

MEMORIU TEHNIC

1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 65/2022 - FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru extindere imobil – centru medical "

AMPLASAMENT: str. Morii, nr. 28, mun. Sighișoara, jud. Mureș

BENEFICIARI: Gomotirceanu Adriana Maria și soțul Gomotirceanu Florin

PROIECTANT: S.C. TRANSILVANIA ARCHITECTS S.R.L.

Descrierea amplasamentului

În vederea întocmirii planului urbanistic zonal s-a studiat "Planul Urbanistic General" al municipiului Sighișoara, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara, ridicarea topografică a zonei precum și caracterul urban a zonelor adiacente.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Sighișoara, în partea de nord-vest a acestuia, și se supune prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara – **zona TCL 2**.

Proprietatea terenului. Terenul este proprietatea privată a familiei Gomotirceanu Adriana Maria și Florin, conf. CF nr.51501 – Sighișoara. Suprafața parcelei studiate este de **2427 mp**.

Vecinatati:

- la nord: proprietăți private, nr. cad. 52326;
- la sud: proprietăți private;
- la est: str. Morii (E60);
- la vest: proprietate privată, nr.cad. 59637.

Folosinta actuala: zonă de locuit.

Folosinta propusa. Se dorește extinderea imobilului existent cu funcțiunea de centru medical, cu regim de înălțime D+P+2. *

Caracteristicile terenului. Terenul studiat prin prezentul proiect este situat în partea de nord – vest a intravilanului municipiului Sighișoara, str. Morii, nr. 28, jud. Mureș.

Terenul studiat are o suprafață plană, conform ridicării topografice. În momentul de față terenul este ocupat de o construcție cu funcțiunea de centru medical. Prin acest proiect se propune extinderea imobilului, cu aceeași funcțiune de sănătate.

2. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Tema de proiectare. Principalele elemente ale temei sunt:

- Schimbarea destinației terenului din zonă de locuințe și funcțiuni complementare în zonă cu instituții și servicii publice – sănătate;
- Extinderea clădirii existente, care va avea un regim de înălțime D+P+2E;
- Rezolvarea accesului pietonal și auto;
- Rezolvarea parcarilor în incintă;
- Rezolvarea împrejurimilor perimetrare;
- Rezolvarea utilităților, prin racordarea la rețelele existente în zona (apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații).

Sistemul constructiv.

Construcția propusă va fi realizată din materiale moderne ce corespund normelor tehnice în vigoare din punct de vedere al rezistenței, stabilității, siguranței la foc, termoizolației, etc.

Extinderea va fi realizată pe fundații continue din beton simplu, elevații, sămburi și centuri din beton armat. La parter, se propune zidărie portantă din cărămidă tip termobloc de 30 cm grosime la exterior, și 25 cm grosime la interior și pereți ușori neportanți din BCA de 11 cm grosime. Planșeul peste parter va fi din BA.

Aspectul exterior al clădirii propuse:

- Acoperișul va fi tip șarpantă în două ape;
- Învelitoarea va fi din țiglă ceramică;
- Pereții clădirii propuse vor fi tratați la exterior cu tencuială decorativă;
- Tâmplăria exterioară va fi cu geam termopan.

Lucrari de amenajare exterioara propuse in incinta:

- Amenajarea aleilor auto și pietonale;
- Amenajarea parcarilor în incintă;
- Platformă gospodărească betonată pentru amplasare tomberoane, dotată cu punct de apă și sifon de pardoseală;
- Amenajare spații verzi;
- Bransare la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații;
- Rigole pentru ape pluviale;

Circulații, accese. Principala cale de comunicare rutiera din zona studiată este str. Morii. Aceasta are lățimea părții carosabile de 9,00 m (o bandă pe sens de 4,50 m lățime).

Accesul auto și cel pietonal se face din str. Morii.

Echipare edilitara. În zona există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Se propune prin acest PUZ și racordarea construcției propuse la utilitățile existente.

Măsuri privind protecția mediului. Se va avea în vedere sistematizarea verticală a suprafețelor pentru scurgerea apelor pluviale prin rigole special amenajate.

Deșeurile se vor colecta selectiv în incintă și vor fi depozitate temporar, în tonberoane cu capac de închidere, amplasate pe o platformă betonată, dotată cu punct de apă și sifon de pardoseală, la o distanță de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor. Deșeurile vor fi preluate de firma specializată cu care municipiul Sighișoara are contract de preluare a deșeurilor menajere.

Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va realiza la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață de min. 10,00 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10,00 mp.

3. Indicatorii urbanistici propusi

Prin acest P.U.Z. se propune încadrarea amplasamentului studiat în UTR -ul : ISP - instituții și servicii publice - sănătate.

Bilantul teritorial pe zone funcționale se prezintă astfel:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafața (mp)	% din total	suprafața (mp)	% din total
ZONA CONSTRUIBILĂ	291,00	11,99	572,36	23,58
CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE	623,12	25,66	881,20	36,30
TROTUARE			256,48	10,58
SPAȚII VERZI	1512,88	62,35	701,56	28,91
TEHNICO - EDILITARE	0,00	0,00	15,40	0,63
TOTAL	2427,00	100,00	2427,00	100,00

Suprafața terenului de 2427,00 mp este proprietatea privată a familiei Gomotirceanu Adriana Maria și Florin, conf. CF nr.51501 – Sighișoara.

S constr. exist. = 291,00 mp
S desf. exist. = 873,00 mp

S constr. prop. = 281,36 mp
S desf. prop. = 1125,44 mp

S constr. totală = 572,36 mp
S desf. totală = 1998,44 mp

Indicatorii urbanistici:

P.O.T. existent = 11,99%.

C.U.T. existent = 0,35.

P.O.T. max. propus = 25,00%.

C.U.T. max. propus = 1,25.

MEMORIU TEHNIC – AVIZ DE OPORTUNITATE

Elaborare P.U.Z. pentru extindere imobil – centru medical, str. Morii, nr. 28, Sighișoara

Regimul de înălțime va fi **D+P+2E**. Înălțimea maximă propusă este de **10,50 m** (la streșină de la CTN).

Regimuri de aliniere:

Clădirea propusă va fi amplasată la o distanță de min. **3,00 m** față de clădirea existentă, conform planșei de reglementări urbanistice.

În cadrul parcelei, atât **regimul de aliniere lateral propus**, cât și **regimul de aliniere posterior propus** vor fi la o distanță de min. **3,00 m** față de limitele de proprietate.

4. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere funcțional, clădirea propusă se încadrează în zona studiată. Extinderea centrului medical existent este bine venită, deoarece, la nivel local, este mare nevoie de noi servicii de sănătate.

După realizarea investiției, obiectivul propus se va integra în limitele normale pentru categoria sa, nu va produce nici un fel de degradare a mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibilele obiective amplasate în zonă.

După aprobare, această documentație P.U.Z. va fi integrată în Planul Urbanistic General al municipiului Sighișoara.

5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Consecințele economice. Realizarea acestei investiții va fi oportună pentru populație, venind în întâmpinarea cererii.

Se vor crea noi locuri de muncă în perioada de implementare a proiectului și după finalizarea acestuia: executanți lucrări, proiectanți, instituții avizatoare, personal clinică. Se vor colecta taxe la bugetul local în perioada de avizare și execuție.

Se propune introducerea zonei studiate prin P.U.Z., în noul PUG al municipiului Sighișoara, în UTR -ul ISP – instituții și servicii publice - sănătate.

Consecințe sociale. Intenția beneficiarului este de a dezvolta serviciile de sănătate din localitate, prin extinderea centrului medical existent, rezultând astfel noi cabinete medicale pentru tratament și intervenții medicale și noi locuri de muncă.

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri suportate de investitorii privați.

Toate costurile necesare pentru operațiuni cadastrale, proiectarea și execuția construcției, inclusiv amenajările exterioare din incintă și bransamentele la utilitățile existente în zonă vor fi suportate de către beneficiar.

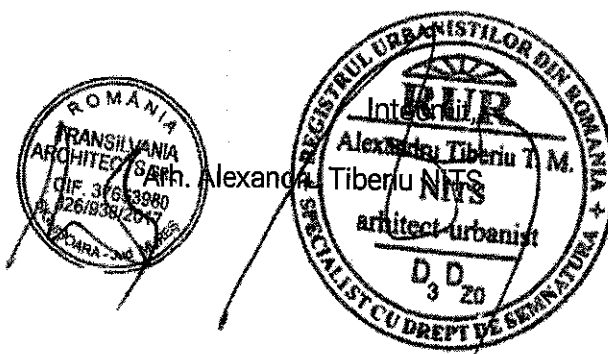
Categorii de costuri suportate de autoritățile publice locale.

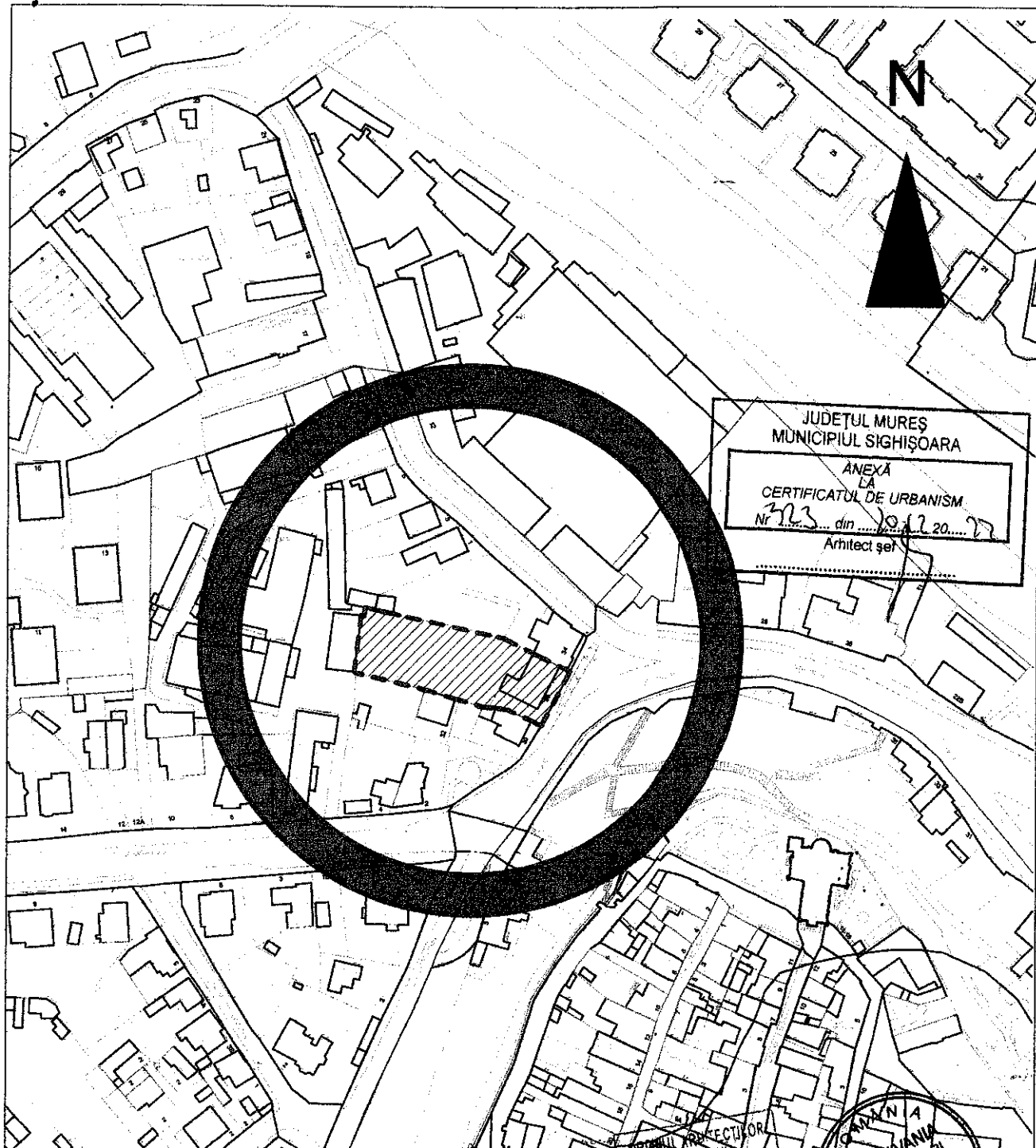
Nu este cazul.

7. Metode de informare / consultare a populației

Se va respecta Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (Ordinul 2701 / 2010):

- Publicarea de anunțuri în mass-media;
- Afișarea anunțurilor la sediul primăriei;
- Afișarea anunțurilor pe panou rezistent la intemperii în zona studiată;
- Punerea la dispoziția publicului spre consultare a documentației aferente PUZ.





LEGENDĂ

- LIMITĂ TEREN STUDIAT
- LIMITĂ ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ
- LIMITĂ ZONĂ PROTEJATĂ UNESCO



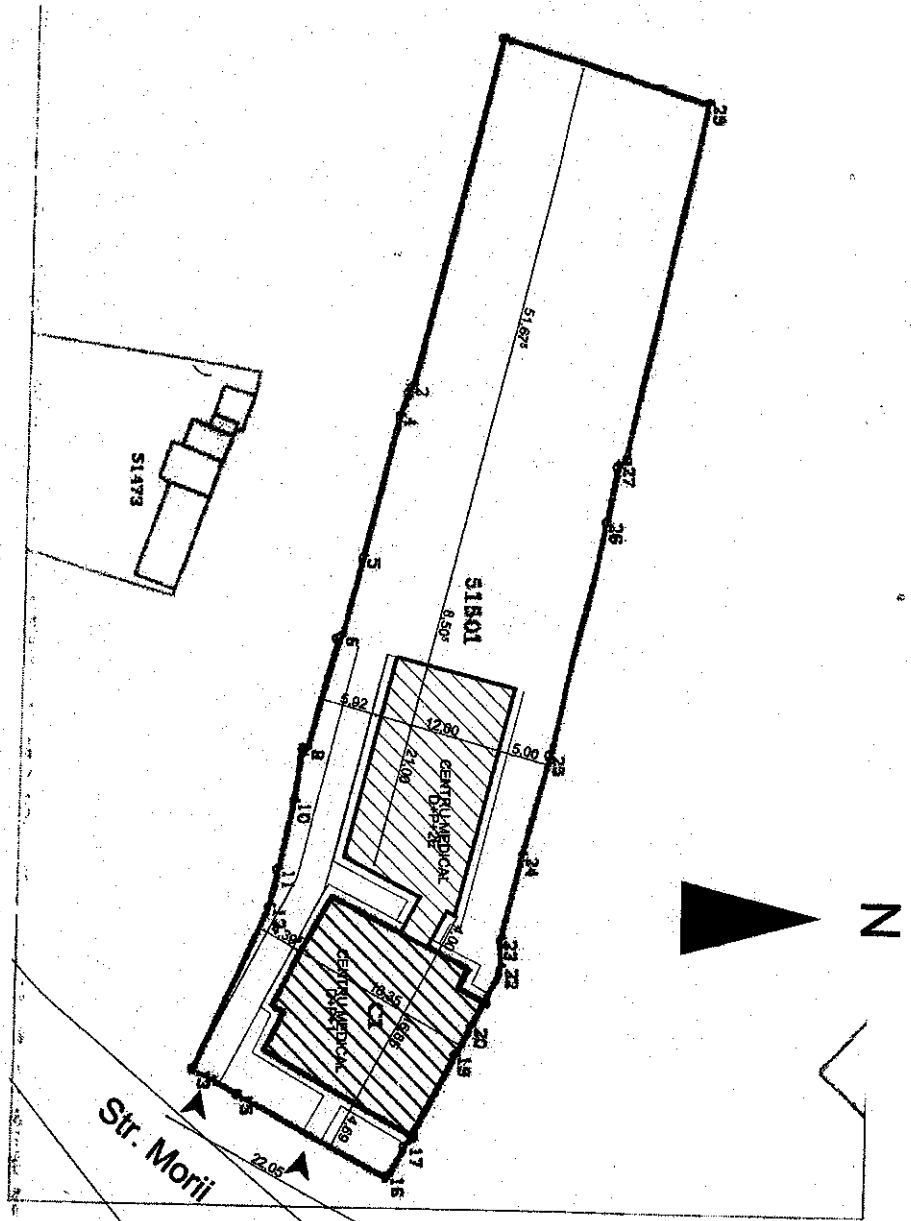
Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data			
TRANSILVANIA ARCHITECTS SRL J26/1938/2017; CUI 37653980 545400 Sighisoara, str.Mitropolit A. Saguna nr.12 tel 0749072035 e-mail office@transilvaniaarhitect.com			Beneficiar:	Gomotriceanu Adriana Maria și soțul Gomotriceanu Florin	Pr.nr:	65/2022
Sef proiect arh. Niteșu A.			Adresa:	545400 Sighisoara, Str. Morii, nr.28, Județul Mureș, C.F. nr. 51501	Faza:	C.U.
Relevat arh. Adrian I. Petășor A.			Titlu proiect:	EXTINDERE IMOBIL - CENTRU MEDICAL	Pl.nr:	A/0
Desenat arh. Adrian I.			Adresa:	545400 Sighisoara, Str. Morii, nr.28, Județul Mureș, C.F. nr. 51501		
Sc. 1:2000			Titlu planșă:	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		
2022						

BILANT TERITORIAL

EXTINDERE IMOBIL

CENTRU MEDICAL

SURFAȚĂ TOTALĂ TEREN C.F. = 24270m²
 SURFAȚĂ CONSTRUITĂ EXISTENTĂ = 291m²
 SURFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ = 873m²
 SURFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘĂ EXTINDERE = 270m²
 SURFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ EXTINDERE = 1080m²
 SURFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUȘĂ TOTALĂ = 561m²
 SURFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ TOTALĂ = 1953m²
 P.O.T. existent = 11,99%
 C.U.I. existent = 0,35
 P.O.T. PROPUȘ = 23,11%
 C.U.I. PROPUȘ = 0,80



JUDEȚUL MUREȘ
 MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
 ANEXA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 223 din 20.12.2012
 Anexe nr. 1

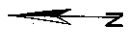


ORDINUL BUCUREȘTI
 ON ROMANIA
 SCS
 Asociația de Profesioniști
 ARHITECTI
 Nr. 11/2011
 Anexe nr. 1

- LEGENDĂ**
- LIMITA TEREN STUDIAT
 - - - - - LIMITA SUPRAȚĂȚII CONSTRUITĂ PROPUȘĂ
 - ▨ CONSTRUCTIE CONSTRUCTIE PROPUȘĂ
 - ▨ CONSTRUCTIE EXISTENTĂ
 - SPATIU VERDE
 - DRUM DE ACCES
 - ▲ ACCES AUTO
 - ▲ ACCES PIETONAL

Nume		Semnatura		Certifica	
Referativ/Expertiza Nr./Data					
TRANȘILVANIA ARCHITECTS SRL 2438392077 CUI 37655988 545400 Sighișoara, Str. Mitropoli A. Saeguna nr.12 tel: 0743072103 e-mail: office@transilvaniaarchitects.com Sca. 1:500 202					
Beneficiar:		Comandamentul Arhidia Morii Județii Comitatului Borda			
Adresă:		545400 Sighișoara, Str. Morii, nr.23, Județul Mureș, C.F. nr. 51941			
Titlu proiect:		EXTINDERE IMOBIL - CENTRU MEDICAL			
Adresă:		545400 Sighișoara, Str. Morii, nr.23, Județul Mureș, C.F. nr. 51941			
Titlu planșă:		PLAN DE SITUAȚIE			
P.T./P.T.		65/2022			
Faza:		C.U.			
P.L./P.L.		A/1			

PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE IMOBIL - CENTRU MEDICAL SIGHIȘOARA, STR. MORII, NR. 28, JUD. MUREȘ REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE PARCELA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITA ZONĂ PROTEJATĂ UNESCO
- LIMITA ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ
- SPAȚII VERZI PUBLICE EXISTENTE
- TEREN CURȚI - CONSTRUCȚII

REGLEMENTĂRI

- REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL CONSTRUCȚII - PROPUS
- REGIM DE ALINIERE POSTERIOR ȘI LATERAL CONSTRUCȚII - PROPUS
- ZONĂ EDIFICABILĂ
- CLĂDIRI EXISTENTE - LOCUINTE INDIVIDUALE
- CLĂDIRI EXISTENTE - SĂNĂTATE
- CLĂDIRI EXISTENTE - ÎNVĂȚĂMÂNT
- CLĂDIRI EXISTENTE - TURISM
- CLĂDIRI EXISTENTE - COMERȚ
- CLĂDIRI EXISTENTE - CULTURĂ
- CLĂDIRI EXISTENTE - INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE AUTO
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- ZONĂ PROTECȚIE DIN (22,00) - 22,00 m DIN AX PE AMBELE PĂRȚI

TIPURI DE ACCESE

- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT SUAȘĂ m ²	NOU m ²	PROPUȘ SUAȘĂ m ²	PROPUȘ TOTAL m ²
CONSTRUCȚII	291,00	11,99	572,36	23,58
CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE	624,12	25,66	881,20	36,30
TROTUARE	1512,88	62,85	701,56	19,58
SPAȚII VERZI	0,00	0,00	15,40	0,93
PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ	0,00	0,00	15,40	0,93
TOTAL TEREN ZONĂ STUDIATĂ	2427,00	100,00	2427,00	100,00

UTR PROPUS: ISP - INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE - SĂNĂTATE



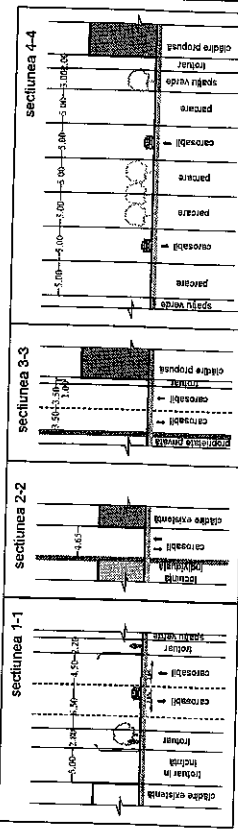
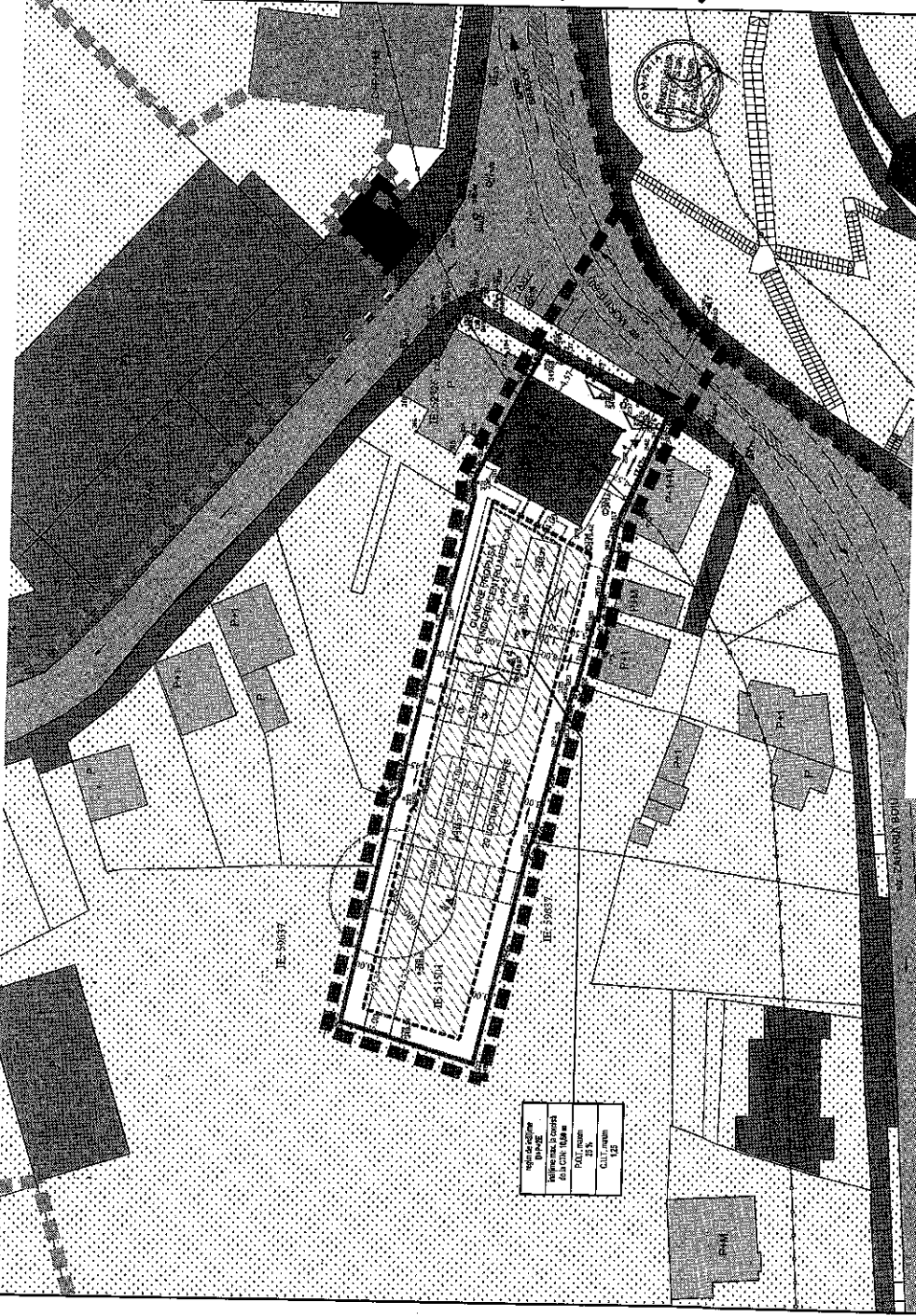
TRANȘILVANIA ARCHITECTS S.R.L.
 Împreună cu arhitectul responsabil cu proiectarea
 545400 Sighișoara, str. Mihai Viteazul A, Șaplaia, nr. 12
 Tel: 0744072420, e-mail: office@transilvaniaarchitects.com

SEMNALURĂ
 Arh. Alexandru NIȚEȘ
 Arh. Alina IONESCU
 Arh. Madalina VARGHOLEA

PROIECT
 05/2020

FAZA
 P.U.Z.

PLANȘA
 5



Regim de aliniere	100%
Regim de aliniere secundară	100%
PAU (max)	25%
C. (max)	10%