



**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL  
EXTINDERE HALĂ DE PRODUCȚIE  
545400 Sighișoara, Aleea Panselutelor nr. 6,  
Județul Mureș**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**Beneficiar: PRINTEX BTE PRODUCTION SRL**

545400 Sighișoara, str. Târnavei nr. 2C,  
Județul Mureș, CUI 35863062



Martie 2020

## BORDEROU

### PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPĂT pag. 1
- BORDEROU pag. 2
- MEMORIU DE PREZENTARE
  - Introducere pag. 3
  - Stadiul actual al dezvoltării pag. 4
  - Analiza factorilor de mediu conform H.G.1076/2004 pag. 7
  - Propuneri de dezvoltare urbanistică pag. 8
  - Bilanț teritorial pag. 12
  - Concluzii pag. 15
  - Anexe pag. 16
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### PIESE DESENATE:

- PLANSA 01 – încadrarea în teritoriu
- PLANSA 02. – încadrarea in PUG
- PLANSA 03. – situația existentă
- PLANSA 04. – reglementări urbanistice - zonificare
- PLANSA 05. – reglementări – echipare edilitară
- PLANSA 06. – reglementări – regim juridic
- PLANSA 07. – reglementări – mobilare urbanistică

Întocmit,  
Coordonator: arh. NITS ALEXANDRU

Proiectat: arh. IONESCU ADRIAN



## Memoriu de prezentare

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului – **PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE HALĂ DE PRODUCȚIE EXISTENTĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Parter -**

Amplasament – **545400 Sighișoara, Aleea Panseluțelor nr. 6**

Inițiatori - **PRINTEX BTE PRODUCTION SRL**  
545400 Sighișoara, strada Târnavei nr. 2C,  
județul Mureș, CUI 35863063

Elaborator - **S.C. TRANSILVANIA ARCHITECTS S.R.L.,**  
545400, Sighișoara, str. Mitropolit A. Șaguna nr. 12,  
C.U.I. – 37653980, tel. 0749072035

#### 1.2. Obiectul lucrării: - PLAN URBANISTIC ZONAL

A fost elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 34/21.02.2022, eliberat de către Primăria municipiului Sighișoara și are ca obiect:

- Întocmirea planului urbanistic zonal pentru schimbare a zonei functionale a unui perimetru intravilan insular în vederea construirii unei extinderi cu regim de înălțime parter, extindere a halei de producție existente pe amplasament.
- Stabilirea de reglementări specifice dezvoltării urbanistice a zonei înscrise în C.F. nr. 58934, privind amplasamentul și funcțiunile pentru care se pot elibera autorizații de construire în zonă, a condițiilor de amplasare și dimensionare în corelare cu căile de acces și vecinătățile.
- Enunțarea priorităților și categoriilor de intervenție.
- Asigurarea corelării dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile P.U.G. al municipiului Sighișoara.

#### 1.3. Surse documentare

- Planului Urbanistic General al municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Sighișoara nr. 1/1999 prelungit

prin HCL nr. 12/28.01.2016 și HCL nr. 282/20.12.2018, precum și Regulamentul local de urbanism aferent.

- Identificările topografice întocmite de către dl. ing. Gogoasă Raul.
- Studiul geotehnic al zonei, întocmit de către S.C. MM GEORESEARCH S.R.L., geofizician dr. ing. Geof. Mihai Maftciu și dr. ing. geol. Mihai Marinescu.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Ansamblul studiat este situat în intravilanul municipiului Sighișoara, UTR 38, conform Planului Urbanistic General și al RLU; zona studiată face parte din zona de extindere a municipiului din cartierul Târnava II, constituită din zonă de locuit, anexe, unități mici de producție, ateliere de reparații.
- Evoluția construcțiilor în zona învecinată a avut în ultimii ani o amploare deosebită, în zonă existând mai multe locuințe colective și funcțiuni complementare. Imobilul studiat are destinația de unitate mică de producție iar în imediata vecinătate aflându-se zona de protecție a căii ferate și calea ferată dublă electrificată Sighișoara – Brașov.
- Din punct de vedere urbanistic, parcela studiată face parte din UTR 38 - zona de locuințe și funcțiuni complementare, care cuprinde următoarele prevederi:
  - Funcțiuni permise: - construcții de locuințe până la P+4 / anexe / unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări anexe ale acestora.
  - Construcții pentru dotări social-culturale, dotări culturale, dotări sanitare, comerciale și de alimentație publică, prestări servicii, dotări pentru cultură fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.
- Din punct de vedere urbanistic, pentru extinderea funcțiunii de unitate mică de producție, a fost necesară realizarea prezentului PUZ prin care se propune schimbarea zonei funcționale și reglementarea acesteia ca zonă destinată funcțiilor mixte.
- Potențialul de dezvoltare este asigurat de existența în prezent a funcțiunii de unitate mică de producție care poate fi extinsă în cadrul zonei studiate, conform reglementărilor prezentului PUZ.
- Încadrarea amplasamentului studiat în subzona M - Zonă destinată funcțiilor mixte, va asigura reglementarea corespunzătoare zonei în conformitate cu funcțiunile actuale, precum și o mai bună utilizare a terenului.

- Realizarea extinderii va spori calitatea fondului construit prin adaptarea la necesitățile fluxului tehnologic precum și prin asigurarea unui grup social corespunzător normelor în vigoare.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Sighișoara, UTR 38 în partea nord-estică a teritoriului administrativ al municipiului Sighișoara, județul Mureș, zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conform P.U.G. Sighișoara și a Regulamentului local de urbanism.

Relația amplasamentului studiat de pe Aleea Panseluțelor nr. 6 cu zona centrală se face prin intermediul Aleii Panseluțelor și, în continuare, a străzilor Crizantemelor și Trandafirilor prin pasajul denivelat pe sub calea ferată, respectiv prin pasajul la nivel cu calea ferată, strada Mihai Viteazu și Consiliul Europei. În curând, relația amplasamentului studiat cu zona centrală se va realiza din Aleea Panseluțelor prin strada Bujorilor și, mai departe, peste podul nou peste râul Târnava Mare și străzile Viilor și Gheorghe Lazăr.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul este situată în Depresiunea Transilvaniei, unitate intracarpatică, unde stiva sedimentară miocenă, ce constituie umplutura domeniului depozițional sud transilvan, se încheie cu formațiuni pannoniene, cunoscute sub numele de Formațiunea de Gușterița (Lubenescu, 1981) Structural, Formațiunea de Gușterița este slab cutată (cute sinclinale și anticlinale foarte largi) și afectată local de mici accidente rupturale, de tipul faliiilor normale și fisurilor, încadrate într-un sistem orientat aproximativ N-S.

Local, în jurul municipiului Sighișoara, succesiunea pannoniană este acoperită de formațiuni cuaternare, reprezentate în zonă prin depozite coluviale și fluviatile, ultimele intrând în constituția teraselor râului Târnava Mare. Litologic, este vorba de o succesiune de argile prăfoase, nisipoase și nisipuri argiloase cu calcar diseminat în masă, mai ales pe nivelele acvifere și freatice. Hidrogeologic, în depozitele mai groșiere, apar nivele infiltraționale, adesea temporare, dependente de frecvența precipitațiilor.

Informații privind seismicitatea zonei și adâncimea de îngheț:

Potrivit normativului P 100-1/2013, (Cod de proiectare seismică) se va lua în calcul un coeficient  $a_g = 0,15$  (pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani) și o perioadă de colț  $TC = 0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77: "Teren de fundare - ADÂNCIMI MAXIME DE ÎNGHEȚ - Zonarea teritoriului României", în zona cercetată adâncimea maximă de îngheț este de 80 – 90 cm.

Pentru încărcările date de vânt (NP-082-04), se va lua în calcul o presiune de referință a vântului de 0,4 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, și o viteză a acestuia de 21m/s, având 50 ani interval mediu de

recurență. Efectele vântului asupra construcției depind de proprietățile vântului (viteza medie, caracteristicile turbulenței) de forma, dimensiunile și orientarea construcției (structurii), de amplasamentul acesteia în mediul natural și construcțiile învecinate. Conform CR1-1-3-2012 (Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor), perimetrul cercetat, aparține zonei a cărei valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol -  $S_0k$ , este de  $1,5 \text{ kN/m}^2$ .

Cadrul Climatic:

Zona studiată se încadrează tipului **continental-moderat** cu o temperatură medie anuală  $8 - 9 \text{ }^\circ\text{C}$  specifică zonalității de deal și cu mici diferențe locale cu **aspect microclimatic** determinate de poziționarea în apropierea cursurilor de apă ori a zonelor depresionare împădurite.

Temperatura medie lunară ( $^\circ\text{C}$ ) multianuală

| Localitate/Luna | I    | II   | III | IV   | V    | VI   | VII  | VIII | IX   | X   | XI  | XII  | MED |
|-----------------|------|------|-----|------|------|------|------|------|------|-----|-----|------|-----|
| Sighișoara      | -2,5 | -0,8 | 4,1 | 10,3 | 15,8 | 19,0 | 20,6 | 19,7 | 14,6 | 9,4 | 3,6 | -1,6 | 9,4 |

$T_{min}/T_{MAX} = -25/+38^\circ\text{C}$ . Temp  $< 0 \text{ }^\circ\text{C} \sim 44$  zile/an. Zonă climatică - zona III - IV.

Valori medii ale precipitațiilor: sub 600 mm.

Direcția dominantă a vântului este N/V-S/E.

Condiții climaterice nefavorabile 15 Nov la 15 Martie.

## 2.4. Circulația

Amplasamentul beneficiază de acces auto și pietonal modernizat către proprietate din Aleea Panseluțelor (stradă asfaltată).

În incintă se va realiza o platformă carosabilă pentru parcare a autovehiculelor, situată perpendicular pe latura de sud-vest a parcelei.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona din care face parte ansamblul studiat este reprezentată de o zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mediu de înălțime P + 4E și terenuri nereglementate.

## 2.6. Echiparea edilitară existentă:

- rețea de apă potabilă – Alimentarea cu apă este realizată prin bransament din Aleea Panseluțelor.
- rețea de canalizare – Apele uzate menajere sunt colectate prin racord la sistemul de canalizare existent pe Aleea Panseluțelor. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi captate și evacuate liber la suprafața solului.
- alimentarea cu energie electrică – Alimentarea cu energie electrică este realizată prin racord la linia electrică aeriană existentă pe Aleea Panseluțelor.

- alimentarea cu gaze naturale – Alimentarea cu gaze naturale este realizată prin bransament din Aleea Panseluțelor.
- energia termică este asigurată cu centrală termică proprie pe gaze naturale care asigură atât încălzirea spațiilor cât și apa caldă menajeră necesară spațiilor existente, având capacitate suficientă pentru asigurarea încălzirii și apei calde menajere necesare extinderii propuse.
- Pentru micșorarea emisiilor de CO<sub>2</sub> și pentru economia de energie, pe acoperișul clădiri se vor monta panouri solare (ca măsură de suplimentare cu energie neconvențională) pentru încălzirea apei calde menajere și panouri fotovoltaice on-grid.

### **2.7. Opțiuni ale populației:**

Opțiunile populației vor fi evidențiate în conformitate cu procedura de consultare a populației prevăzută în cadrul derulării fazelor de proiectare a P.U.Z.

### **2.8. Analiza criteriilor de mediu** - conform H.G. 1076/2004, pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:

**Anexa 1** - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:

#### **1. Caracteristica planului de urbanism cu privire, în special, la:**

- a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.
  - PUZ va crea un cadru pentru extinderea halei de producție existente..
- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.
  - PUZ propus va fi integrat în Planului Urbanistic General al municipiului, zona M (zonă destinată funcțiunilor mixte).
- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile.
  - toate prevederile funcțiunilor permise din UTR 38 au avut în vedere perspectiva promovării dezvoltării durabile; la fel vor fi și prevederile din zona studiată care va fi încadrată, după parcurgerea procedurii de avizare, consultare a populației și aprobare, în zona M.
- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program.
  - din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu vor fi disfuncționalități.
  - evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu s-au înregistrat riscuri naturale (inundații sau alunecări de teren), iar

riscurile antropice sunt minimizate prin reglementările la nivel de zonă M și prin legislația și reglementările specifice (Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, racordarea la toate utilitățile, gestionarea separativă a deșeurilor ș.a.).

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

- PUZ va fi armonizat în ceea ce privește prevederile legislației naționale și comunitare de mediu; în ceea ce privește colectarea și depozitarea deșeurilor, acestea vor fi colectate separativ, pe categorii, în pubele ecologice cu capac, și vor fi transportate și valorificate (cele reciclabile) sau depozitate la groapa de gunoi (cele nevalorificabile).

## 2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.

- eventuale efecte sunt foarte puțin probabile.

b) natura cumulativă a efectelor;

- e și mai puțin probabilă cumulara unor eventuale efecte foarte puțin probabile.

c) natura transfrontiera a efectelor;

- ținând cont de amplament (aproape de centrul țării) și de anvergura proiectului (extindere hală de producție existentă) nu se poate vorbi despre natura transfrontalieră a efectelor, deoarece eventualele efecte sunt neglijabile chiar și în cadrul zonei.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

- nu se estimează riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu, altele decât cele care pot fi asigurate (incendii, inundații, cutremure ș.a.), cu mențiunea că, dacă se respectă toate prevederile legale, e foarte puțin probabil ca un eveniment neașteptat să aibă loc.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

- efectele PUZ nu au cum să afecteze zona geografică sau populația din această unitate teritorială de referință (UTR 38), având în vedere că PUZ va reglementa o funcțiune existentă pe amplasament și permisă prin regulamentul aferent unități teritoriale de referință.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;



- în zonă nu sunt caracteristici naturale speciale și nici patrimoniul cultural nu este reprezentat.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

- nu se estimează depășiri ale standardelor de calitate a mediului.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- terenul va fi folosit intensiv, în sensul unei folosiri economice, fără a depăși însă limitele impuse prin RLU aferent zonei M.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

- în zonă nu au fost instituite zone cu peisaje sau statut de protejare recunoscut.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare – Prevederi ale P.U.G.**

Din punct de vedere urbanistic, terenul studiat se află în zona locuințelor și funcțiunilor complementare, fiind parte din UTR 38 Sighișoara, într-o zonă de locuit și funcțiuni complementare, în care este prezentă funcțiunea complementară de unitate mică de producție, conform Planului Urbanistic de General și a Regulamentului Local de Urbanism.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Sighișoara, în zonă se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ ar fi că, prin propunerea de sporire a procentului de ocupare al terenului (POT) în vederea optimizării funcțiunii existente și încadrarea amplasamentului în zona destinată funcțiunilor mixte de servicii / unitate mică de producție nepoluantă, funcțiuni existente și permise de regulament aferent UTR 38, PUG Sighișoara pe bază de PUZ sau PUD aprobate, se vor institui reglementări urbanistice ale zonei în cauză specifice funcțiunilor mixte - zona M.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic întocmit de dr. ing. geof. Mihai Maftiu dr. ing. geol. Mihai Marinescu:

- Se propune realizarea un dren la talpa fundației pentru drenarea apelor infiltrate.
- Conductele subterane de apă vor fi asigurate așa încât să nu piardă apa, cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor, acordându-se atenție la montajul acestora.
- Se vor executa trotuare etanșe elevației cu lățime minimă de 1,00 m (așezate pe un strat de pământ stabilizat cu o grosime de 0,20 cm și pantă de 5 %).

- Se va acorda atenție colectării și scurgerii apelor pluviale de pe acoperișul clădirii așa încât acestea să fie colectate prin jgheaburi și prin burlane racordate la rigole impermeabile cu debușare în afara perimetrului constructibil pentru a nu provoca neajunsuri construcției, dar să nu încalce Codul civil al proprietăților.
- Se vor face hidroizolații verticale și orizontale pentru evitarea infiltrației în fundații.
- Compactarea umpluturilor se va realiza semimecanizat (compactator placă vibratoare sau tip "broască") în strate de 15-20 cm, până la realizarea unui grad de compactare  $D = > 92 \%$ . Umiditatea pământului pus în operă va fi cât mai aproape de cea optimă, admitând variații de  $\pm 5 \%$ . Umpluturile între pereții săpăturii și exteriorul clădirilor se vor executa din pământurile rezultate din lucrările de săpătură. Verificarea compactării umpluturilor se va face conform prevederilor din STAS 9850/89: "Lucrări de îmbunătățiri funciare - VERIFICAREA COMPACTĂRII TERASAMENTELOR". Executantul lucrărilor de umpluturi va organiza verificarea compactării acestora cu personal calificat.

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare: Metoda de reabilitare a construcției va fi cea impusă prin proiect și va fi mai mare decât adâncimea maximă de îngheț (80 - 90 cm). Se recomandă fundații continue, însă alegerea metodei de fundare se va face după o analiză tehnico-economică între beneficiar și proiectantul general.

Terenul studiat este constituit parțial din imobilul aflat în proprietatea titularilor prezentei documentații, care au și calitatea de inițiatori ai prezentului PUZ, imobil evidențiat în C.F. nr. 58934 Sighișoara, având suprafața totală de 1.800 mp, precum și terenul adiacent pe latura sud-vestică, ce va fi solicitat pentru concesionare, teren care are suprafață de 429 mp. Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la nord-est, strada Aleea Panseluțelor;
- la sud-vest, zona de protecție a căii ferate Sighișoara-Brasov;
- la est-sud, parcela cu nr. top. 59918, proprietate privată;
- la vest-nord, parcela ce urmează a fi concesionată către inițiator PUZ urmată de parcela cu nr. top. 55438, proprietate privată.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Având în vedere amplasarea zonei studiate pe direcția nord-est, s-a optat pentru punerea în valoare a acestui aspect, care va fi inclus în Regulamentul de urbanism aferent PUZ.

Indicatorii urbanistici (POT, CUT) propuși vor fi moderați, potriviți pentru funcțiuni mixte cu regim mic de înălțime, și vor contribui la un raport construit/neconstruit favorabil regimului de înălțime din zonă.

### **3.3. Modernizarea circulației**

Circulația carosabilă în zonă este scăzută. Strada de acces în zona amplasamentului respectiv str. Aleea Panseluțelor are un profil de minim 9,00 m, asfaltată, adaptat unui trafic de intensitate medie, ce asigură gabaritul optim conform NORMELOR TEHNICE privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor și cu cel puțin un trotuar de minim 1 m.

„NORME TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor”, conțin următoarele prevederi:

*1.2. Proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice se realizează pe baza principiilor generale prevăzute în prezentele norme tehnice. La proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice se va ține seama de funcționalitatea pe care o au în rețeaua rutieră, de clasa tehnică, de utilizarea rațională a terenurilor, conservarea și protejarea mediului înconjurător, de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii, precum și de necesitatea desfășurării circulației în condiții de siguranță și confort.*

*2.5. Determinarea elementelor profilului transversal, mai ales numărul benzilor și lățimea acestora, trebuie să fie stabilită în funcție de nivelul de serviciu minim de asigurat, în funcție de clasa tehnică a drumului, pe baza unui studiu tehnico economic.*

*2.6. Lățimea platformei și a părții carosabile se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în anexa nr. 1, astfel:*

*(A) Lățimea platformei:*

*c) între 7 m și 12 m, la drumurile cu două benzi de circulație, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;*

*(B) Lățimea părții carosabile:*

*c) între 5,50 și 7 m, la drumurile cu două benzi de circulație;*

După modernizare, Aleea Panseluțelor va fi o stradă de categoria IV, cu 2 sensuri de circulație, carosabil de 6,00 m, rigole de 0,50 m și trotuare de 1,00 m pe ambele părți.

### **3.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

Principala funcțiune nou propusă a zonei este aceea de unitate mică de producție și servicii.

Extinderea propusă se va realiza pe amplasamentul studiat în partea sudică a parcelei retrasă față de limitele parcelei, retragerile minime se pot vedea în plansa "Reglementări urbanistice".

Regimul de înălțime în zonă va fi minim parter, maxim P+1 niveluri (P; P+M; P+1E; P+M; P+1E).

Procentele de ocupare a terenului ce fac obiectul studiului se vor încadra, potrivit Plan Urbanistic General Sighișoara – UTR 38 în limita de ocupare a terenului prevăzută pentru funcțiuni mixte, de maxim 60%.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi de maxim 0,9.

În zona studiată nu există infrastructuri care să necesite zone de protecție susceptibile să afecteze construibilitatea zonei.

Propunerea de utilizare a terenului pornește de la existența pe amplasament a funcțiunii de unitate mică de producție, proprietăți private, ceea ce a dus la propunerea de sporire a procentului de ocupare al terenului (POT) în vederea optimizării funcțiunii existente care să valorifice și să completeze potențialul existent al zonei.

Amplasamentul va avea asigurat, prin DTAC, cel puțin:

- 1 loc de parcare / 50 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10 -100 mp.
- 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp.
- 1 loc parcare / 200 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Terenul studiat se propune să fie introdus în zona **M** – Zonă destinată funcțiunilor mixte, dotări aferente, echipare, cu aplicarea următoarelor reguli de ocupare a terenului:

**ZONĂ DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE (M)** și aplicarea următorului Regulament de urbanism aferent - zona **M**:

**POT maxim 60%**

**CUT maxim 0.9**

**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI:** înălțimea maximă la cornișă = **6,00 m**, înălțimea maximă la coamă = **10,00 m**. Regim de înălțime maxim propus: **P+1E**

**Retrageri minime obligatorii:**

- Retragera minimă față de aliniament: 0,00 m
- Retrageri minime față de limita laterală Estică: 3,00 m
- Retrageri minime față de limita posterioară: 3,00 m

Accesele la parcele se va realiza cu bordură teșită.

**Bilant teritorial**, în limita proprietăților studiate (în limita proprietăților inițiatorilor prezentei documentației de urbanism).

| Bilant teritorial  | EXISTENT ZONA STUDIATA<br>S = 1800 mp |             | PROPUNERE ZONA STUDIATĂ<br>S = 1800 mp |             | PROPUNERE ZONA STUDIATA<br>S = 1800mp +<br>CONCESIONARE TEREN ÎNVECINAT<br>S = 429 mp |             |
|--|---------------------------------------|-------------|--|-------------|---|-------------|
|  | TOTAL (mp)                            | % din total | TOTAL (mp)                             | % din total | TOTAL (mp)  | % din total |
| LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE                                      | 871                                   | 48,39%      | 0                                      | 0%          | 0   | 0%          |
| ZONĂ DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE- UNITĂȚI MICI DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII | 0                                     | 0%          | 1025                                   | 56,95%      | 1025  | 45,99%      |
| TROTUARE   | 54                                    | 3,00%       | 54                                     | 3,00%       | 54  | 2,42%       |
| CAI DE ACCES AUTO, PLATFORME   | 875                                   | 48,61%      | 489                                    | 27,17%      | 918   | 41,19%      |
| SPATII VERZI, AMENAJATE  | 0                                     | 0%          | 232                                    | 12,88%      | 232   | 10,40%      |
| TERENURI LIBERE  | 0                                     | 0%          | 0                                      | 0%          | 0   | 0%          |
| <b>TOTAL:</b>  | <b>1800</b>                           | <b>100%</b> | <b>1800</b>                            | <b>100%</b> | <b>2229</b>   | <b>100%</b> |

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.5.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere și pluviale**

##### **3.5.1.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă este realizată prin branșament din Aleea Panseluțelor.

##### **3.5.1.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale**

Apele uzate menajere sunt colectate prin racord la sistemul de canalizare menajeră existent pe Aleea Panseluțelor.

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi captate și evacuate prin rețeaua de canalizare pluvială existent pe Aleea Panseluțelor.

##### **3.5.2. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică este realizată din punctul de transformare existent pe Aleea Panseluțelor, adiacent laturii de NV a proprietății.

##### **3.5.3. Alimentarea cu gaz metan**

Alimentarea cu gaze naturale este realizată prin branșament din Aleea Panseluțelor.

##### **3.5.4. Încălzire și apă caldă menajeră**

Construcția existentă este prevăzută cu centrală termică proprie pe gaze naturale care asigură încălzirea spațiilor cât și apa caldă menajeră necesară spațiilor existente și va asigura atât încălzirea cât și apa caldă menajeră necesare spațiului extinderii propuse.

Pentru micșorarea emisiilor de CO<sub>2</sub> și pentru economia de energie, pe acoperișul clădiri se vor monta panouri solare pentru încălzirea apei calde menajere și panouri fotovoltaice on-grid.

### **3.6. Protecția mediului**

Investiția propusă nu este producătoare de deșeuri, reziduuri ori alte substanțe poluante.

Gestionarea deșeurilor menajere se va realiza după cum urmează: deșeurile vor fi depozitate selectiv în pubele ecologice (din mase plastice, cu capac) care vor fi golite periodic și transportate de firma locală de salubritate fie pentru valorificare, fie la groapa de gunoi a municipiului, pe bază de contract.

Spațiul verde va fi amenajat cu flori, gazon, arbori și arbuști decorativi.

#### **Protecția calității apelor:**

Evacuarea apelor uzate menajere se face la rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Aleea Panseluțelor.

Apele pluviale vor fi captate și evacuate prin rețeaua de canalizare pluvială existentă pe Aleea Panseluțelor.

#### **Protecția aerului:**

Activitatea ce se va desfășura, atât pe durata construirii obiectivului cât și pe parcursul utilizării, nu va produce emisii poluante, iar emisiile de noxe de la centrala termică se vor încadra, în mod obligatoriu, în limitele admise conform **STAS – 12574/87**, deoarece utilajele și echipamentele (centralele termice) de generație nouă, cu randament foarte ridicat și agrementate tehnic conform normelor în vigoare, sunt cu emisii de noxe foarte reduse.

Majoritatea lucrărilor de execuție a construcțiilor care se vor desfășura în incinta șantierului vor fi activități ocazional producătoare de pulberi, nesemnificative cantitativ, în timpul lucrărilor, cum sunt:

- descărcarea materialelor de construcție;
- pregătirea suprafețelor pentru decorațiuni interioare și exterioare;
- prelucrarea diferitelor materiale prin tăiere (faianța, gresie, lemn etc.);
- lustruirea suprafețelor.

Mijloacele de transport sunt prevăzute cu tobe de eșapament pentru atenuarea zgomotului, filtrarea microparticulelor, finalizarea procesului de ardere cu catalizatori și dispersia gazelor, cele ce ajung în atmosferă sunt nesemnificative din punct de vedere cantitativ privind poluarea atmosferei. Principalele noxe eliberate în atmosferă sunt oxizii de azot (NO<sub>x</sub>), oxizii de sulf (SO<sub>x</sub>), monoxidul de carbon (CO) și microparticule.

Eventualele construcții care vor apărea nu vor fi afectate de lucrările de construire, găsindu-se într-un stadiu de execuție mai mult sau mai puțin avansat.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

Prin activitatea ce se va desfășura nu se vor încălca prevederile **STAS 10009/88** privind nivelul de zgomot maxim admis.

Surse de zgomot vor fi de la circulația autovehiculelor și de la utilajele tehnologice, pe parcursul executării lucrărilor de construire, care totuși nu vor produce zgomot peste nivelul maxim admis.

În general, toate activitățile de execuție a lucrărilor de construire care se desfășoară în incintă sunt potențiale surse de zgomot. Nu se va lucra noaptea.

**Protecția împotriva radiațiilor:** Nu este cazul.

### **Protecția solului și a subsolului**

Protecția solului și a subsolului va fi asigurată prin:

- dalarea platformelor de acces și parcare;
- depunerea gunoiului în containere etanșe și a deșeurilor rezultate din realizarea obiectivelor (faza de construcție) în containere speciale închise (de tip benă).

Activitățile desfășurate în faza de execuție a lucrărilor de construire influențează solul și subsolul prin:

- lucrările de săpături la fundații și pentru racorduri utilități – produce o modificare fizică a structurii solului, materialul rezultat este însă în cantitate mică, iar o bună parte din el este folosit la umpluturi.
- emisiile de praf-pulberi sedimentabile provenite de la săpături, antrenate și transportate de curenții de aer, se depun pe clădiri, sol și vegetație - însă reprezintă o sursă minoră de poluare, limitată în timp.
- poluarea solului și a subsolului poate fi generată de deșeurile menajere de la personalul muncitor, deșeurile de lemn provenite de la pregătirea cofrajelor pentru betonare, surplus de pământ din săpături, diverse categorii de ambalaje; acestea însă vor fi depozitate, pe categorii, în europubele și alte locuri amenajate în acest sens.

**Protecția ecosistemelor terestre și acvatică** - Ecosistemele existente în zonă nu sunt afectate de lucrările propuse.

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Extinderea funcțiunii existente de unitate de producție nepoluantă și servicii propuse pe amplasamentul studiat, nu influențează negativ construcțiile ce vor apărea în vecinătate, având în vedere că în vecinătatea sudică avem linia de cale ferată Sighișoara-Brasov. Lucrările temporare de construire și desfășurare a traficului nu vor deranja utilizatorii terenurilor vecine.

Influența asupra zonei va consta în:

- vor crește temporar poluarea sonoră și a aerului în perioada lucrărilor de execuție.

Măsuri pentru reducerea efectelor:

- programul de lucru bine planificat;
- curățarea cauciucurilor autovehiculelor ce părăsesc zona de lucru;
- stropirea suprafețelor pentru limitarea ridicării prafului;
- respectarea programului de lucru și de odihnă.

#### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:**

Deșeurile rezultate din activitatea firmei se vor colecta selectiv în pubele și containere speciale, iar pentru preluarea acestora se va încheia un contract cu operatorul de salubritate local.

#### **Gospodărirea substantelor toxice și periculoase:**

Prin profilul activității ce se va desfășura, nu se vor folosi, produce sau comercializa substanțe toxice și periculoase.

#### **Lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului:**

Prin lucrările ce urmează a fi executate nu vor fi afectați factorii de mediu.

Lucrările propuse sunt lucrări de construire obișnuite și amenajări ale zonelor verzi inexistente în momentul de față și zone dalate în jurul extinderii propuse. Execuția lucrărilor de construire va fi încredințată unor firme de construcții specializate.

Materialele vor fi cumpărate în cantități ce vor fi folosite imediat.

Terenul afectat de lucrările de construcții va fi replantat și reînsămânțat până la recepția lucrării. Lucrările de sistematizare verticală și amenajări exterioare vor fi executate îngrijit prin înierbări și plantarea de arbori și arbusti ornamentali sau fructiferi, ce au menirea să confere un aspect plăcut în zonă.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

Terenurile existente în zona studiată sunt terenuri proprietate privată, inclusiv terenurile studiate, și nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

Strazile, respectiv căile de acces neamenajate existente reprezintă terenuri proprietate publică a municipiului Sighișoara.

## **4. CONCLUZII:**

- Obiectivele propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General privind dezvoltarea urbanistică a zonei studiate.
- Realizarea obiectivelor propuse va asigura o actualizare a fluxului tehnologic corespunzător normelor în vigoare, va mări suprafața spațiilor verzi existente în momentul de față prin amenajări peisagere.



## ANEXE

- Identificare topografică
- Extrase C.F. nr. 58934 - Sighișoara.
- Certificatul de urbanism nr. 34/21.02.2022.
- Avizul de oportunitate nr.2 din 18.05.2022

Întocmit,  
Coordonator: arh. NITS ALEXANDRU  
Proiectat: arh. IONESCU ADRIAN

