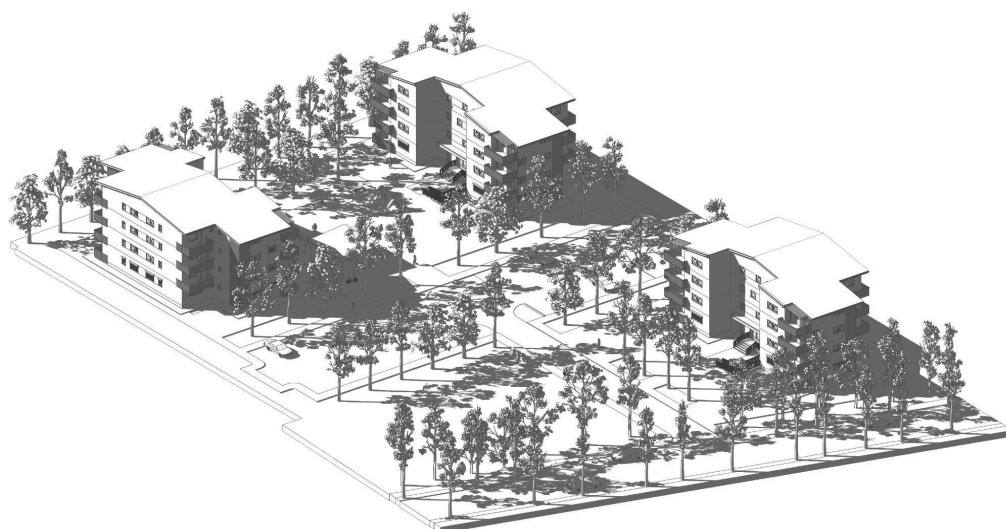




MEMORIU DE PREZENTARE

**ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR.350/2001 CU
MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE
Plan Urbanistic Zonal – PUZ**



conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru,
indicativ GM-010-2000 emisă de MLPAT

Construire Bloc de locuințe pentru tineri, destinat închirierii
Str. Orban Balasz, nr 15, Mun Târgu Secuiesc, jud Covasna

BENEFICIAR: Municipiul Târgu Secuiesc

PROIECTANT GENERAL: S.C. MAIER STUDIO S.R.L.

Cluj-Napoca, Cluj

30.07.2024



FIȘA PROIECTULUI

Denumire:	ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR.350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE Plan Urbanistic Zonal - PUZ Construire Bloc de locuințe pentru tineri, destinat închirierii
Beneficiari:	Municipiul Târgu Secuiesc P-ta Gabor Aron, nr 24, Mun Târgu Secuiesc, jud Covasna
Proiectant general:	S.C. MAIER STUDIO S.R.L. Cluj-Napoca str. Gheorghe Șincai, nr. 16, Cluj-Napoca
Faza:	PUZ
Data:	30.07.2024



1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Denumirea obiectivului:

ELABORARE P.U.Z. CONFORM LEGII NR.350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE Plan Urbanistic Zonal – PUZ

Construire Bloc de locuințe pentru tineri, destinat închirierii

1.2. Beneficiar :

Municipiul Targu Secuiesc

P-ta Gabor Aron, nr 24, Mun Targu Secuiesc, jud Covasna

1.3. Amplasament:

Str Orban Balasz, nr 15, Mun Targu Secuiesc, jud Covasna

1.4. Suprafață teren reglementat: 8475 mp

1.5. Obiectivul proiectului este schimbarea de destinație (PUZ pentru modificarea prevederilor PUG si reglementare urbanistica) pentru zona pe care se află obiectivul prezentei documentații.

Terenul cu destinația curții construcții se află în UTR 57- zonă de construcții agricole, sere .

Se propune schimbarea de destinație din zonă de sere în zonă de locuințe colective UTR 68 (LCt - locuințe colective pentru tineri) conform propunerii RLU anexata. Terenul se află în întregime în intravilan.

Din punct de vedere urbanistic parcela are acces la drum și utilități pe latura nord a proprietății și se reglementează pentru construirea unor unități de locuințe colective.

Din punct de vedere constructiv se solicită avizarea următoarelor intervenții:

C1 – Bloc de locuințe colective P+2+M -

15 apartamente (14 apartamente cu doua camere si un apartament cu 3 camere)

C2 – Bloc de locuințe colective P+2+M

15 apartamente (14 apartamente cu doua camere si un apartament cu 3 camere)

C3 – Bloc de locuințe colective P+2+M

15 apartamente (14 apartamente cu doua camere si un apartament cu 3 camere)

Un total e 45 apartamente din care 42 cu doua camere si 3 apartamente cu 3 camere.

Se propun 48 locuri de parcare spre centrul parcelei 1064 mp. (45 locuri de parcare uzuale si 3 locuri destinate persoanelor cu dizabilitati). Spațiile de staționare/depozitare pentru biciclete si carucioare sunt amenajate in interiorul fiecarui imobil la nivelul parterului.

Se vor amenaja zone auto și alei pietonale, cu spații de joacă, poartă de acces și punct gospodăresc (colectare selectiva deșeuri).

Se propun zone amenajate plantate spre limitele laterale ale proprietății A=3392 mp= 40.22.%.



1.6. Documentația are la bază:

- Certificat de urbanism nr. 50 din 13.03.2024 eliberat de Primăria Mun Târgu Secuiesc
- P.U.G. Mun Târgu Secuiesc
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism
- HG 525 / 1996

2. INDICATORI PROPUȘI

Zona studiată este formată dintr-o singură parcelă aflată în proprietatea Beneficiarului și este situată integral în intravilanul Mun Târgu Secuiesc.

Se propun următorii indici maximi pentru zonificarea propusă:

P.O.T. maxim propus = .20%

C.U.T. maxim propus = 0.6

Regim de înălțime maxim: P+2E+M

Proiectul prevede extinderea zonei de locuințe spre est. Zona de extindere se află pe zona de terenuri pentru producție agricolă – sere, în intravilan. În momentul de față nu mai există construcții pe amplasamentul studiat iar terenul este nefolosit.

Se va respecta propunerea RLU anexata.

Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	8475	100	8475	100,00
CONSTRUIT	0	0,00	1050	12,39
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE*	0	0,00	4140	48,85
SPATII NEAMENAJATE	8475	100,00	0	0,00
SPATII PLANTATE AMENAJATE	0	0,00	3285	38,76
TOTAL	8475	100,00	8475	100,00
POT (%)		0,00		12,39
CUT		0,00		0,48
Arie construita desfasurata	0		4092	

*din care 1284 mp suprafata carosabila din care -570 mp stationare autovehicule pentru pentru 48 locuri de parcare din care 3 dedicate persoanelor cu dizabilitati si 714 mp suprafata circulabila (drum acces)



3. MODUL DE INTEGRARE A PARCELEI STUDIATE ÎN ZONĂ

3.1. DESCRIERE TEREN EXISTENT. VECINĂȚĂȚI

Terenul de amplasament se află în intravilan. Imobilul este de formă patrulateră -cu mici neregularitati.

Zona are un extraordinar potențial de dezvoltare iar investițiile pe care administrația locală își propune să le realizeze cu sprijinul ANL sunt o necesitate pentru oraș dar și o oportunitate de schimbare a dinamicii urbanistice a zonei studiate.

Vecinătăți:

La nord – drum, str Orban Balasz

La est – proprietăți private

La sud – proprietăți private

La vest – sere în proprietatea administrației locale

3.2 DESCRIERE TEREN EXISTENT. VECINĂȚĂȚI

În prezent terenul este construit cu unități de producție agricolă - sere, în prezent dezafectate.

3.3 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Folosința actuală a terenului, conform extraselor CF este sere. Zona este nefuncțională cu un potențial mare de a prelua destinația propusă datorită învecinării cu alte zone de locuințe în intravilan (spre N-E). Documentația de față este în acord cu tendințele de dezvoltare ale zonei - cu funcțiuni de locuit.

Elementele de plus-valoare pe care le propune obiectivul de investiție sunt:

-oferte de locuințe pentru tinerii municipiului Târgu Secuiesc într-o zonă ce permite acces direct din drumul public, posibilități de dezvoltare precum și racordarea la rețelele existente în zonă.

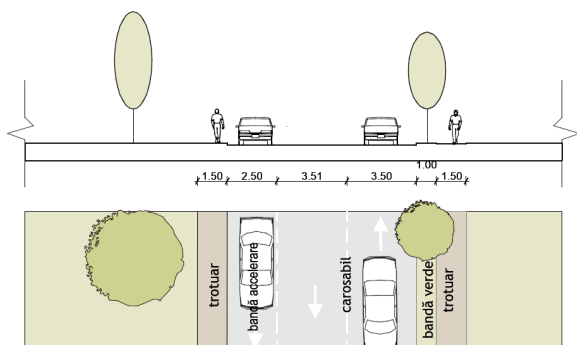
-Facilitează dezvoltarea economică a zonei prin crearea de locuințe și implicit atragerea forței de muncă.

Proiectul nu perturbă zonele de locuire sau de activități conexe ci oferă posibilitatea generării unui areal cu coerență funcțională și estetică.

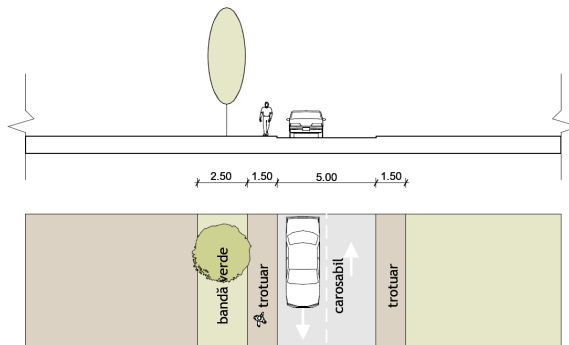
Zona are un potențial ridicat de dezvoltare datorită amplasării geografice – în intravilanul Municipiului Târgu Secuiesc dar și în cadrul localității, oferind acces facil la circulație dar și la infrastructura existentă în zonă.

3.4 CĂILE DE CIRCULAȚII

Accesul pe teren nu se modifică. Accesul este pe latura Nord (str Orban Balasz) . Frontul generos al parcelei permite organizarea și structurarea optimă a accesului auto și pietonal.



Profil stradal 1, scara 1:200



Profil stradal 2, scara 1:200

3.5.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă se va asigura prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă.

Canalizarea se va asigura prin extinderea rețelei existente în zonă și racordul la aceasta.

Evacuarea apelor pluviale de la fiecare imobil de pe acoperiș se va colecta prin intermediul gheburilor și burlanelor și vor fi direcționate către bazinul de colectare ape pluviale adiacent fiecărui imobil propus. Apele de suprafață se infiltrează liber în sol.

Alimentarea cu gaze- Incalzirea imobilelor propuse se va face prin extinderea rețelei de gaz din zonă. Alimentarea cu energie electrică - se va asigura prin racord și extinderea liniei deja existente în zonă. Protecția mediului- Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților;- Nu există riscuri naturale. Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare cu Ø = 200- Depozitarea deșeurilor se va face în incintă și se vor evacua periodic la rampa centralizată de gunoi conform acordului de mediu.- Se vor planta cu gard viu și pomi suprafețele libere din spațiile de retragere față de aliniamente și din interiorul incintelor.

4. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În Municipiu există un deficit de locuințe în condițiile creșterii populației. Prin proiect se dorește dezvoltarea zonelor de locuit pe care municipalitatea le oferă locuitorilor, în acord cu caracterul funcțional fără să genereze zone de conflict cu alte zone de locuințe (de tip individual) din zonă.

Parcela permite structurarea pentru trei corpuri de clădire destinate locuințelor colective pentru tineri. Acestea urmează să fie realizate etapizat.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Costurile ce vor fi suportate integral de Beneficiar (Municipalitatea) cu sprijinul ANL. Nu se prevăd lucrări conexe, de utilitate publică pentru funcționarea obiectivului.



6. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Se propune informarea populației conform procedurii în vigoare

-afișare la sediul Primăriei Târgu Secuiesc

Organizarea de șantier în vederea executării lucrărilor nu va afecta domeniul public.

Verificat

Arh. Elkan Gheorghe

Întocmit:

Arh. Alin Morar

Arh. Daniela Maier