



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv: CONSTRUIRE CLADIRE SPATII COMERCIALE SI BIROURI P+M
Adresa: mun. SIGHISOARA, str. TARNAVEI, nr. 8A, jud. MURES
Beneficiar: ANGHEL COSMIN si FARKAS SZILARD
Proiectant: S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L.
Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării: nov 2017

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul ANGHEL COSMIN si FARKAS SZILARD detin spatiul comercial si terenul aferent din str. Tarnavei, nr. 8A conform CF nr 50071. Imobilul existent are o suprafata de 112 mp si este compus din spatiu comercial, doua magazine, doua holuri si doua cabine wc cu suprafata utila de 94.54 mp.

Spatiul comercial existent se va demola si in locul acestuia se doreste amenajarea unor spatii comerciale si birouri intr-o noua constructie care va avea o suprafata construita de aprox. 250 mp, regim de inaltime P+M.

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 intocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografica a zonei studiate.

Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI ȘI POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul proprietății este în este situat in intravilanul localitatii pe strada TARNAVEI, nr. 8A, jud. MURES. Zona din care face parte terenul studiat este zona pietei Sighisoara UTR 6 functiunea dominanta zona de locuit si dotari complementare: comert, servicii, etc.

2.2 TERITORIUL CE URMEAȚĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE SI CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul are o formă neregulată si este este delimitat de:

- La sud piata Sighisoara
- La nord parcare publica si raul Tarnava
- La est terenuri private – zona comerciala
- La vest terenuri private – zona comerciala

Terenul ce face obiectul acestei documentatii este proprietatea persoanelor juridice.

2.3 CIRCULATII

Terenul are acces din strada Tarnavei.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

In prezent pe terenul studiat de afla o constructie cu destinatia spatiu comercial. Imobilul existent are o suprafata de 112 mp si este compus din spatiu comercial, doua magazine, doua holuri si doua cabine wc cu suprafata utila de 94.54 mp.

2.5 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 si un post de transformare.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 DESCRIEREA PROIECTULUI

Spatiul comercial existent se va demola si in locul acestuia se doreste amenajarea unor spatii comerciale si birouri intr-o noua constructie care va avea o suprafata construita de aprox. 207.45 mp, regim de inaltime P+M.

Siguranța la foc va fi satisfăcută prin respectarea criteriilor de performanțe generale existente în normele în vigoare ("Normativul de siguranță la foc a construcțiilor – P 118 – 99" aprobat MLPAT cu Ordin nr. 27/N din 7 aprilie 1999).

3.2 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia auto si cea pietonala se face din str Tarnavei.

Terenul se invecineaza cu parcare publica de deserveste Piata Agroalimentara. Se vor inchiria 4 locuri de parcare pentru a deservi imobilul propus. Aprovizionarea magazinului se va face dimineata pana in ora 8 pentru a permite accesul fara a afecta locul de parcare.

3.3 ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUASA –REGLEMENTARI

Principala functiune propusă este zona de comerciala.

| BILANT TERITORIAL | | | | |
|--------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| FOLOSINȚA TERENURILOR | EXISTENT | | PROPUS | |
| | mp | % | mp | % |
| Constructii | 112.00 | 35.00 | 207,45 | 64,83 |
| Spatii verzi | 208.00 | 65.00 | 29,75 | 9.30 |
| Parcare aprovizionare | 0.00 | 0.00 | 19,20 | 6.00 |
| Zona pietonala | 0.00 | 0.00 | 63,60 | 19.87 |
| SUPRAFATA TEREN STUDIAT | 320,00 | 100,00 | 320,00 | 100,00 |

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T** maxim admis **65 %**

Coeficientul de utilizare a terenului:

- **C.U.T.** maxim admis **2,00**

Regimul de înălțime maxim admis:

- Cladiri maxim P+E+M

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate se face prin bransament la reseaua de apa-canal a orasului.

Constructia existenta ce va fi demolata este bransata la reseaua de apa – se va folosi bransamentul existent.

Canalizare:

Racord existent la reseaua de canalizare stradala.

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 0.4 kw.

Alimentare cu gaze naturale:

Constructia existenta ce va fi demolata este bransata la reseaua de gaz – se va folosi bransamentul existent.

Sursa de energie termica a cladirii o constituie centrala pe gaz amplasata in interiorul constructiei.

Evacuarea deseurilor

Se va realiza prin colectare selectiva in europubele, care vor fi evacuate de firme specializate.

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

Protectia calitatii apelor:

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.

Protectia aerului:

Sunt generate gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Nivelul estimat al emisiilor nu produce un impact semnificativ al factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor:

Nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii, dar vor fi luate masuri de protectie pentru aceasta.

Protectia impotriva radiatiilor:

Pe amplasamentul analizat nu au fost identificate surse de radiatii si acestea nu vor apărea nici în etapele de realizare nici de funcționare ale proiectului propus.

Protectia solului si subsolului:

Pentru depozitarea deseurilor menajere se vor utiliza containere etanse, amplasate intr-o zona special amenajata – platforma betonata si imprejmuita. Activitatea nu produce un impact semnificativ al factorului de mediu sol si subsol, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre

Protectia asezărilor umane si a altor obiective de interes public:

Activitatea desfasurata nu produce un impact semnificativ de poluare a asezărilor umane si a altor obiective de interes public.



Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Colectarea deșeurilor menajere se face conform contractului cu firma SCHUSTER ECOSAL SRL. Gunoiul se va depozita în pubele cu capace etanșe (tip Europubele).

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate 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 investiție, ci o faza 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**