sud proprietati private
- La nord strada Aurel Vlaicu
- La est proprietati private
- La vest proprietati private

Relationarea zonei cu localitatea

Terenul are acces din str Aurel Vlaicu.

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.

Reteaua hidrografica

Principalul curs de apă din zonă este râul Târnavă 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 Târnavei 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

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

Riscuri naturale

Nu sunt.

2.4 CIRCULATIA

In situatia existenta, terenul este accesibil din str Aurel Vlaicu.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Terenul este extravilan avand categoria de folosinta arabil. In prezent terenul este liber de constructii.

Relationari intre functiuni

Investitia este oportuna deoarece se intentioneaza crearea unei zone de servicii turistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista 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.

Asigurarea cu spatii verzi

Se vor asigura zone verzi amenajate cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

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

Distante fata de zone protejate:

Obiectivul se afla in vecinatatea Siturilor Natura 2000: Podișul Hârtibaciului ROSPA 0099, Sighișoara Târnavă Mare ROSCI0227

Principalele disfunctionalitati:

Nu este cazul.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apa:

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată nu există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă nu există rețea 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.

Evidențierea 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. 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

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

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 potentialului turistic

În apropiere este Manastirea Sighisoara. Deasemeni turisti vor putea vizita Cetatea Sighisoara și împrejurimile

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Publicul este informat și consultat pe parcursul elaborării dar și aprobării documentației conform Ordinului 2701 / 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Terenul fiind în extravilan zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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 pensiune. Parcarea autoturismelor se va realiza pe terenul propriu, asigurându-se o parcare pentru 8 autoturisme fără afectarea circulației pe drumul public de acces.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principala funcțiune propusă este zona de cazare.

Se propune:

- Construirea unei pensiuni;
- Amenajarea curții cu accese auto, pietonale, parcuri și zone verzi.

BILANT TERITORIAL				
FOLOSINȚA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii	0.00	0	225,00	6,78
Alei, parcari	0.00	0	280.00	8,44
Spatii verzi	3318.00	100.00	2813,00	84,78
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	3318,00	100,00	3318,00	100,00

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului

- P.O.T maxim admis 20%

Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim admis 0,60

Regimul de înălțime maxim admis:

- Cladiri maxim P+2E

Reglementări privind asigurarea acceselor si parcajelor:

In interiorul parcelei a fost propus un drum de acces cu latimea de 4.50 m. Parcarea autoturismelor se va realiza pe terenul propriu, asigurandu-se o parcare pentru 8 autoturisme, fara afectarea circulatiei pe drumul public de acces.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa:

Neexistand in zona studiata retea de alimentare cu apa, se propune alimentarea cu apa de la un put forat. Acesta va avea o zona de protectie conform legislatiei in vigoare si va fi amplasat in partea de nord-est a parcelei.

Instalatiile sanitare au rolul de a asigura utilizarea rationala a apei in conditii de confort igienico-sanitare si de evacuare a apelor uzate respectand restrictiile din legislatia privind protectia mediului.

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:

Canalizarea obiectivului se va realiza intr-un bazin vidanjabil. Canalizarea pluviala se va realiza in canalele de desecare existente in

zona dupa ce vor trece printr-un sistem de deznisipare si separator de ulei.

Apele uzate evacuate in reseaua 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. Se va asigura iluminat perimetral pentru toata incinta. Proiectoarele vor fi de tip LED cu consum redus de energie (2 -4 W) si vor fi actionate de senzori de miscare.

Telecomunicatii

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

Alimentare cu caldura

Sursa de energie termica a cladirii o constituie centrala alimentata cu lemn amplasata in interiorul constructiei.

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.

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.

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 firma SCHUSTER

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.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor amenaja zone verzi pe sit, suprafata ramasa dupa construirea pensiunii, anexelor si a platformei pentru parcare din incinta fiind inierbata pe alocuri cu plantari de arbori.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

In zona nu sunt disfunctionalitati ale cailor de comunicatii.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului urban prin realizarea de spatii verzi si/sau plantate, prin dotarea cu vegetatie medie si inalta, prin crearea unei zone de servicii compatibile cu functiunea de locuire predominanta in zona.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor. Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investitie, ci o faza premergătoare realizării investitiei.

**Intocmit,
arh. Ioan Velicu**

