

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

“INTOCMIRE PLAN URBANISTCI ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.

Beneficiar:

SC RC EUROPE DEVELOPMENT SRL pentru MIDTOWN RETAIL SRL si NICOVALA SA

Amplasament:

STR. MIHAI VITEAZU NR. 94, MUNICIPIUL SIGHISOARA, JUDETUL MURES

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- U0 – Incadrare in PUG
- U1 – Situatia existenta
- U2 – Reglementari urbanistice
- U5 – Mobilare posibila

FOAIE DE SEMNATURI

BENEFICIAR: RC EUROPE DEVELOPMENT SRL pentru MIDTOWN RETAIL SRL si NICOVALA SA

PROIECT: "INTOCMIRE PLAN URBANISTCI ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER".

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL

FAZA: P.U.Z.

COLECTIV ELABORARE:

<i>Sef Proiect</i>	<i>Arh. Urb. Gelu Tudorache</i>
<i>Intocmit</i>	<i>Arh. Irina Tudorache</i>

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

**“INTOCMIRE PLAN URBANISTCI ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE
ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA,
IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI
PUBLICITARE INCINTA SI FATADE,
AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE
UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE
ORGANIZARE DE SANTIERS”.**

Amplasament:

**STR. MIHAI VITEAZU NR. 94, MUNICIPIUL
SIGHISOARA, JUDETUL MURES**

Beneficiar:

**SC RC EUROPE DEVELOPMENT SRL pentru
MIDTOWN RETAIL SRL si NICOVALA SA**

Faza:

P.U.Z

Proiectantul general:

**S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU
TUDORACHE SRL**
cu sediul in Bacau, strada Nordului. Nr. 4
Tel: 0747186921

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL este intocmit pentru:

“INTOCMIRE PLAN URBANISTCI ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.

1.2. Obiectivele PUZ

- **Schimbarea functiunii zonei studiate din – zona de productie industriala, agricola, prestari servicii, in zona de comert, alimentatie publica si sevicii;**

- **scoaterea de sub interdictia prevazuta in PUG :**

Conform PUG Sighisoara - “Se pot autoriza Constructii pentru dotari sociale (cantine), dotari sanitare (dispensare, farmacii), dotari comerciale si de alimentatie publica, spatii comerciale, puncte de desfacere, statii PECO, depozite combustibil, depozite materiale de constructie, depozite de orice fel, dotari prestari servicii, spatii verzi, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.”

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unui centru comercial, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Intentia beneficiarului este de a realiza un **Plan Urbanistic Zonal** care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG si RLU aprobat al Municipiului Sighisoara.
- Plan urbanistic zonal – zona Miron Neagu

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

Conform PUG Sighisoara, la data prezentei, functiunea terenului care a general PUZ face parte din **UTR 36 – zona de productie industriala, agricola, prestari servicii.**

Documentatia va include prevederi privind:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Reglementarea acceselor si a spatiilor de parcare in incinta;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT;
- Organizarea spatiilor verzi;
- Masuri de protectia mediului.

Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

- Constructii – amplasare centru comercial, supermarket si amplasare corp galerii comerciale;
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- Sistemizarea terenului;
- Rezolvare intersectie semaforizata in 4 timpi cf prevederilor din PUZ Zona Miron Neagu aprobat prin HCL nr. 193/2018
- Legaturi pietonale si trotuare de incinta;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate;
- Amenajare zona parcaje.

Suprafata terenului care urmeaza a fi reglementat prin PUZ este de 24.036mp, teren care este format din urmatoarele numere cadastrale:

- CF.59384 – 9268mp – proprietar Midtown Retail SRL
- CF.59385 – 6940mp – proprietar Midtown Retail SRL
- CF.53406 – 47mp – proprietar Nicovala SA
- CF.51924 – 2694mp – proprietar Nicovala SA
- CF.51938 – 2796mp – proprietar Nicovala SA
- CF.59307 – 1749mp – proprietar Nicovala SA
- CF.59357 – 542mp – proprietar Nicovala SA

Amplasament

Terenul in suprafata de **24.036mp** se afla situat in intravilanul Mun. Sighisoara fiind in proprietatea Midtown Retail SRL si Nicovala SA.

Conform certificatului de urbanism nr. 134 din 18.05.2021 emis de Primaria Sighisoara:

Regim Juridic:

- Imobilele in suprafata de 24.036mp se afla situate in intravilanul Mun. Sighisoara fiind in proprietatea S.C.Midtown Retail srl si SC Nicovala SA.
- Situatiia juridica a imobilelor este in conformitate cu:
 - o CF nr. 59384 cu suprafata de 9268mp, SC Midtown Retail SRL
 - o CF nr. 59385 cu suprafata de 6940mp, SC Midtown Retail SRL
 - o CF nr. 53406 cu suprafata de 54mp, SC Nicovala SA
 - o CF nr. 539537 cu suprafata de 542mp, SC Nicovala SA
 - o CF nr. 51924 cu suprafata de 2694mp, SC Nicovala SA
 - o CF nr. 51938 cu suprafata de 2796mp, SC Nicovala SA

- CF nr. 59307 cu suprafata de 1749mp, SC Nicovala SA

Regim Economic:

- Imobilul se afla situat in zona A de impozitare in conformitate cu art. 1 din Hotararea Consiliului Local Sighisoara nr. 93 din 27 mai 2010.

Regim Tehnic:

- Conform Planului Urbanistic General al Mun. Sighisoara terenul se afla in zona UTR 36 conform careia:
 - Functiunea dominanta: zona de productie industriala, Agricola, prestari servicii;
 - Functiuni complementare: comert, servicii, dotari etc.
 - Regim de inaltime: variaza inter P – P+2
 - Permisuni:
 - Se pot autoriza Constructii industriale, Agricole si pentru prestari de servicii, anexe, completari conform necesitatilor tehnologice, extinderi ale instalatiilor tehnologice si de fabricatie, extinderi ale instalatiilor tehnico-edilitare existente, implantarii de mobilier urban;
 - Se pot autoriza Constructii pentru dotari sociale (cantine), dotari sanitare (dispensare, farmacii), dotari comerciale si de alimentatie publica, spatii comerciale, puncte de desfacere, statii PECO, depozite combustibil, depozite materiale de constructie, depozite de orice fel, dotari prestari servicii, spatii verzi, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.
 - Restrictii:
 - Locuinte colective, dotari culturale (gradinite, scoli, internate), dotari sanitare (crese, policlinici, spitale, statii de salvare, camine de batrani), dotari comerciale (piete agroalimentare), dotari pentru cultura fizica si sport, dotari turistice, dotari de cult
 - Conditii de ocupare a terenului:
 - Accesele – fiecare unitate va avea acces separate
 - Toate unitatile, toate cladirile, nu si anexele vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente sau vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoare retele publice proiectate;
 - Toate constructiile noi se vor aseza pe aliniament, stabilit fata de vecinii din stanga, dreapta
 - Se vor respecta distantele si conditiile tehnologice, zonele de protectie si pompieristice in vigoare, republicate si departamentale;
 - Regim de inaltime: nu se reglementeaza
 - Posibilitati de ocupare a terenului:
 - Nu se reglementeaza in functie de fluxul tehnologic

Imobilul are acces din strada Mihai Viteazu.

Utilitati existente in zona: apa-canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicatii.

- Prin PUZ – zona Miron Neagu aprobat prin HCL nr. 193/2018, este propusa o legatura carosabila si pietonala de perspectiva cu strada Miron Neagu.
- Accesul cu masini se va face prin 2 intrari din E60.
- Totodata se va rezolva accesul in incinta complexului dinstre E60 prin semaforizarea intersectiei in 4 timpi.
- Investitia se va racorda la retele de apa-canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonizare existente in zona

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- la Nord - strada Mihai Viteazu si statia PECO Rompetrol
- la Sud - proprietate privata – rest teren Nicovala
- la Vest - proprietate privata
- la Est - proprietate privata

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sighisoara si R.L.U. Sighisoara
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal – zona Miron Neagu si R.L.U. aferent PUZ
- Extras CF + act de proprietate

1.3.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu PUZ

- Tema de proiectare;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ;
- Studiu Geo intocmit de GeoTech SRL Gheorgheni
- Certificat de urbanism nr. 134 din 18.05.2021 emis de Primaria Sighisoara;
- Avizele de amplasament emise de furnizorii de utilitati, conform Certificat de urbanism;

1.3.3. Date statistice

- Nu s-au folosit date statistice

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- Instalarea de statii de incarcare pentru vehicule electrice
- Extinderea si amenajarea retelei pietonale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Platforma industrială a oraşului este amplasată în partea de est a municipiului, pe strada Mihai Viteazu. La sfârşitul anilor '80, municipiul Sighişoara era beneficiarul unui profil industrial complex în

care ponderea era deținută de ramurile textile și confecții textile, construcții de mașini și prelucrarea metalelor, sticlă și faianță, articole pentru menaj, produse alimentare, materiale de construcții, exploatarea și prelucrarea lemnului, pielărie, blănărie, încălțăminte etc. Majoritatea unităților erau profilate pe industria ușoară, mai ales textilă (65% pondere valorică din produsele sighişorene), orientare fixată de o anumită tradiție locală (vechile bresle ale țesătorilor și croitorilor), precum și de materia primă abundentă pentru produsele ceramice. Liberalizarea prețurilor la materiile prime și energie, lipsa fondurilor pentru re tehnologizarea și modernizarea fabricației care să asigure prezența pe piață în condiții de eficiență și productivitate, incapacitatea de a face față presiunii competitivității, au avut ca rezultat diminuarea drastică a activității ba chiar dispariția unor unități reprezentative pentru industria sighişoreană.

In prezent pe terenul studiat nu sunt Constructii.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare si sistematizare a acesteia dorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea activitatilor economice de comert si prestari servicii intr-un pol comercial organizat.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata este amplasata in Municipiul Sighisoara, strada Mihai Viteazu, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, datorata infrastructurii existente, pozitiei amplasamentului in oras si a apropierii fata de zona centrala a orasului.

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Vizibilitate
- Tranzit auto ridicat
- Existenta tuturor utilitatilor in zona

2.2. Incadrare in localitate

2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat se afla in partea de Nord-Est a intravilanului Municipiului Sighisoara, strada Mihai Viteazu – E60, drum care face legatura in Sighisoara si Brasov.

Terenul in suprafata de **24.036mp** este format din numerele cadastrale 59384, 59385, 53406, 51924, 51938, 59307 si 59357 si se afla situat in intravilanul Mun. Sighisoara fiind in proprietatea Midtown Retail SRL si Nicovala SA.

La momentul actual terenul are categoria de folosinta “curti-constructii”, este situat in zona A de impozitare.

Accesul pe amplasament se face din strada Mihai Viteazu, strada pe care exista retelele de utilitati.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia va fi inregistrat in Cartea Funciara pe numele investitorului.

2.2.2 Pozitia zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- la Nord - strada Mihai Viteazu si statia PECO Rompetrol
- la Sud - proprietate privata – rest teren Nicovala
- la Vest - proprietate privata
- la Est - proprietate privata

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai.

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in centrul orasului se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este in panta, diferenta pe zona din spate fiind cu aproximativ 5m mai sus fata de strada Mihai Viteazu. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomenele fizico-geologice active.

2.3.1. Relieful

Municipiul Sighișoara este situat la extremitatea sudică a județului Mureș, în Podișul Târnavelor (zona râului Târnavă Mare) și se întinde de o parte și de alta a Târnavei Mari, situat la 123 de km de la izvoarele râului în zona de vărsare a pârâului Saes. Sighișoara este al doilea oraș ca mărime și importanță (istorică, economică, politică, geografică) din județul Mureș.

Municipiul beneficiază de o avantajoasă poziție geografică, în partea centrală a țării, pe traseul unor însemnate artere de comunicații feroviare (magistrala București - Brașov - Teiuș, cu derivații spre Arad și Cluj - Oradea) și rutiere (DN Brașov - Târgu Mureș, care este în același timp un tronson din drumul european E60, DN Sibiu - Sighișoara).

2.3.2. Reteaua hidrografica

Principala arteră hidrografică a zonei este râul Târnavă Mare. Cursurile de apă din această parte a depresiunii și stratele acvifere freatice sunt tributare Târnavei Mari.

Apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviatile actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Litologic, depozitele de piemont sunt alcătuite din nisipuri și argile de vârstă pleistocenă, iar depozitele de terasă sunt constituite din nisipuri și bolovănișuri de vârstă holocenă.

2.3.3. Clima

Din punct de vedere climatic, zona municipiului Sighișoara aparține sectorului cu climă continental moderată, în care iernile sunt reci, umede și mai lungi decât în mod obișnuit, iar verile sunt răcoroase, cu zile călduroase puține la număr și cu precipitații abundente.

Temperatura medie anuală 9,0grade C

2.3.4. Conditii geotehnice

Din punct de vedere seismic, conform STAS 11.100/1-1993 zona judetului Mures se încadrează în gradul I=71 (MSK) de intensitate seismică, cu o valoare a accelerației seismice $a_g = 0,15g$ (P100-1-2013) și o perioadă de colț $T_C = 0,7$.

Categoria geotehnică, din punct de vedere al încadrării în categoria geotehnică, conform normativului NP 074/2014, lucrarea ce urmează a se executa se încadrează la "categoria geotehnică 1-2", cu risc geotehnic redus-moderat.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 80-90 cm.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale si/sau disfunctionalitati privind protectia mediului

2.4 Circulatia

2.4.1. Circulatii auto si pietonale

Terenul este adiacent pe latura de Nord cu strada Mihai Viteazu, ce face legatura cu drumul national E60 Brasov – Targu Mures.

Strada Mihai Viteazu este asfaltata, are latimea partii carosabile de aprox. 14.00m pe toata lungimea din partea nordica a amplasamentului studiat, cu doua benzi pe sens si cu trotuare care necesita refacere si reabilitare.

Pe Drumul European E60 este permis transportul de 40t.

2.4.2. Circulatie aeriana – nu e cazul

2.4.3. Circulatie feroviara – nu e cazul

2.4.4. Circulatie navala – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Conform extraselor de carte funciara, pe terenurile studiate nu exista Constructii.

Suprafata terenului pe care se propune amplasarea constructiilor noi are suprafata totala de 24.036mp.

Adiacent terenului studiat sunt proprietati private.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Ponderea mica a functiunii de comert in zona studiata creeza un dezechilibru urbanistic si social. Amplasamentul este situat la aprox. 2.50km de centrul orasului si poate fi foarte usor accesibil atat pietonal cat si cu masina.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfunctionalitati ale zonei studiate:

- Fond construit inegal ca valoare;
- Front discontinuu la strada Mihai Viteazu;

In cea mai mare parte a zonei studiate se gaseste functiunea de industrial/depozitare.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Desi amplasamentul studiat se afla in proximitatea zonei centrale si este foarte usor de accesat, in zona se poate observa lipsa serviciilor comerciale.

2.5.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Nu e cazul

2.5.7. Principalele disfunctionalitati

Circulatii:

- Lipsa locurilor de parcare amenajate;
- Parcare ilegala pe terenuri private, neimprejmuite
- Iluminat stradal insuficient;

Fond construit si utilizarea terenurilor

- Fond construit inegal ca valoare;
- Front discontinuu la strada Mihai Viteazu

Spatii plantate si de protectie

- Existenta spatiilor verzi neingrijite;

Probleme de mediu

- Terenul studiat este acoperit partial de o vegetatie crescuta haotic, neintretinuta. Nu exista o sistematizare verticala care sa dirijeze corect apele meteorice;
- Lipsa de control asupra spatiilor verzi;

Evolutia populatiei si a activitatilor economice

- Scaderea numarului de locuitori datorita sporului natural negativ si fenomenului de migrare;
- Scaderea numarului de locuri de munca din activitatile economice;
- Grad ridicat de somaj datorat lipsei activitatilor economice;

Zona studiată prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare.

Alimentare cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa potabila a noilor constructii se poate realiza din reseaua publica de alimentare cu apa existenta pe strada. Mihai Viteazu. Evacuarea apelor menajere se poate realiza in reseaua de canalizare publica existenta.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a complexului commercial se poate face din reseaua existenta pe strada Mihai Viteazu.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a complexului comercial se poate face din retea existenta pe strada Mihai Viteazu.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1 Puncte de vedere ale administratiei publice locale si ale populatiei

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unor constructii, cu functiunea de centru comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Amplasarea in zone rezidentiale si la artere de tranzit a unui centru comercial cu marfuri alimentare si nealimentare de uz casnic este binevenita si nu contravine functiunilor complementare admise.

Atat proprietarii particaliari cat si administratia publica locala opteaza pentru valorificarea economica a ocuparii terenurilor si asigurarea de servicii mai bune.

Prezenta documentatie isi propune sa circumscrie solutiile locale, proprii amplasamentului si zonei, temei de proiectare si prevederilor PUG si sa identifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate in sprijinul realizarii investitiei si care sa constituie pasi inainte spre evolutia zonei.

Se va respecta Ordinul MDRT privind informarea si consultarea publicului.

2.8.2 Puncte de vedere ale elaboratorului

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument sau intr-o zona de protectie sanitara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Ridicarea topografica realizata confirma conditiile beneficiarului;

- Terenul prezinta o panta lina spre strada Mihai Viteazu, denivelarile fiind nesemnificative pentru dezvoltarea investitiei;

- Soluția propusă nu afectează limitele terenului studiat.

Studiul geotehnic

- Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situează în categoria geotehnică 1-2 – Risc Geotehnic Redus - Moderat.

3.2. Prevederi ale PUG

REGLEMENTARI PUG– PRESCRIPTII SPECIFICE ZONEI PENTRU UTR 36 care este delimitată de: limita intravilanului, strada M. Viteazu, limita incintei întreprinderii Nicovale, limitele incintelor industriale din zona industrială Albesti.

1. Natura ocupării și utilizării terenului

- Delimitări: vezi tabel UTR-uri
- Funcțiunea dominantă – zonă de producție industrială agricolă, prestări servicii;
- Funcțiuni complementare – comerț, servicii, dotări, etc.
- Regim de înălțime: variază între P – P+2
- Permișiuni:
 - Se pot autoriza construcții industriale, agricole și pentru prestări de servicii, anexe, completări conform necesităților tehnologice, extinderi ale instalațiilor tehnologice și de fabricație, extinderi ale instalațiilor tehnico-edilitare existente, implantării de mobilier urban;
 - Se pot autoriza construcții pentru dotări sociale (cantine), dotări sanitare (dispensare, farmacii), dotări comerciale și de alimentație publică, spații comerciale, puncte de desfacere, stații PECO, depozite combustibil, depozite materiale de construcție, depozite de orice fel, dotări prestări servicii, spații verzi, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.
- Restricții: Locuințe colective, dotări culturale (grădinite, școli, internate), dotări sanitare (creșe, policlinici, spitale, stații de salvare, camine de bătrâni), dotări comerciale (piete agroalimentare), dotări pentru cultură fizică și sport, dotări turistice, dotări de cult

2. Condiții de ocupare a terenului

- Accesele – fiecare unitate va avea acces separate;
- Toate unitățile, toate clădirile, nu și anexele vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente sau vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate;
- Toate construcțiile noi se vor aseza pe aliniamentul, stabilit față de vecinii din stânga, dreapta
- Se vor respecta distanțele și condițiile tehnologice, zonele de protecție și pompieristice în vigoare, republicate și departamentale;
- Regim de înălțime: nu se reglementează

3. Posibilități de ocupare a terenului:

Nu se reglementează, în funcție de fluxul tehnologic.

Prin PUZ – zona Miron Neagu aprobat prin HCL nr. 193/2018, este propusa o legatura carosabila si pietonala de perspectiva cu strada Miron Neagu.

- Accesul cu masini se va face prin 2 intrari din E60.
- Totodata se va rezolva accesul in incinta complexului dinstre E60 prin semaforizarea intersectiei in 4 timpi.
- Investitia se va racorda la retele de apa-canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonizare existente in zona

PROPUNERE:

Se propune ridicarea interdictiei de construire a functiunilor comerciale si de servicii pana la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin profilul de activitate propus viitoarele investitii vor atrage forta de munca specializata generand o activitate complementara zonei si Mun. Sighisoara

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafete verzi si plantate

- Solutiile propuse incearca armonizarea elementelor functionale solicitate print tema de proiectare intr-o compositie urbanistica unitara.
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Parcaje

- Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism.

3.4.2. Accese carosabile si pietonale

- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Accesul auto pentru public si aprovizionare, precum si cel pietonal este prevazut in partea de nord a amplasamentului din strada Mihai Viteazu. Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu pe domeniul public, pe accese separate.

3.4.3. Imprejmuiri

- In cazul in care sunt necesare imprejmuiri, ele vor fi cu inaltime de maxim 2.00 m sau dupa caz maxim 3.00 m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.

- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente.
- Spre strada imprejmuirea va lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert, alimentatie publica si servicii.

Procentul de ocupare al terenului **P.O.T. maxim propus =50 %**

Coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T. maxim propus =0.50**

Prin certificatul de urbanism nr. 134 emis de Primaria Municipiului Sighisoara la data de 18.05.2021 recomanda elaboarea si aprobarea unui PUZ pentru **“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”**.

Suprafata terenului care a general PUZ este 24.036mp.

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Sighisoara, proprietatea Midtown Retail SRL si Nicovala SA.

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Sighisoara vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Propunerile constau in:

- Ridicare interdictiei de construire functiuni comerciale si prestari servicii, acestea facand parte din permisiunile stabilite in PUG Sighisoara;
- Completarea reglementarilor din PUG privind, POT, CUT, regim de aliniere, regim de inaltime, etc.
- Imobilele propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru
- Configurare acces carosabil client prin semaforizarea intersectiei in 4 timpi;
- Pastrarea legaturii carosabile si pietonale de perspectiva cu strada Miron Neagu prevazuta in PUZ zona Miron Neagu.
- Accese pietonale
- Stabilirea edificabilului;

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert (desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic, vanzarea cu amanuntul), alimentatie publica si servicii.

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 50%
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis 0.50
- Regim de inaltime maxim admis – P,P+1

Indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal.

Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren care a generat PUZ	24.036mp	100%	24.036mp	100%
Spatii industriale – arie construita	0	0%	0	0
Spatii comerciale – arie construita Supermarket	0	0	2300mp	9.6%
Spatii comerciale – arie construita Galerii Comerciale	0	0	3560mp	14.8%
Spatii comerciale – arie desfasurata	0	0	5860mp	24.4%
POT	POT existent = 0% Nu este reglementat		POT Propus = 24.4% POT maxim = 50%	
CUT	CUT existent = 0.00 Nu este reglementat		CUT propus = 0.25 CUT maxim = 0.5	
Circulatii auto	0	0	8714mp	36.3%
Parcari	0	0	3250mp	13.5%
Circulatii pietonale	0	0	912mp	3.8%
Spatii verzi amenajate	0	0	5300mp	22.0%
Numar locuri de parcare	0		256	

Regim de aliniere – limite edificabil:

- Nord – min. 5.00m fata de aliniament - strada Mihai Viteazu
- Est – min. 3.00m si respectiv min. 7.00m(pe zona din spate) fata de limita de proprietate – proprietate particulara Cesiro
- Sud – min. 5.00m fata de limita de proprietate (posteroara) – proprietate particulara Nicovala SA
- Vest – min. 5.00m fata de limita de proprietate - proprietate particulara GST - nr. CF. 59354

Se precizeaza ca aprovizionarea este prevazuta in partea de est, atat pentru galeriile comerciale cat si pentru Supermarket.

Pilonii de reclama, bazinele de apa, posturile trafo si totemurile pot fi amplasate in afara edificabilului propus.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** – se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin racord la reseaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate. Inaintea deversarii in canalizarea exterioara a apei menajere se **prevad separatoare de grasimi – separatoare de hidrocarburi** pentru apele meteorice si apele colectate de pe platforme.
- **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi reseaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre furnizorul de energie electrica a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- **Energia termica** – utilajele principale sunt unitati tip split avand condensatorul la exterior, pe acoperisul cladirii cu functionare pe curent electric.

3.7. Protectia mediului

In vederea mentinerii si protejarii calitatii mediului se vor avea in vedere urmatoarele:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Se propune eliminarea in timp a tuturor surselor de poluare existente in zona, precum si reducerea etapizata a emisiilor.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se propun separatoare de hidrocarburi conform normelor in vigoare pentru preluarea apelor provenite in zona parcajelor si a circulatiilor carosabile.

Colectarea si depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se face prin prevederea Europubelelor – colectare selectiva.

Pentru gestionarea problemei deseurilor, in vederea respectarii conditiilor privind evidenta gestiunii deseurilor, se vor incheia contracte de preluare a deseurilor de catre operatori autorizati iar depozitarea deseurilor se va face la depozite autorizate din punct de vedere al mediului.

Recuperarea terenurilor degradate

Dupa realizarea investitiei vor fi necesare masuri permanente pentru intretinerea spatiilor plantate si a amenajarilor din incinta pentru a evita degradarea terenului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Suprafetele de teren ramase libere dupa realizarea investitiei vor fi amenajate ca spatii plantate cu rol decorative. Investitia va avea un procent de min. 15% spatii verzi, desi in PUG Sighisoara nu este prevazut acest lucru, iar Regulamentul General de Urbanism prevede spatii verzi intre 2-5%.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu e cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Prin investitia propusa intreaga zona va fi imbunatatit aspectul architectural – urbanistic al zonei, precum si cel peisagist, avand in vedere stadiul in care se afla amplasamentul in prezent.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu e cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica

Ca obiective de utilitate publica se propun urmatoarele:

- extindere retea de apa si canalizare
- existene retea de iluminat de incinta
- legatura pietonala si carosabila a strazii Mihai Viteazu cu zona de locuinte – zona Miron Costin
- rezolvare intersectie prin semaforizare

Tipuri de proprietate al terenurilor

In ceea ce priveste tipul de proprietate a terenurilor, in zona studiata, exista urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri in proprietate publica de interes local
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

4. Concluzii – Masuri in continuare

Funciunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Sef proiect:
Arh. Gelu Tudorache

Intocmit:
Arh. Irina Tudorache