

PR. NR. 60/2012
P.U.Z. Cartier rezidențial
Str. Gh. Lazăr
Mun. Mediaș

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM

:

Arh. Florin Silviu Bacila



RETELE HIDROEDILITARE

:

Ing. Dorel Circo

RETELE ELECTRICE

:

Teh. Nicolae Darzu



RETELE GAZ

:

Ing. Mihai Salomiu



PR. NR. 60/2012
P.U.Z. Cartier rezidențial
Str. Gh. Lazăr, Mediaș

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de prezentare
2. Borderou piese scrise și desenate
3. Volumul 1 - Memoriu de prezentare
4. Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism
5. Referat geotehnic
6. Certificat RUR , taxa RUR
7. Certificat de urbanism nr.202/04.05.2012
8. Extras C.F.
9. RAPORT APROBARE AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE
NR.6724/06.06.2012
10. RAPORT INTERMEDIAR PRIVIND IMPLICAREA PUBLICULUI
NR.11210/01.10.2012
11. PROCES VERBAL DE RECEPTIE NR.550/24.08.2012
12. DOCUMENT DE AVIZARE „ C.R.E.I.R. CF „ BRASOV
13. AVIZ I.S.U.SIBIU NR. 1280227/25.09.2012
14. AVIZ E.ON GAZ NR.402/28.09.2012
15. AVIZ S.C. APA TARNAVEI MARI S.A. NR.16668/25.09.2012
16. AVIZ ELECTRICA S.A. NR.70201206981/26.09.2012
17. AVIZ ROMTELECOM S.A. NR.1468/05.10.2012
18. AVIZ A.R.P.M.SIBIU

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------------|
| 1. Situația existentă | Planșa 1 – A01 |
| 2. Reglementări urbanistice - zonificare | Planșa 2 – A02 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | Planșa 3 – A03 |
| 4. Reglementari edilitare – rețele hidroedilitare | AC1 |
| 5. Reglementari edilitare – electrice,gaz | CO1 |

Întocmit,
Arh. Florin Bacila



PR. NR. 60/2012
P.U.Z. Zonă rezidențială
Str. Gh. Lazăr
Mun. Mediaș

VOL. I. MEMORIU DE PREZENTARE

HCL 283/2012
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- Amplasament: STR. GH. LAZĂR, MUN. MEDIAȘ
- Beneficiar: MUNICIPIUL MEDIAȘ
- Proiectant: BIA ARH. FLORIN BĂCILĂ Sibiu
- Data elaborării: iulie 2012

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planurile urbanistice zonale constituie documentații prin care se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare pentru o anumită zonă, pe o perioadă determinată, pe baza unei analize multicriteriale a situației existente.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat cu respectarea conținutului cadru aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM – 010 – 2000, al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, precum și cu respectarea următoarelor legi:

- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- H.G. nr. 525/1996 – privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată și actualizată;
- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- precum și alte prevederi legale specifice în vigoare și se corelează cu prevederile documentațiilor din cadrul planului urbanistic general (PUG Mediaș).

În conținutul documentației se va regăsi tratarea următoarelor categorii de probleme:

- analiza situației existente
- zonificarea funcțională a terenurilor și stabilirea regimului juridic
- organizarea circulației
- stabilirea modului de organizare arhitectural - urbanistică
- echiparea tehnico-edilitară

- reabilitarea, protecția și conservarea mediului
- condițiile și posibilitățile de realizare a obiectivelor de utilitate publică.

Planul urbanistic zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a fi realizate într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă conform specificului programului cât și a condițiilor naturale pe care le oferă amplasamentul.

S-a întocmit un raport privind aprobarea avizului prealabil de oportunitate pentru întocmire P.U.Z. locuințe pentru tineri, pe amplasamentul identificat ca fiind terenul înscris în CF nr. 102235 , nr. CAD: C1, Top: 3816/a/69/54/1/1, în suprafață de 40057 mp, proprietar statul Român. Terenul, situat în partea de est a intravilanului localității cu categoria de folosință curți construcții ("târg de vite"), face parte din U.T.R. 2-Cartier Aurel Vlaicu subzona L1n locuire nou propusă, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 53/2012. Conform raportului și temei de proiectare, terenul își va schimba destinația în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, pe care se vor construi locuințe pentru tineri în regim de închiriere, în blocuri cu regim de înălțime P + 3 și se vor prevedea amplasamente pentru construirea unei grădinițe, unui spațiu comercial, spații pentru parcaje, zone verzi cu locuri de joacă pentru copii, parc.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La baza întocmirii P.U.Z. a stat Planul Urbanistic General al municipiului MEDIAS.

HCL 283/2012

<p>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAS DIRECTIA ARHITECT ȘEF VIZAT SPRE NESCHIMBARE</p>
--

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul denivelat situat într-o ravenă, a fost amenajat cu mulți ani în urmă ca târg, realizându-se o platformă îngrădită cu drum de acces. Depuneri necontrolate de umpluturi și gunoaie, afectează grav zona în prezent. Fondul de locuințe adiacent zonei strazii Gh. Lazăr este constituit din locuințe individuale parter, parter și un etaj și anexe. Cererea mare de terenuri pentru construcția de locuințe impune găsirea unor zone favorabile dezvoltării zonei de locuit, fapt ce a condus la propunerea de amenajare a „târgului” ca zonă rezidențială.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusă prin PUZ, pentru dezvoltare ca zonă rezidențială se află la limita estică a intravilanului, se învecinează la nord vest de CF 200, Mediaș - Sighișoara este delimitată de str. Gh. Lazăr și zona de locuințe adiacentă, drumul spre ferma Trei stejari, taluzul unei ravene pe latura sud estică. Legătura cu centrul se face prin strada Gh. Lazăr, iar traversarea căii ferate se face prin parcurgerea străzii Al. Vlahuță, la intersecția cu str. Brateiului, în lungime de 650 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Localitatea Mediaș este străbătută de râul Târnavă Mare și se întinde de o parte și de alta a acestuia pe terasa inferioară și superioară până la baza culmilor

domoale ale dealurilor ce o mărginesc în partea de nord și de sud, dar și pe culmile acestuia.

- Relieful: cu altitudinea cuprinsă între 306-295 pe direcția sud – nord este denivelat cu cădere dinspre Dealul Furcilor, și cu un taluz de 1,10 – 1,30 dinspre str. Gh. Lazăr.

- Condiții geotehnice conform datelor preliminare geotehnice furnizate de geolog Cruciat Ionel : din punct de vedere geomorfologic zona studiată corespunde zonei de trecere de la terasa superioară a Târnavei Mari la zona de dealuri care se întinde spre sud-est.

Seismicitatea zonei:

- conform P 100 -1/2006 amplasamentul cercetat se găsește în zona seismică,

având : - valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului : $a_g = 0,16$

- valoarea perioadei de control (perioada de colț) : $T_c = 0,7$ sec

- clasa de importanță și de expunere la seism IV căreia îi corespunde factorul de importanță gama I = 0,80:

- adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77 de 0,95 m de la

CTN neacoperit.

Nivelul pânzei freatice este cunoscut la adâncimea mai mare de -4,50 m

CTN.

Stratificația terenului:

- pe amplasament se identifică o stratificație uniformă caracterizată prin existența sub stratul de sol vegetal și umpluturi de moloz compactat și de pamânt a unor depozite de nisipuri fine de culoare galbenă, apare nisip mic cu rare intercalații de nisip gresificat, îndesat, urmate spre adâncime de straturi de nisip mari și mijlocii cu rar pietriș.

- zona foraj 1,2,3 grosimea stratului de umpluturi nisipoase mârloase de culoare neagră cu resturi menajere este de 2,80 m adâncime;

- zona foraj 4 (parc) grosimea stratului de umpluturi cu betoane, moloz și pietre este de 2,90 m adâncime;

Concluzii:

- zona foraj 1,2,3 strat bun de fundare este nisip mijlociu de culoare cenușiu închis, îndesat umed, adâncime de fundare la -3,50 m față de CTN;

- zona foraj 4 (parc) strat bun de fundare este nisip mic, fin de culoare galben, îndesare medie spre îndesat, umed de la cota -30m față de CTN, adâncime de fundare la -2,90 m față de CTN;

2.4. Circulația

Principala cale de circulație în zonă este str. Gh. Lazăr, din care se face accesul în zona studiată. Strada cu două benzi de circulație, este asfaltată, dar

HCL 283/2012

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
este un acces din str.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

necesită lucrări majore de reabilitare. Pe latura vestică este un acces din str. Târgului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform PUG terenul se află în intravilan la limita acestuia. Categoria de folosință actuală este cea de „târg de vite”. Terenul este liber și nu prezintă riscuri naturale, acestea fiind eliminate prin lucrări preventive.

2.6. Echiparea edilitară.

Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă în zonă se face de la rețeaua de apă a localității, există o rețea de serviciu PEID 110 mm, iar pentru canalizarea menajeră există pe str. Gh. Lazăr un canal de PVC de 315 mm.

Alimentarea cu energie electrică

Pe str. Gh. Lazăr există o linie electrică LEA 0,4 kv, pe stâlpi de beton, pe care sunt montate corpuri de iluminat și circuite de curenți slabi.

Alimentarea cu gaz metan

Pe zona cu case din str. Gh. Lazăr există o conductă stradală de presiune redusă, din care pleacă branșamente individuale prevăzute la capete cu posturi de reglare la limita de proprietate.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1. Situația existentă, disfuncționalități și priorități

a. Cadrul natural

Localitatea Mediaș este străbătută de râul Târnavă Mare și se întinde de o parte și de alta a acestuia, pe terasa inferioară și superioară până la baza culmilor domoale ale dealurilor ce o mărginesc în partea de nord și de sud, dar și pe culmile acestora.

- Relieful: în zonă este denivelat, o ravenă cu cădere în taluz spre str. Gh. Lazăr cu altitudinea cuprinsă între 306-295 pe direcția sud – nord.

b. Resursele naturale ale solului și subsolului

Nu se găsesc resurse naturale ale solului în zona studiată.

c. **Zona este situată la baza dealurilor ce delimitează intravilanul pe latura de sud** nu prezintă riscuri naturale, alunecări și prăbușiri de terenuri, căderi de roci, inundații și nici riscuri antropice.

d. **Rețeaua principală de căi de comunicație** este prezentă prin str. Gh. Lazăr

e. În zonă există rețea de alimentare cu apă, energie electrică, gaz metan și canalizare.

2.7.2. Analiza critică a situației existente, disfuncționalități și priorități.

Terenul cu folosința de târg, în prezent nu este funcțional, el nu corespunde acestei destinații.

Starea factorilor de mediu

Factor de mediu AER

- aerul nu este poluat sau alte surse ce ar putea genera mirosuri sau substanțe poluante

Factor de mediu APA

- în zonă există un fir de apă regularizat de suprafață în cazul ploilor mari ,
apa subterană se întâlnește la -13,0 m CTN

- Factor de mediu SOL

Solul este acoperit de vegetație ierboasă și se prezintă în stare bună, cu excepția zonelor cu depuneri de moloz.

Factor de mediu AȘEZĂRI, ACTIVITĂȚI UMANE

Terenul se învecinează la vest cu caselor din străzile Gh. Lazăr, Târgului și calea ferată la nord și este afectat de depunerile neautorizate de moloz.

2.8. Opțiuni ale populației

La Primăria Mediaș s-au înregistrat un număr mare de solicitări de locuințe din partea multor tineri, persoane în vârstă, familii, toate cu venituri modeste. Construcția de locuințe a impus căutarea unor terenuri libere în intravilan care prin amenajare să corespundă funcțiunii de locuire. A fost ales terenul târgului situat în perimetrul străzilor Gh. Lazăr, Târgului, Dealul Furcilor, unde se vor construi locuințe pentru tineri în regim de închiriere, conform Legii nr. 152/1998.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Deoarece în cazul ploilor de scurtă durată și cu o cantitate mare de precipitații, în zona târgului exista pericolul inundării, datorită revărsării pârâului ce colectează apele ravenei, s-a elaborat de „SC ROMSTAR PROIF SRL” și avizat: în anul 2010 studiul „Reducerea riscului de inundare în zona străzilor Gh. Lazăr, Târgului, Dealul Furcilor” faza SF ; în anul 2011, faza PT, „Decizia etapei de încadrare” nr.90/05.05.2011 și 90/30.08.2011, aviz Gospodăria Apelor nr. 418/08.07.2011, de la Administrația bazinală de apă Mureș. Proiectul a fost aprobat și realizat în teren, prin construirea a două baraje pentru a mări perioada de reținere a apei în spatele lucrărilor transversale precum și evacuarea controlată a volumelor de apă. Terenul studiat corespunde din punct de vedere al asigurării la risc la inundație primind astfel prin P.U.G., funcțiunea de zonă rezidențială.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată se află în intravilan, U.T.R. 2- subzona locuire nou propusă, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 53/2012 cu funcțiunea de târg, iar prin PUZ se propune amenajarea acesteia ca zonă rezidențială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona este agrementată de dealurile ce se ridică în partea de sud a terenului precum și de grădinile existente în cartier.

3.4. Modernizarea circulației

Relația între rețeaua de străzi aferentă cartierului de locuințe și rețeaua stradală majoră a municipiului Mediaș se face prin intermediul străzii Gh. Lazăr, care deservește întreaga zonă de locuințe, ce va fi reabilitată. Din strada Gh. Lazăr accesul în cartier se va face printr-o rețea rectangulară stradală de 4 alei carosabile și 2 alei longitudinale, ce va asigura accesul la fiecare obiectiv, blocuri, grădiniță spații comerciale, teren de sport, parc. Pentru evitarea punctelor de conflict în intersecțiile cu str. Gh. Lazăr, se propun patru accese carosabile: de intrare în cartier aleile A,B,C, două alei de ieșire din cartier B,D. În plan orizontal rețeaua de alei (A,B,C,D,E) cuprinde străzi de categoria III-a având partea carosabilă de 6 m mărginită pe o latură (la 10m distanță față de ferestre) cu parcaje de 5,5 m adâncime, trotuare de 1,5 m și strada de categoria IV-a (aleea F), având partea carosabilă de 3,50 m, parcaje pe o latură, încadrată cu trotuare de 1,50 m.

Categoriile de străzi:

- străzi de categoria a III -a: L = 527 m (aleea A, 67m; B, 123 m; C, 67 m; D, 103 m; E, 167 m;
- străzi de categoria a IV -a : L = 190 m (aleea F, 190 m);
- suprafața locurilor de parcare : S = 2300 mp pentru 165 locuri de parcare.

Având în vedere că terenul propus pentru amplasarea blocurilor este mai jos cu 1,50 – 2,00m față de str. Gh. Lazăr, acesta va fi ridicat cu umpluturi rezultate din săpături, aleile E și F putându-se racorda ușor la aleile A,B,C,D, ce vor avea declivități mici în profilul longitudinal și la rețelele de utilități. Urmare acestui fapt executarea rețelei de străzi nu va conduce la lucrări mari de terasamente. Ca sistem rutier se propune o îmbrăcăminte asfaltică, dimensionarea făcându-se pentru un trafic ușor. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri din beton de ciment de 20 x 25 cm față de partea carosabilă pe o fundație din beton.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru zona de locuit;
- organizarea circulației carosabile și pietonale a zonei;
- valorificarea cadrului natural, a reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, dar mai ales realizarea obiectivelor în ceea ce privește infrastructura (curățarea terenului, sistematizarea pe verticală, excavații, umpluturi, transporturi de pământ, fundații, amenajări hidrotehnice, introducerea utilităților), avându-se în vedere terenul, greu de fundare și diferențele de nivel existente.

Toate aceste probleme necesită cheltuieli suplimentare, dar astfel se pot asigura suprafețele de teren necesare dezvoltării municipiului.

Funcțiunea principală a zonei este cea de locuire în locuințe colective constituind subzona U.T.R. 2. Aceasta cuprinde un număr de 8 blocuri cu două scări fiecare, spații pentru circulație carosabilă, parcaje, circulație pietonală, spații verzi și plantate, locuri de joacă, teren de sport, complex comercial, grădiniță, parc.

Compoziția urbanistică urmărește realizarea a trei zone funcționale complementare care să reflecte formele de relief,: zona centrală, plană favorabilă amplasării de blocuri și dotări; zona de sud - vest ce cuprinde vechiul dig de protecție având un platou cu belvedere, pe care se va amplasa un complex comercial ca punct de interes și semnalizare, iar adiacent parcare și un teren de sport pe platforma existentă; zona de nord-est, marcată de un relief cu curbe de nivel concentrice ascendente, ce se propune a fi amenajată ca parc.

În zona centrală, amplasarea construcțiilor se va face de-a lungul aleilor nou create ce se desprind din drumul de acces, str. Gh. Lazăr, rețea rectangulară stradală de 4 alei carosabile, perpendiculare și 2 alei longitudinale.

Alinierea blocurilor, cu regim de înălțime P+3E, se face din punctul „0” pe o linie retrasă cu 8,30 m de la stâlpul electric, paralelă cu aliniamentul (gardul existent). Se vor amplasa: perpendicular, blocurile 1,2,3,4,5,6 grupate câte două, cu parcuri la fațada principală și laterală, zonă verde cu alei pietonale, la fațada posterioară; blocurile 7, 8 paralele cu aleea E, cu grădinița cap de perspectivă; spațiile comerciale formate dintr-un șir de chioșcuri, adiacente blocului 8 de-a lungul aleii B.

În zona de sud – vest se va amplasa spre str. Gh. Lazăr, cu legături pietonale cu cartierul de blocuri și str. Târgului, Complexul comercial, regim de înălțime P, P+1E. Pe platforma existentă se va amenaja o parcare și un teren de sport.

Zona de nord-est se propune a fi amenajată ca parc pentru locuitorii din zonă și din cartier, punându-se în valoare relieful și vegetația existentă pe taluzul ravenei. Aleile parcului preiau diferențele de nivel pe diagonale, cea de pe direcția nord est -sud vest delimitând o părtie de sanie în sezonul hibernal.

3.5.2. Reglementări, regim de amplasare și de aliniere

Reperele de amplasare și aliniere ale blocurilor sunt date față de un punct de referință "O" situat în colțul blocului 1, la 8,70m pe orizontală și 8,50m pe verticală față de stâlpul electric din str. Gh. Lazăr, cu cota de nivel 299,37 din dreptul aleii A. La faza P.T. se va realiza un plan de trasare în coordonate, care va sta la baza amplasării construcțiilor. La amplasarea parcajelor s-a avut în vedere ca distanța până la ferestrele blocurilor să fie de 10m, conf. Ord. M.S. 536/1997. Axul drumului Aleilor A, B,C,D, este rectangular perpendicular pe Aleea E, (str. Gh. Lazăr), la intervale de: 58m, între axele 1,2; 69,50m între axele 2,3; 39,25m între

axele 3,4; iar axele aleilor E,F, perpendiculare pe acestea , situate în plan orizontal (paralele cu str. Gh. Lazăr) la interval de 25,95m.

- Blocul 1 se va amplasa la 17,00 m față de axa drumului Aleea A;
- Distanța dintre blocul 1 și 2 este de 19,00 m, între blocul 2 și blocul 3 28,00 m, între blocul 3 și 4, 19,00 m, între blocul 4 și 5, 28,00m, între blocul 5 și 6, 28,00m;
- Blocurile 7, 8, cu intervalul de 28,00m, se vor amplasa paralel cu aleea E, la 27,00m față de blocurile 1,2,3,4, aliniate cu blocurile 2,3;
- Grădinița se va amplasa în axul dintre blocurile 2,3 și 7,8, conform unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- Complexul comercial și spațiile comerciale , chioșcurile se vor amplasa conform unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- Terenul de sport, parcul și zonele verzi, vor fi realizate conform unor planuri de amenajare specifice.

Restricții de construire:

a. Zona de siguranță C.F. de 20 m din axul căii ferate : restricționată de construcții;

b. Zona de protecție C.F. de 100 m din axul căii ferate : toate lucrările de construcții, se vor face numai cu avizul Regionalei C.F. Brașov;

HCL 283/2012
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S/mp	%	S/mp	%
Locuințe colective în blocuri P+3	-	-	3819	9,53
Dotări: grădiniță, comerț	-	-	917	2,30
Zone verzi, locuri de joacă, parc	-	-	19469	48,60
Teren de sport	-	-	980	2,45
Circulație alei pietonale	-	-	7545	18,83
Circulație alei carosabile, parcaje	-	-	6308	15,75
Curs ape	1467	3,66	1019	2,54
Teren liber	38590	96,34	-	-
Total	40057	100,00	40057	100,0

CENTRALIZATOR CAPACITĂȚI, pe zone funcționale:

Zona P.U.Z. S = 40057 mp
NR. PARCAJE = 165

- **Zona locuințe** S = 21034 mp: POT = 21 % , CUT = 0,90
NR. Blocuri = 8
NR APARTAMENTE = 176
Din care: cu 1 cam. = 48, 2 cam. = 80, 3 cam. = 48
NR. PARCAJE = 132

- **Zona grădiniță** S = 5893 mp: POT = 8 % , CUT = 0,40
9 grupe
NR. PARCAJE = 12

- **Zona parc** S = 5010 mp
- **Zona teren de sport** S = 980 mp
- **Zona comerț, pietonală, ape** S = 7140 mp POT = 4 % , CUT = 0,10
NR. PARCAJE = 21

INDICI URBANISTICI pe total teren

Existent: POT = 0,00% Propus: POT = 12%
CUT = 0,00 CUT = 0,40

HCL 283/2012

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

Zona rezidențială se va dota cu rețele în stradă, apă-canal, care vor deservi

Volumul de apă pentru incendiul exterior va fi asigurat din rețea.

La propunerea rețelelor de apă – canal pentru această zonă s-a ținut cont de STAS 1343 -1/2006. Debitul de calcul pentru dimensionarea rețelei stradale sunt prezentate în breviarul de calcul, debit la care s-a ținut cont și de situația apariției unui incendiu astfel că presiunea minimă stradală să fie de 7 m.

Debitul de incendiu exterior este $Q_{ie} = 10$ l/s; $t = 3$ ore.

Hidranții de incendiu se propun supraterani tip standard $\varnothing 80$ mm – cu două racorduri. Clădirile sunt sub 4 caturi, populația sub 10.000 locuitori, deci pentru $Q_{ie} = 10$ l/s, se va considera un incendiu.

Obiectivele se vor racorda la rețeaua stradală prin intermediul unui cămin apometru, printr-un bransament PEHD 32 x 1,9 mm ($P_n = 6$ bari).

Canalizarea

Apele uzate menajere se vor racorda la rețeaua stradală prin racorduri Dn = racord, racordul clădirilor se va face prin ramificații PVCKG 250/200.

Apele pluviale se vor colecta la rigola stradală până la capătul aval al străzii și se vor deversa în canalul deschis existent.

Rețeaua de canal menajer prevăzut pe stradă se va executa din PVCKG DN 250 mm, diametrul minim prevăzut pentru rețelele stradale de canalizare ape uzate.

Se va studia posibilitatea canalizării cursului de apă și realizarea unui zone verzi de-a lungul acestuia.

BREVIAR DE CALCUL

Necesarul de apă s-a calculat conform STAS 1343-1 /2006

- debitul specific q s- pentru populație este 120 l/om zi $K_{zi} = 1,3$ $K_o = 2,5$

- debit incendiu – 5 l/s $T = 3$ ore

Apă potabilă consum locuitori

8 blocuri propuse : 176 apartamente

176 apart x 4 persoane /apart = 704 persoane

$Q_{zi\ med} = 704 \times 120 / 1000 = 85\ mc/zi$

$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi} = 85\ mc/zi \times 1,3 = 109,82\ mc/zi$

$Q_o\ max = 1/24 \times Q_{zi\ max} \times K_o = 1/24 \times 109,82 \times 2,5 = 3,79\ mc/h = 10,71\ l/s$

Calculul debitului de apă în funcție de echivalenți

Pentru un apart	2 wc	x 0,5	= 1,0
	2 lavoare	x 0,35	= 0,70
	2 cazi baie	x 1,0	= 2,0
	1 spalator vase	x 1,0	= 1,0
	1 masina spatat	x 1,0	= 1,0
			<u>E = 5,70</u>

HCL 283/2012

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAS
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

176 apart. x 5,70 = 1003 echivalenți $\Rightarrow 9,50\ l/s \Rightarrow PE\ 110\ mm\ la\ v = 1,4\ m/s$

Consum apă potabilă pentru unități sociale (gradinita)

$Q_{zi\ med} = 9\ profesori + 90\ elevi = 99 \times 30\ litri/elev / 1000 = 2,97\ mc/zi$

$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi} = 2,97\ mc/zi \times 1,3 = 3,86\ mc/zi$

$Q_o\ max = 1/10 \times Q_{zi\ max} \times K_o = 1/10 \times 3,86 \times 2,5 = 0,96\ mc/h = 0,27\ l/s$

Consum apă potabilă pentru unități economice (complex comercial)

$Q_{zi\ med} = 10\ pers \times 30\ litri/pers / 1000 = 0,3\ mc/zi$

$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi} = 0,3\ mc/zi \times 1,3 = 0,39\ mc/zi$

$Q_o\ max = 1/16 \times Q_{zi\ max} \times K_o = 1/16 \times 0,39 \times 2,5 = 0,061\ mc/h = 0,017\ l/s$

Total apă potabilă

$Q_{zi\ med} = 85 + 2,97 + 0,3 = 88,27\ mc/zi = 1,02\ l/s$

$Q_{zi\ max} = 109,82 + 3,86 + 0,39 = 114,1\ mc/zi = 1,32\ l/s$

$Q_o\ max = 3,79 + 0,96 + 0,061 = 4,81\ mc/h = 1,34\ l/s$

Canalizare ape uzate menajere

HCL 283/2012

PRIMARIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ
DIRECTIA ARHITECT SEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Debitele evacuate sunt identice cu consumul de apa:

$$Q_{zi\ med} = 85 + 2,97 + 0,3 = 88,27\ mc/zi = 1,02\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 109,82 + 3,86 + 0,39 = 114,1\ mc/zi = 1,32\ l/s$$

$$Q_{o\ max} = 3,79 + 0,96 + 0,061 = 4,81\ mc/h = 1,34\ l/s$$

Canalizare pluviala: $Q_p = m \times s \times \Phi \times i$

Suprafata pentru locuinte 4.736 mp 0,47 ha

pentru circulatie pietonala 7.545 mp 0,75 ha

pentru carosabil, parcaje 7.745 mp 0,77 ha

pentru zone verzi si teren liber 17.584 mp 1,76 ha

pentru teren sport 980 mp 0,098 ha

pentru locuinte $Q_p = m \times s \times \Phi \times i = 0,9 \times 0,47 \times 0,95 \times 150 = 60,27\ l$

pentru asfalt $Q_p = m \times s \times \Phi \times i = 0,9 \times 1,52 \times 0,85 \times 150 = 174,42\ l$

pentru zone verzi $Q_p = m \times s \times \Phi \times i = 0,9 \times 1,76 \times 0,20 \times 150 = 47,52\ l$

pentru teren de sport $Q_p = m \times s \times \Phi \times i = 0,9 \times 0,098 \times 0,20 \times 150 = 2,65\ l$

Q_p total fiind 284,86 l

Concluzii: Apa potabila va fi preluata din conducta de apa existenta PE 110 mm din str.Gh.Lazar iar apele uzate menajere vor fi conduse spre canalul menajer existent PVC 315 mm din str.Gh. Lazar.

Apele pluviale colectate de pe suprafata zonei studiate vor fi dirijate prin rețele de canalizare spre canalul deschis existent in zona.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică, telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică se va face în conformitate cu studiul de soluție și a proiectului S.C. ELECTRICA S.A. prin AISE Sibiu, se propune amplasarea unui post trafo și realizarea unor noi linii electrice aeriene de 0,4 kv, cu ramificații la toate aleile cu traseu comun cu rețelele electrice de joasă tensiune pentru imobile, de iluminat public și rețelele de curenți slabi (telefon, internet, tv).

3.6.3. Alimentarea cu căldură

Se va face cu centrale termice cu combustibil gaze naturale pentru fiecare scară sau obiectiv. Toate aceste sisteme vor respecta normele de construcție și exploatare specifice, normele de protecția mediului, PSI.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori (176 apt., servicii), cu debitul estimativ de c.ca $Q_n = 800\ Nmc/h$, se va realiza din sistemul de distribuție existent în zonă, prin înlocuiri și extinderi de conducte gaze naturale de presiune redusă. Soluția tehnică de alimentare se va stabili de către E.ON GAZ Distribuție. În perimetrul construibil propus, se vor realiza conducte noi de gaze naturale presiune redusă, racordate la noul sistem de distribuție, de unde se vor face branșamentele individuale pe scară sau obiectiv.

3.6.5. Gospodărie comunală

Colectarea resturilor menajere se va face selectiv în europubele și transportate de către o firmă specializată la depozitul ecologic al mun. Mediaș.

HCL 283/2012

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ
DIRECTIA ARHITECT SEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Propuneri și reglementări

Zonarea funcțională a terenului cuprinde zona de locuințe, zona de parc, zona de comerț, pietonală, curs de apă.

3.7.2. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare; epurarea apelor, eliminarea deșeurilor.

Locuințele nu constituie în sine o sursă de poluare. La construirea lor pot apărea probleme de mediu, dar care se pot rezolva și anume:

- depozitarea pământului din săpături se va face în locuri stabilite de Primărie
- organizarea de șantier va fi minimală în cadrul lotului și la finalizarea lucrărilor se vor executa lucrările necesare pentru refacerea vegetației.
- apa menajeră va fi colectată în rețeaua de canalizare a localității.
- colectarea selectivă a deșeurilor menajere în europubele și transportarea la depozitul ecologic de către o firmă specializată.

3.7.3. Organizarea spațiilor verzi

Zona verde din preajma blocurilor și terenului de sport, malul cursului de apă și parcul va fi înierbat și plantat cu arbori de aliniament, precum și straturi de arbuști și plante perene care să agrementeze zona. Parcul va fi amenajat peisagistic cu alei pietonale care să pună în valoare forma de relief și diferența de nivel și prin amenajarea pe timpul iernii a unei pârtii de sanie. Mobilierul urban va completa dotările necesare odihnei și locurilor de joacă.

3.7.4. Măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice.

Pentru prevenirea fenomenelor de inundare a apelor pluviale, de-a lungul cursului de apă se vor întreține șanțurile de colectare și barajelor de acumulare, situate în avalul ravenei.

Concluzii: Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic Zonal vor avea ca efect reducerea în timp până la:

- impact negativ neglijabil asupra factorilor de mediu: aer, apă, sol, subsol, vegetație;
- impact negativ neglijabil asupra altor obiective;
- impact pozitiv asupra factorului uman cu mențiunea că este necesar să se respecte toate avizele autorităților centrale și locale interesate, precum și normativele referitoare la măsurile care se iau pentru protecția și conservarea mediului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform Hotărârii Consiliului Local al mun. Mediaș pe suprafața de 40057 mp se vor construi un număr de 8 blocuri locuințe colective cu regim de înălțime P+3E, spații comerciale.

a. Listarea obiectivelor de utilitate publică:

- circulație alei pietonale 7545 mp
- circulație alei carosabile, parcaje 6308 mp
- zone verzi, locuri de joacă, parc 19469 mp
- teren de sport 980 mp

b. Identificarea tipului de proprietate:

- conform extrasului de carte funciară nr. 102235
- Proprietar: Domeniul public al Municipiului Mediaș

c. Circulația terenurilor:

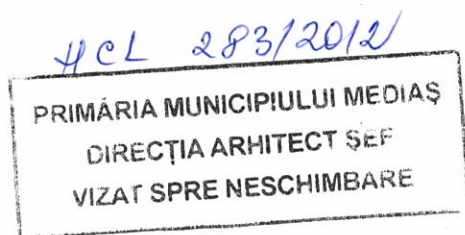
- teren destinat concesiunii: complex comercial – 354 mp

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE Amenajarea propusă prin PUZ se înscrie în prevederile PUG de dezvoltare urbanistică a zonei de locuit prin diversificarea ofertei de terenuri pentru construcția de locuințe.

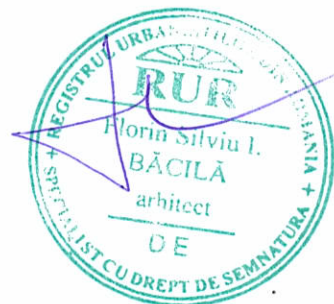
În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementarilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize privind :

- încadrarea în planul de dezvoltare a zonelor de locuit;
- fondul amplasamentului existent (relief, dotări, utilități)
- circulație și echipare edilitară
- tipul de proprietate a terenurilor.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor PUZ și regulamentului aferent PUZ pentru oferirea de date suficiente în vederea eliberării de certificate de urbanism și autorizații de construire.



Întocmit,
Arh. Florin BACILĂ



Anexă Memoriu PUZ: "Construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, situate pe Str. Gheorghe Lazăr FN, etapa I, regim de înălțime P+3E, 88 u.l"

5. Sănătate Publică

Zonarea funcțională a terenului destinat amplasării construcției obiectivului de investiție: "Construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, situate pe Str. Gheorghe Lazăr FN, etapa I, regim de înălțime P+3E, 88 u.l", cuprinde zona de locuințe, zona de parc, zona de comerț, pietonală, curs de apă. Conform Hotărârii Consiliului local al Municipiului Mediș se vor construi un număr de 8 blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E; spații comerciale; alei pietonale (7545mp), circulație alei carosabile, parcaje (6308mp); zone verzi, locuri de joacă, parc (19469mp); teren de sport (980mp).

Amplasamentele clădirilor de locuit respectă prevederile legii 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, astfel:

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10m de ferestrele locuințelor, împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și racordată la canalizarea publică, în locuri accesibile utilajelor de colectare
- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor sunt propuse a fi amplasate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit
- la amplasarea clădirilor destinate locuințelor s-a ținut cont de distanța minimă admisă între clădirile învecinate (distanța între clădirile învecinate nu este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte) pentru îndeplinirea condițiilor normate de însorire a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Amenajarea propusă prin PUZ se înscrie în prevederile PUG de dezvoltare urbanistică a zonei de locuit prin diversificarea ofertei de terenuri pentru construcția de locuințe. Condițiile de norme sanitare expuse mai sus vor fi reluate și detaliate în etapa ulterioară PUZ-ului, de autorizare a lucrărilor de construcții, moment în care se va solicita continuarea asistenței de specialitate.

ÎNTOCMIT,
ing. Diana-Maria Fleșeriu



APROBAT
arh. Mihaela Paul



Arhitect șef
Mihaela Paul

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

ARH.FLORIN SILVIU BĂCILĂ O.A.R.907,R.U.R.197, CIF 25848287

550317 - SIBIU, STR. MĂGURA, NR 23

mob:0745 357022,0745145601,fax:0269/431936,e-mail:basilpop@gmail.com

FOAIE DE PREZENTARE

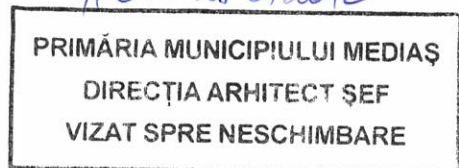
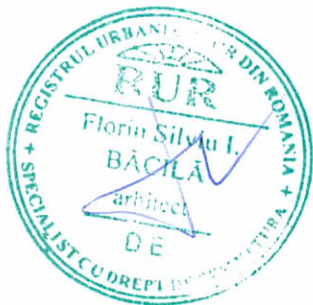
DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ REZIDENȚIALĂ
STR. GHEORGHE LAZĂR
551079, MUNICIPIUL MEDIAȘ, JUD.SIBIU**

NUMĂR PROIECT: 60 / 2012

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL MEDIAȘ
551017, MEDIAȘ, Piața Corneliu Coposu nr. 3,
tel: 0269/803803, fax:0269/841198**

PROIECTANT: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ARHITECT FLORIN SILVIU BĂCILĂ
O.A.R. NR. 907, R.U.R. 197
C.I.F. 25848287
STR. MĂGURA, NR. 23
550317 - SIBIU
MOBIL: 0745 357022, 0745145601
Fax: 0269/431936**

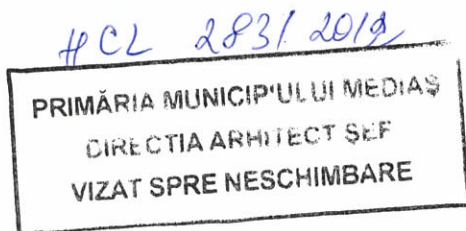


ȘEF PROIECT: ARHITECT FLORIN SILVIU BĂCILĂ

DATA ELABORĂRII: octombrie 2012

EXEMPLAR NR.: **1**.....





PR. NR. 60/2012
P.U.Z. Cartier rezidențial
Str. Gh. Lazăr
Mun. Mediaș

Vol. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ STR. GH. LAZĂR, MUNICIPIUL
MEDIAȘ

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul Local de Urbanism este documentația cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată în PUZ;
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism pentru Planul Urbanistic General al municipiului Mediaș.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 /1991(republicată și actualizată), după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.
- 1.4. Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai cu respectarea legislației în vigoare.

2. CADRUL LEGAL DE APROBARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 2.1. La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal:
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată și actualizată);
 - HGR nr. 525/1996(republicată și actualizată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.

HCL 2837/2012

PRIMARIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ DIRECȚIA ARHITECT ȘEF AVIZAT SPRE NESCHIMBARE

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal reglementează urbanistic un teren din partea de est a municipiului Mediaș, situat adiacent străzii Gh. Lazăr.

Prevederile prezentului Regulament vor fi corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU este format din teren aparținând intravilanului municipiului Mediaș și este proprietate a Domeniului public al Municipiului Mediaș conform CF nr. 102235.

Limitele teritoriului studiat sunt următoarele: la sud ravena din Dealul Furcilor; la vest str. Târgului; la nord str. Gh. Lazăr; la est drumul spre fermă.

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Teritoriul studiat este în intravilanul municipiului Mediaș.

4.2. În perimetrul zonei studiate nu se regăsesc terenuri cu destinație forestieră, agricolă, resurse ale subsolului, zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate. Prezentul Regulament nu include prescripții pentru aceste terenuri.

4.3. Terenul este în afara zonei de protecție a valorilor de patrimoniu cultural construit. Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Deoarece în cazul ploilor de scurtă durată și cu o cantitate mare de precipitații în zona târgului există pericolul inundării, datorită revărsării pârâului

ce colectează apele ravenei, s-a elaborat de „SC ROMSTAR PROIF SRL” și avizat: în anul 2010 studiul „Reducerea riscului de inundare în zona străzilor Gh. Lazăr, Târgului, Dealul Furcilor” faza SF ; în anul 2011, faza PT, „Decizia etapei de încadrare” nr.90/05.05.2011 și 90/30.08.2011, aviz Gospodăria Apelor nr. 418/08.07.2011, de la Administrația bazinală de apă Mureș. Proiectul a fost aprobat și realizat în teren, prin construirea a două baraje pentru a mări perioada de reținere a apei în spatele lucrărilor transversale precum și evacuarea controlată a volumelor de apă. Terenul studiat corespunde din punct de vedere al asigurării la risc la inundație primind astfel prin P.U.G., funcțiunea de zonă rezidențială.

În concluzie, nu se regăsesc în perimetrul teritoriului studiat, zone cu expunere la riscuri naturale, acestea fiind eliminate prin lucrări preventive.

5.2. Conform studiului geotehnic, pe amplasament se identifică o stratificare uniformă caracterizată prin existența sub stratul de sol vegetal și umpluturi de moloz compactat și de pamânt a unor depozite de nisipuri fine de culoare galbenă, apare nisip mic cu rare intercalații de nisip gresificat, îndesat, urmate spre adâncime de straturi de nisip mari și mijlocii cu rar pietriș, fapt care necesită ample lucrări de îmbunătățire a terenului de fundare cu pernă de balast sau batere de piloți.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenuri pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor din RLU al PUG Mediaș.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din RLU al PUG Mediaș.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să asigure: însorirea, iluminatul natural, percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);

Construcțiile se vor amplasa astfel încât pentru cel puțin o jumătate din numărul încăperilor amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de oră pe zi în perioada 21 februarie – 21 octombrie.

Asigurarea duratei de însorire se face în soluțiile urbanistice pe faze succesive prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

HCL 283/2012

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ

DIRECȚIA ARHITECT ȘI EF

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H înălțimea, l lățimea, L lungimea) în zilele de referință, pentru latitudinea 45 ° nord.

Spre compensare, în cazul când percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic) este redusă, ferestrele de la etajele inferioare ale construcțiilor pot fi supradimensionate.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul zonei studiate se va face cu respectarea, amplasamentelor redade în planul de reglementari.

6.3. Regim de amplasare și de aliniere

Reperetele de amplasare și aliniere ale blocurilor sunt date față de un punct de referință "O" situat în colțul blocului 1, la 8,70m pe orizontală și 8,50m pe verticală față de stâlpul electric din str. Gh. Lazăr, cu cota de nivel 299,37 din dreptul aleii A. La faza P.T. se va realiza un plan de trasare în coordonate, care va sta la baza amplasării construcțiilor. La amplasarea parcajelor s-a avut în vedere ca distanța până la ferestrele blocurilor să fie de 10m, conf. Ord. M.S. 536/1997. Axul drumului Aleilor A, B,C,D, este rectangular perpendicular pe Aleea E, (str. Gh. Lazăr), la intervale de: 58m, între axele 1,2; 69,50m între axele 2,3; 39,25m între axele 3,4; iar axele aleilor E,F, perpendiculare pe acestea, situate în plan orizontal (paralele cu str. Gh. Lazăr) la interval de 25,95m.

- Blocul 1 se va amplasa la 17,00 m față de axa drumului Aleea A;

- Distanța dintre blocul 1 și 2 este de 19,00 m, între blocul 2 și blocul 3 28,00 m, între blocul 3 și 4, 19,00m, între blocul 4 și 5, 28,00m, între blocul 5 și 6, 28,00m;

- Blocurile 7, 8, cu intervalului de 28,00m, se vor amplasa paralel cu aleea E, la 27,00m față de blocurile 1,2,3,4, aliniate cu blocurile 2,3;

- Grădina se va amplasa în axul dintre blocurile 2,3 și 7,8, conform unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- Complexul comercial și spațiile comerciale, chioșcurile se vor amplasa conform unui Plan Urbanistic de Detaliu;

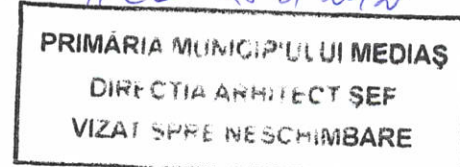
- Terenul de sport, parcul și zonele verzi, vor fi realizate conform unor planuri de amenajare specifice.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile, parcaje

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.



Accesul la ansamblul rezidențial se va face din str. Gh. Lazăr, prin aleile A,B,C și ieșirea prin aleile B,D, de 6 m lățime, cu 17 parcaje.

Ansamblul va fi străbătut pe direcția sud-vest, nod-est de aleile E, de 6m lățime, cu 14 și 18 parcaje; F de 3,50 m lățime cu 14 și 18 parcaje.

Se va asigura un număr de 165 parcaje: 132 la locuințe, 12 la grădiniță, 21 la comerț.

Lucrările de drumuri se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică, trotuare de 1,50 – 3,00 m lățime, funcție de trafic.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

8.1. Racordarea la rețele de echipare tehnico – edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul administrației publice locale, în următoarele condiții:

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică, atunci când acesta se va realiza.

8.2. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate de consiliul local.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

9.1. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face conform prescripțiilor specifice pe zona funcțională și cu respectarea RLU.

Regimul maxim de înălțime al locuințelor va fi P + 3E

9.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei.

- funcția dominantă: LOCUIREA;
- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- se va adopta o plastică arhitecturală cu elemente caracteristice Mediașului: (raport gol – plin echilibrat, frontoane, sarpanta, invelitoarea de tigla)

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zona funcțională.

9.3. Procentul de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (S_c / S_t) \times 100.$$

Zona de locuit

$$POT \text{ existent} = 0,00 \%$$

$$POT \text{ propus} = 21,00 \%$$

Zona de comerț

$$POT \text{ existent} = 0,00 \%$$

$$POT \text{ propus} = 4,00 \%$$

Grădiniță

$$POT \text{ existent} = 0,00 \%$$

$$POT \text{ propus} = 8,00 \%$$

9.4. Coeficientul de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Zona de locuit

$$CUT \text{ existent} = 0,00 \%$$

$$CUT \text{ propus} = 0,90 \%$$

Zona de comerț

$$CUT \text{ existent} = 0,00 \%$$

$$CUT \text{ propus} = 0,10 \%$$

Grădiniță

$$CUT \text{ existent} = 0,00 \%$$

$$CUT \text{ propus} = 0,40 \%$$

HCL 283/2012

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei zonei, s-au prevăzut la 176 apartamente, 132 locuri de parcare.

Spații verzi în zona locuințelor: gazon de parter, plante floricole.

Plantații de aliniament (tei, salcâm)

Împrejmuiri: se pot executa împrejmuiri din gard viu ale zonelor verzi.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Există UTR 2 cu subunitatea funcțională: locuințe cu dotari complementare, spații comerciale, parc.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conform RLU al PUG Mediaș.: locuințe cu dotări complementare L1n.

DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea executării lucrărilor se face numai în condițiile stabilite de prezentul REGULAMENT.

HCL 283/2012

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDIAȘ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Întocmit:
Arh. FLORIN SILVIU BĂCILĂ

