

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Borderou piese scrise și desenate

Colectiv de elaborare

VOL.1: Memoriu justificativ

1. Introducere:

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial,
indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii – măsuri în continuare

5. Anexe:

- Copie C.U. nr. 387 din 19.06.2014
- Extrase de carte funciară
- Studiu geotehnic

VOL.2: Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

Planșa Nr. 1. Situația existentă, plan de încadrare în zonă;

Planșa Nr. 2. Reglementări urbanistice - zonificare;

Planșa Nr. 3. Reglementări - echipare edilitară;

Planșa Nr. 4. Obiective, forma de proprietate a terenurilor;

COLECTIV DE ELABORARE

Șef proiect

arh. Mihaela PAUL

Proiectant de specialitate
Instalații edilitare

arh. Mihaela PAUL
ing. Alexandra Ungureanu

P.U.Z.

« CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI LOCUINȚE »

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: **PUZ - CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI LOCUINȚE**”

-AMPLASAMENT – mun. Mediaș, jud. Sibiu, șoseaua Sibiului f.nr.

-BENEFICIAR : S.C. DEKO DOORS S.R.L., cu sediul în municipiul Mediaș,
str. Principele St. Bathory nr. 38, județul Sibiu,

-PROIECTANT GENERAL/SPECIALITATE : S.C.MEDING S.R.L.
arhitect PAUL Mihaela
jud. Sibiu, mun. Mediaș, str. Nicolae Iorga nr. 18/1b tel. 0742042516

-PROIECT NR. - 46/2016

1.2. OBIECTUL PUZ

- Reglementarea urbanistică a zonei studiate, situate în intravilan;
- Determinarea condițiilor de amplasare a construcțiilor realizabile în perioada imediată dar și în perspectivă;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, legatura în interiorul parcelei studiate;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții cu fondul construit, cadrul natural și specificul funcțiunii;
- Stabilirea structurii funcționale a zonei studiate;
- Dezvoltarea urbanistică a zonei care are un puternic potențial de servicii, locuințe și alte funcțiuni compatibile;
- Protejarea cadrului natural și a biodiversității specifice zonei – deși zona nu se înscrie în categoria ariilor naturale protejate;
- Protejarea sănătății populației și mediului prin amenajarea unei funcțiuni optim amplasate și în conformitate cu standardele UE;
- Întărirea capacității tehnice și manageriale în municipiul Mediaș prin implementarea și operarea unor proiecte finanțate din surse proprii și eventual internaționale;
- Susținerea autoritatilor locale în adoptarea unei strategii eficiente cu privire la tarife, taxare și colectarea taxelor;
- Atragerea atenției populației asupra problemelor legate de beneficiile proiectului, asupra dezvoltării activității de servicii într-o zonă din localitate cu importante valențe.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- PLAN URBANISTIC GENERAL și RLU al municipiului Mediaș aprobat prin HCL Nr. 53 – 2012.
- Certificatul de Urbanism Nr.510 din 13.09.2016 respectiv Nr.462 din 18.09.2017 emise de Primăria municipiului Mediaș.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona este situată în intravilanul municipiului Mediaș, la limita vestică a intravilanului, în macrounitatea teritorială de referință UTR 5 – Zona Mixtă, în subzona M3 cu instituții, servicii de interes general, activități productive mici și locuințe cu regim maxim de înălțime P+4E. Deoarece zona studiată ca amplasament va forma un nucleu important în strategia de dezvoltare a serviciilor și locuințelor la nivel de municipiu în, se consideră că de la situația actuală a unui teren în folosință agricolă la teren intravilan cu destinația **servicii și locuințe** – este o evoluție extrem de favorabilă.

Se menționează că zona prezintă un potențial de dezvoltare important, dar cu menținerea funcțiilor studiate prin PUZ.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

Zona studiată constituită dintr-o parcelă în suprafață de 7.500 mp, este situată în intravilanul municipiului Mediaș, fiind delimitată de :

- DN 14 – șoseaua Sibiului la Nord,
- Proprietăți particulare similare la – Est, Sud și Vest;

Terenul inclus în PUZ este identificabil prin CF 112566 Mediaș, în suprafață de 7.500 mp, liber de sarcini.

Se menționează că linia aeriană de înaltă tensiune 20kW traversează parcela studiată – aceasta urmând a fi deviată și amplasată subteran, printr-o documentație specifică.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL – terenuri agricole și zone împădurite înconjurătoare iar ca poziție terenul este situat în intravilanul localității, la est de zona denumită “La Izvor”.

Terenul se prezintă fără pantă semnificativă, ușor descendentă dinspre drumul public către fundal - la sud.

Geologia terenului a fost determinată prin elaborarea unui studiu specific.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul obiect al PUZ-ului este accesibil direct din DN14 – cale de circulație majoră cu două benzi pe sens, printr-o reglementare specifică.

Nu sunt necesare lucrări de extinderi de căi de circulație publică, accesul fiind asigurat. Accesul în incintă se va realiza prin intermediul unei intersecții în T.

Astfel accesul în zonă și incintă se face cu respectarea OG 79/2001 complectată cu OG 43/97 prin care accesul din drumurile publice la obiective amplasate în intravilanul localităților în trupuri construite aprobate prin PUZ-uri, se face cu respectarea normelor privind accesul, distanțe și raze de curbură în raport cu gabaritul maxim al mijloacelor de transport utilizate.

De menționat că prin PUZ s-a stabilit ca limită de distanță minimă obligatorie în care să nu se amplaseze obiective generatoare de trafic auto suplimentar să fie de 8,00 m din axul Dc-ului

În interiorul zonei studiate se vor face o serie de drumuri și platforme tehnologice, funcțiunea fiind structurată mai multe microzone funcționale în raport cu tipul funcțiunii și cu etapa de realizare.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI :

După realizarea obiectivului va trebui organizat transportul în comun precum și o rețea de transport rutier care să faciliteze circulația auto, cu biciclete și pietonală.

De asemenea deoarece accesul în incintă se face prin intermediul unei intersecții se soluționează optim mai multe condiții :

- staționarea autoturismelor în fața porții fără să deranjeze fluxul rutier;
- înscrierea optimă ca rază de curbură a drumurilor și platformelor a mașinilor care acced sau pleacă din incintă;

Organizarea circulației este reglementată și de semenele de circulație amplasate la punctele de record cu drumul public, echivalente ca sistem cu intersecția unui drum principal cu unul secundar.

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

3.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată delimitată pentru CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI LOCUINȚE va avea funcțiunea – de servicii, locuințe și alte funcțiuni compatibile.

Ca și capacități funcționale obiectivele principale sunt după cum urmează :

Funcțiunile anexa se dimensionează în raport cu această capacitate .

1) – Zona de servicii S = 5.545 mp– pentru activități compatibile din care hala de producție/comercială Sc = 1.700 mp.

2) – Zona destinată locuințelor S = 1.955 mp.

După o serie de operațiuni specifice (scoatere din circuit agricol) terenul din zona studiată va avea parțial destinația de curți construcții cu diferite utilizări și a cărui indici urbanisticii sunt :

POT existent - 0 %

propus - 70 % pentru zona de servicii, 40% pentru locuințe

CUT existent - 0,00

propus - 1,0 – servicii, 0,8 - locuințe

- Regim de înălțime maxim – P, P + 1 + M

3.2. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona studiată nefiind echipată cu utilități edilitare va trebui, pentru buna funcționare a obiectivelor, să rezolve problemele privind:

-alimentare cu apă – prin extinderea rețelei publice,

-alimentare cu energie electrică – prin racordarea la rețeaua electrică din zonă situată în lungul căii de circulație publică,

-apa de incendiu – din rețeaua publică,

-canalizarea pluvială – la torent natural – șanțurile drumului, de pe acoperișuri în bazine cu dispozitive de recuperare, pentru reutilizarea apelor pluviale la irigarea spațiilor verzi amenajate,

-canalizare menajeră – prin extinderea rețelei publice,

-telecomunicații – prin racordare la rețeaua din zonă,

-încălzire – se vor utiliza combustibili solizi deoarece nu există rețea de gaz metan în zonă, energie electrică și energii regenerabile (panouri fotovoltaice).

4. CONCLUZII FINALE ale PUZ-ului:

PLANUL URBANISTIC ZONAL – are ca destinație principală analizarea funcțională a unor obiective d.p.d.v. a amplasării, integrării într-un sistem urban și ambiental, dar și reglementarea urbanistică, care să se poată caza conform legii, acest gen de obiective.

Se consideră că nu va mai fi necesară întocmirea unui PUD privind acest amplasament deoarece incinta intravilan realizată cazează funcțiuni precise iar PUZ-ul a fost întocmit cu respectarea tuturor capitolelor conform cadrului continut al planului urbanistic zonal indicativ GM-010-2000.

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată acestea se prezintă :

DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA/MP	PROCENTE
	7500,00	100,00
Suprafața construită (hală producție - servicii)	1700,00	22,67
Suprafața construită locuință	300,00	4,00
Suprafața parcaje/carosabil	2700,00	36,00
Suprafața pietonal (platforme, alei pavate)	500,00	6,67
Spații verzi amenajate	2300,00	30,67

Întocmit
Arh. Mihaela PAUL