

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reconversie clădire industrială – în UTR TCC – zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională) – Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69”

Doamnelor și domnilor consilieri,

Având în vedere documentația elaborată și prezentată de către S.C. PROJECT A S.R.L., pentru beneficiar Asociația Misiunea Globală, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal „Reconversie clădire industrială – în UTR TCC– zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională) – Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69”;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 1/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 12/28.01.2016, Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 282/20.12.2018 și Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 291/29.12.2023, precum și ale Regulamentului aferent acestuia;

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, documentația menționată mai sus a fost analizată și avizată în ședința Comisiei tehnice județene de amenajare a teritoriului și de urbanism, fiind emis Avizul favorabil cu nr. 2/13.03.2026;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere că documentația de urbanism a fost supusă spre consultare publică, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere raportul privind informarea și consultarea populației cu nr. 25.365/VII/1/09.07.2026, întocmit în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Reconversie clădire industrială – în UTR TCC– zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională) – Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69”.

PRIMAR,
Ioan - Iulian Sîrbu

HOTĂRÂREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Reconversie clădire industrială – în UTR TCC – zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională) – Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69”

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 25.368/09.07.2026 și referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 25.367/09.07.2026, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 1/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 12/28.01.2016, Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 282/20.12.2018 și Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 291/29.12.2023, precum și ale Regulamentului aferent acestuia;

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere documentația elaborată și prezentată de către S.C. PROJECT A S.R.L., pentru beneficiar Asociația Misiunea Globală, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal „Reconversie clădire industrială – în UTR TCC – zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională) – Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69”;

Având în vedere că, documentația menționată mai sus a fost analizată și avizată în ședința Comisiei tehnice județene de amenajare a teritoriului și de urbanism, fiind emis Avizul favorabil cu nr. 2/13.03.2026;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere că documentația de urbanism a fost supusă spre consultare publică, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Având în vedere raportul privind informarea și consultarea populației cu nr. 25.365/VII/1/09.07.2026, întocmit în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului și ale Ordinului nr. 2.701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În baza art. 129 alin. (2) lit. "b" și lit. "c", alin. (4) lit. "d", alin. (6) lit. "c", alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. "e" și a art. 196 alin. (1) lit. "a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Reconversie clădire industrială – în UTR TCC– zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională) – Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69”, beneficiar fiind Asociația Misiunea Globală, potrivit anexei, care face parte integrantă din prezenta și se află în păstrarea Compartimentului Autorizări și Urbanism – Direcția Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara.

(2) Documentația menționată și aprobată la art. 1 alin. (1) din prezenta hotărâre reglementează:

UTR TCC – Zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii - școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională

- Funcțiuni predominante – funcțiuni mixte;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși înălțimea actuală de 26 m;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras nu va depăși înălțimea actuală de 27 m. Nici un element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la distanța de 27 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- Indicatori urbanistici:
 - POT max. - 32,39%;
 - CUT max. -1,13.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament:
 - o Clădirile vor conserva aliniamentele și retragerile existente;
 - o În aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu minim 10 m, se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:
 - o Se vor păstra retragerile față de limitele laterale și posterioare;
 - o Construcțiile noi sau cele existente cărora li se aduc modificări, vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita laterală de proprietate, cu respectarea unei retrageri de minim ½ din înălțimea construcției, măsurată la strașină sau cornisă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

UTR TVPP (subzonă reglementată prin documentație) – o subzonă de perdea de protecție verde

- Sunt permise plantații de aliniament înalte și medii.

Art. 2. Se stabilește ca perioada de valabilitate a documentației de urbanism, menționată și aprobată la art. 1 din prezenta hotărâre să fie de 10 ani de la data aprobării acesteia.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef al Municipiului Sighișoara și Compartimentul Autorizări și Urbanism – Direcția Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 4. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și va fi adusă la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet, la adresa www.primariasighisoara.ro.

AVIZAT,
Secretar General
Anca BIZO



~~PRIMAR,~~
Ioan / ~~Julian~~ SÎRBU



RAPORT DE SPECIALITATE

al Direcției Arhitect Șef

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Reconversie clădire industrială – în UTR TCC- zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii (școala generală, cantină studenți, locuințe sociale, sala multifuncțională) –
Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69

Doamnelor și domnilor consilieri,

Prezentul **Plan Urbanistic Zonal** Reconversie clădire industrială – în UTR TCC- zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii (școala generală, cantină studenți, locuințe sociale, sala multifuncțională) – Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69, s-a elaborat de către firma S.C. PROJECT A S.R.L., la cererea beneficiarului, Asociația Misiunea Globală, pentru stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea reamenajării fostei fabrici de confecții S.C. TARNAVA S.A. situată în Sighișoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69.

Zona care face obiectul PUZ-ului este înscrisă în C.F. nr. 58342; 52670; 50853; 58343; 58344 Sighișoara, cu o suprafață studiată de 12.815 mp și o suprafață reglementată de 8261 mp, având ca vecinătăți:

- pe latura nordică – strada Mihai Eminescu
- pe latura vestică- strada Traian
- Pe latura sudică – parcele cu locuire;
- pe latura estică- parcele cu locuire.

Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu prevederile Regulament Local de Urbanism, zona se încadrează în UTR TCL I– „Activități industriale”

Reconversia unității teritoriale în întregime prin desfacerea ei în 2 zone distincte:

Zona UTR TCI (zonă care nu se reglementează prin prezenta documentație) – o zonă care să păstreze caracterul actual cu niște restricții suplimentare aplicate și conducerea acestei zone spre un caracter productiv de tip manufacturier de mici dimensiuni cu poluare redusă și un impact redus asupra locuirii

Zonificări propuse:

Zona UTR TCC (zona reglementată prin prezenta documentație) - o zonă mixtă care să permită diverse servicii complementare locuirii cum ar fi școală, activități cu caracter religios, dar și activități sociale sunt de tipul activităților cu copiii din mediul defavorizat, locuințe pentru persoane aflate în dificultate etc.

Subzonă UTR TVPP (subzonă reglementată prin prezenta documentație) – o subzonă de perdea de protecție verde, unde construirea va fi strict interzisă.

UTR TCC “ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII” (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)”

Documentația propune reglementarea zonei, cu crearea unui UTR adecvat funcțiunii propuse UTR TCC - ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII” (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)” și a unei subzone Stvpp – ”SUBZONĂ PERDEA DE PROTECȚIE VERDE”.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **Utilizări admise:**

- Funcțiuni socio-culturale cu acces public (școli, grădinițe, cantine, internat, etc.)
- Funcțiuni administrative, asistență socială
- Utilizări carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Clădiri de interes public, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar.
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

• **Utilizări admise cu condiționări:**

- Alte funcțiuni - doar cele existente la momentul de față, fiind interzise alte funcțiuni față de cele menționate la pct. 1.
 - Locuințe de serviciu conform prevederilor L114/96 destinate exclusiv angajaților.
 - Pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare NU este permisă realizarea nici cu acordul vecinilor de parcelă.
 - Extinderea, clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.
 - Mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente NU este posibilă.
 - Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

• **Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări” - orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
 - Servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
 - Construcții provizorii de orice
 - Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- UTR TCC - POT maxim = 32,39%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- UTR TCC - CUT maxim = 1,13 Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 1,2 mc/mp teren

REGIMUL MAXIM ADMIS DE ÎNĂLȚIME:

Regimul de înălțime maxim admis este:

Pentru UTR TCC – ”ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII” (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)”

În cazul UTR înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 26,00 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 27 m.

Înălțime maximă actuală la coama 25.20 m

Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 27,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 1,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

REGIMUL DE ALINIERE:

Clădirile vor conserva aliniamentele și retragerile existente.

În aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu distanța de minim 10,00 m. Se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament.

Se recomanda conservarea aliniamentului actual.

RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE:

De regulă se va păstra fondul construit existent și în consecință se vor păstra retragerile față de limitele laterale și posterioare.

În cazurile excepționale unde se vor realiza construcții noi sau modificări aduse la construcțiile existente acestea vor respecta retragerile din prezentul capitol.

NU se vor admite derogări prin PUD.

În cazul parcelelor de colț, cum este aceasta limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale.

Construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita laterală de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim $\frac{1}{2}$ înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

De regulă se va păstra fondul construit existent și în consecință se vor păstra distanțele între clădiri ca atare.

În cazurile excepționale unde se vor realiza construcții noi sau modificări aduse la construcțiile existente acestea vor respecta distanțele din prezentul capitol.

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt al construcției cele mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

UTR Stvpp. "SUBZONĂ DE SPAȚIU VERDE – PERDEA DE PROTECȚIE"

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Utilizări admise:
 - Plantații înalte și medii
 - Utilizări interzise:
 - Altele decât cele admise mai sus
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
- UTR STVPP – POT maxim = 0,00%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
- UTR STVPP – CUT maxim = 0,00

ECHIPARE EDILITARA:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a investiției se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu apă din localitatea Sighișoara.

Canalizare:

Investiția se va racorda la rețeaua de canalizare existentă.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a investiției se va realiza prin extinderea rețelei publice aflate în zonă.

Orice extindere sau branșare a rețelei de alimentare cu energie electrică se va realiza exclusiv subteran. Nu sunt permise extinderi de rețea sau branșamente electrice aeriene de niciun fel.

Alimentare cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale a investiției se va realiza de la rețeaua publică de gaze naturale. Se va realiza extinderea rețelei publice de distribuție, unde este cazul.

Tehnologie:

Nu este cazul.

Telecomunicații:

Se vor realiza racorduri la instalații de tele-comunicare în funcție de necesitate.

Orice extindere sau bransare a rețelelor de telecomunicații se va realiza exclusiv subteran sau prin intermediul tehnologiilor fără fir (wireless). Nu sunt permise extinderi de rețea sau bransamente electrice aeriene de niciun fel.

Gospodărire comunală:

Se impune amenajarea unui punct gospodăresc în cadrul fiecărei unități funcționale nou create.

PG-ul va conține containere pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv și va fi echipat și dimensionat în funcție de profilul de activitate al investitorilor.

PROTECȚIA MEDIULUI:

Protecția mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale și organizarea sistemelor de spații verzi.

Se va menține un procent de spațiu verde cât mai mare, pentru infiltrarea apelor meteorice în sol. Se vor planta arbori și arbuști.

La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Trama stradală propusă, precum și zonele care vor fi alocate extinderii rețelei de utilități vor fi marcate de servitute de utilitate publică, care va permite realizarea ansamblului în mod corespunzător.

Circulații și accese: Pe parcelă se va prevedea un acces distinct pietonal din strada M. Eminescu care va servi componenta de școală și locuințe pentru asistență socială.

Accesul auto se va realiza din două direcții:

- Din colțul nord estic al parcelei (strada M. Eminescu) pentru apartamentele de locuit și pentru angajați
- Din strada Traian – un acces de serviciu pentru aprovizionarea unității școlare.

Prin Planul de Urbanism Zonal se vor stabili atât accesele auto, cât și accesele pietonale pentru parcelele propuse.

Dat fiind caracterul de locuire al parcelelor propuse se estimează un trafic ușor, fără a genera un factor de poluare adițional. Prin reglementările din zonă se interzice amplasarea unor unități industriale și/sau de producție care ar putea genera poluare.

ÎMPREJMUIRI:

Împrejurimile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Pentru protejarea bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial la poziția 902 "Centrul Istoric al Orașului Sighișoara" precum și a monumentului istoric cu denumirea Centrul Istoric al Municipiului Sighișoara, incluzând zona înscrisă în lista patrimoniului mondial cu cod LMI

MS-II-s-A-15806 și zona construită protejată cu valoare istorică Sighișoara se vor prevedea o serie de măsuri specifice cu caracterul de a conserva valorile peisagistice avea acestuia:

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Apa pluvială va fi colectată de pe toate platformele amenajate și trecută prin separatoare de hidrocarburi anterior deversării în sistemul de canalizare pluvială sau emisari.

Pentru armonizarea mediului construit cu cel natural se reglementează în favoarea creșterii gradului de spațiu verde și plantarea de arbori înalți care să conserve acest caracter al zonei

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi. Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În zonele de reconversie funcțională, lucrările vor fi precedate de igienizarea zonelor și eventual decontaminarea terenurilor, după cum se va stabili în procedura de obținere a avizului de mediu.

Se vor respecta circulațiile principale propuse prin P.U.G, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri), pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

Amplasarea față de aliniament

Se vor respecta retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal, conform avizului administratorului drumului.

Se va păstra aliniamentul propus. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate (la aliniament) cu front la strada Traian. NU se vor admite derogări prin PUD.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public după cum urmează:

- Str M. Eminescu – retragere min 10,00m
- Str Traian – aliniere la front

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

De regulă se va păstra fondul construit existent și în consecință se vor păstra retragerile față de limitele laterale și posterioare.

În cazurile excepționale unde se vor realiza construcții noi sau modificări aduse la construcțiile existente acestea vor respecta retragerile din prezentul capitol.

Se va asigura o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei de minim 3 m cu respectarea prevederilor Codului civil, dar nu mai puțin de $H/2$, unde H este înălțimea cea mai mare la streșină sau atic pe latura studiată a construcției.

În cazul parcelelor de colț cum este aceasta limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale.

Construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Limită posterioară este considerată limita de proprietate a căror limite învecinate NU sunt limite cu spațiul public.

Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă:

De regulă se va păstra fondul construit existent și în consecință se vor păstra distanțele între clădiri ca atare. În cazurile excepționale unde se vor realiza construcții noi sau modificări aduse la construcțiile existente acestea vor respecta distanțele din prezentul capitol. Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt al construcției cele mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minimum un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4 metri.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

Toate clădirile vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minimum 5,00 m sau printr-o alee de incintă de pe parcela vecină pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de intervenție.

Se vor înființa alei de deservire cu o lățime de minim 7.00m. Înființarea unei astfel de alei de deservire este obligatorie până la finalizarea tramei stradale definitive permițând utilizarea parcelelor într-un mod echilibrat și non-discriminativ.

Se vor asigura trasee pentru transporturi grele iar trama stradală va avea în vedere conformarea la razele de bracăj necesare pentru transportul rutier greu.

Accesele pe parcele vor fi poziționate la o distanță de minimum 15.00m de la intersecția străzilor de incintă sau de orice altă intersecție, excepție făcând parcelele existente care nu se pot încadra în aceste restricții.

Lățimea accesului va fi reglementată în funcție de specificul și funcțiunea fiecărei parcele, dar în general, nu va fi mai puțin de 5,00 metri.

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje de transport.

Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, sau pe locurile special amenajate pe de-a lungul căilor rutiere.

Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Este obligatoriu utilizarea unei pavări permeabile la apele meteorice într-o proporție de minim 30% din suprafața totală pavată.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Parcarea și staționarea autovehiculelor și a utilajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele oricărui spațiu destinat locuirii.

Accese pietonale

Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare și destinația clădirilor.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și electricitate.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul Local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele se vor putea extinde gradual în funcție de necesitățile tehnice ale construcțiilor propuse.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțuri deschise amplasate în vecinătatea parcelelor de-a lungul căilor rutiere; apele de pe platformele auto și căile de circulație din incintă, se vor trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de deversarea lor în emisari.

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Toate rețelele edilitare, atât cele din incinta unităților cât și cele din zonele publice și de circulație, se vor monta îngropat, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- NU ARE OBIECT

Pentru păstrarea caracterului zonei, NU se permite realizarea de parcelări adiționale pe amplasamentul reglementat decât prin Plan Urbanistic Zonal.

Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi:

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale.

Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.

Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Pavimente exterioare: Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/ sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

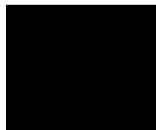
Fiind un important centru industrial al orașului, cu un personal preponderent feminin, deși rezultatul unei economii planificate, fabrica de cămăși a reprezentat un element definitoriu al vieții social economice a urbei pentru mai bine de o jumate de secol, chiar și în perioada de după 98 cu rădăcini puternice în piața de muncă (o masă considerabilă a populație de sex feminin a orașului era angajată fabricii care în perioada ei de maxim a angajat peste 400 de persoane, majoritar femei).

O educație medie în domeniul textil a apărut de asemeni pe marginea existenței ei – liceu profesional cu profil de croitorie.

Acest lucru, împreună cu ”recunoașterea de brand” local (probabil chiar mai accentuată în mentalul colectiv românesc al perioadei comuniste) ca marcă cunoscută și recunoscută pentru calitate în întreaga țară a imprimat un caracter identitar puternic, cu conotații nostalgice noțiunii de Fabrica de textile Târnava.

Această identitate este în mod clar asociată cu locația fizică, generând un caracter identitar puternic amplasamentului și fondului construit de pe acesta. Transformarea acestuia într-o funcțiune publică cu caracter puternic comunitar alături de conservarea caracterului zonei trebuie să fie în mod cert o prioritate.

Arhitect șef,
Irina-Mihaela Tătăranu



FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 03/2018

Beneficiar:

Faza:

**ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALĂ
PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant:

S.C PROJECT A S.R.L.

Sediu; Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 32A, jud. Mureș

Tel.: 0744-783127

Obiectul:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

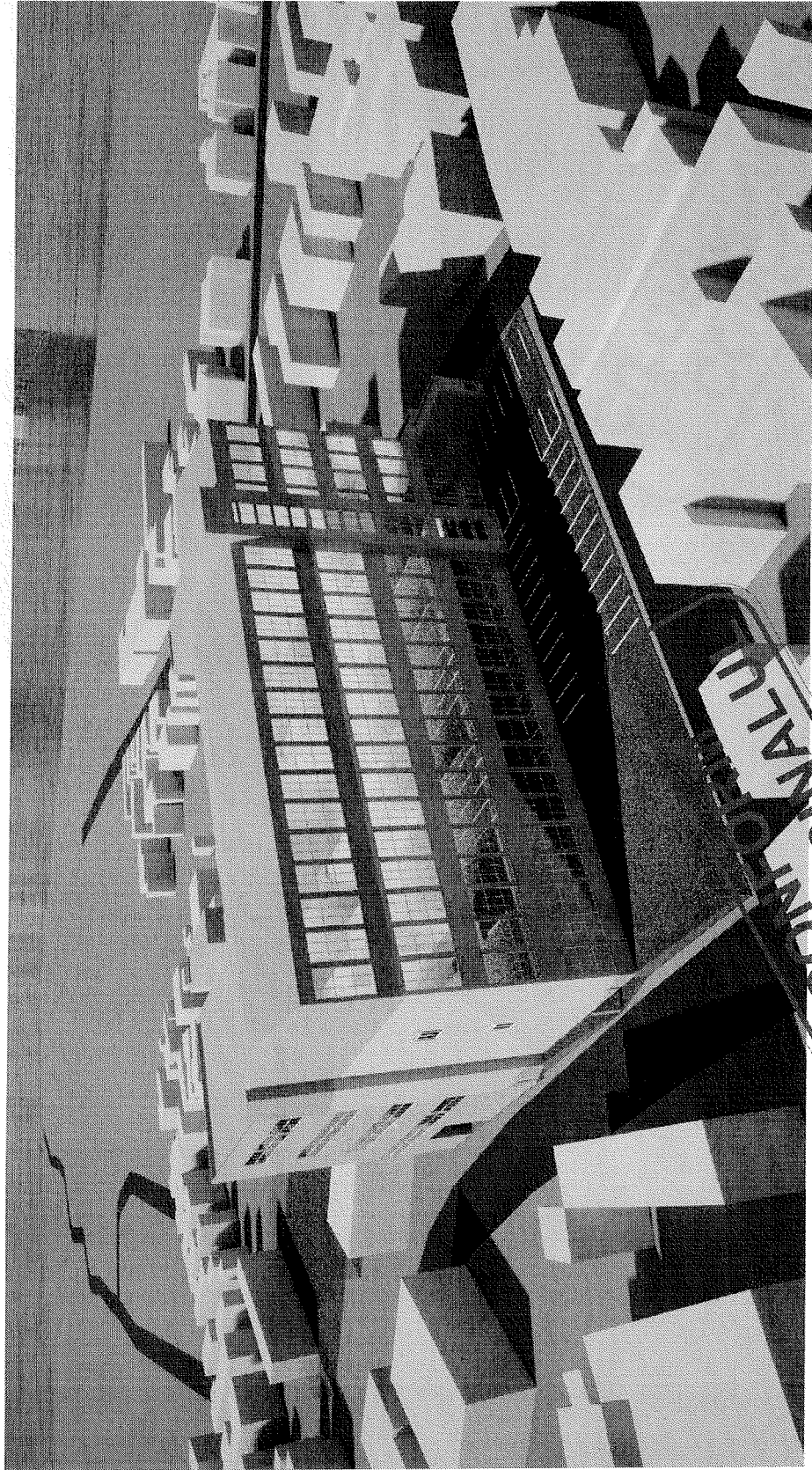
**“ÎNTOCMIRE PUZ - RECONVERSIE CLĂDIRE
INDUSTRIALĂ – în UTR TCC - ”ZONĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE LOCUIRII”**

**(școală generală, cantină studenți, locuințe sociale,
sala multifuncțională)”**

Amplasament:

Str. Mihail Eminescu, nr. 69
loc. Sighișoara,
județul Mureș

CLASA DE IMPORTANTA - "C - normala" CATEGORIA DE IMPORTANTA - "III - normala" GRADUL DE REZISTENTA LA FOC - "GRF II"		NOTE: x x		MODIFICARI - REVIZII	
Index	Data				
DENUMIRE PROIECT:					
RECONVERSIE CLADIRE INDUSTRIALA					
Scoala generala, cantina studenti, locuinte sociale					
Intocmire plan urbanistic zonal					
str. M. Eminescu					
Sighisoara, jud. Mures					
BENEFICIAR:					
ASOCIATIA MISIUNEA GLOBALA					
PROIECTANT GENERAL:					
SC PROIECT A SRL					
STR. GARII; NR 3/A					
SIGHISOARA; JUD. MURES					
ARHITECT@PROJECT-A.RO					
+40-(0)744-783127					
WWW.PROJECT-A.RO					
PROIECTANT SPECIALTATE REZISTENTA:					
PROIECTANT SPECIALTATE INSTALATII:					
SPECIALIST RUR:					
arh. Geza KERESZTES					
PROIECTAT:					
arh. Geza KERESZTES					
PROIECTAT:					
arh. Robert FARCZADI					
DESENAT:					
arh. stag. Dalana BERCEA					
Distribuire functionala				Faza: P.U.Z.	
Proiect nr: 03/2018		Data: 3/31/2026		Scara:	
Plansa nr. P.U.Z. 09					



Distribuire functionala a constructiei:

- locuinte sociale pentru familii cu copii in plasament
- functiuni educationale - scoala, cantina

- funcțiuni educaționale - școala cantina





Suprafata parcela: 3251 mp
Proprietar: Asociatia Misiunea Globala

Suprafata parcela: 215 mp
Proprietar: Asociatia Misiunea Globala

Numar CF: 58344

Suprafata parcela: 3988 mp
Proprietar: Societatea Comerciala "Tarnava"
S.A. Sighisoara

Suprafata parcela: 4795 mp
Proprietar: Asociatia Misiunea Globala

		Situație existență	Procent din suprafața totală (%)	Situație propusă	Procent din suprafața totală (%)
BILANT TERITORIU ZONA STUDIATĂ	1	Suprafață comunală, amestecată cu construcții peșterii	4995,42 mp	4487,49 mp	36,01%
	2	Suprafață posesivă, spațiu verde	0,00 mp	4655,81 mp	31,64%
	3	Suprafață parcare privată	0,00 mp	381,68 mp	3,06%
	4	Suprafață parcare privată, alții pășunole, auto	0,00 mp	1578,04 mp	12,18%
	5	Suprafață necultivată de suprafață, pășunole, alții	0,00 mp	2241,00 mp	18,22%
	6	Suprafață proprietate reglementară actuală	-	3948 mp	31,53%
	7	Arbuști	-	11	-
	Suprafețe totale	12015,00 mp	12015,00 mp	100%	

BILANȚUL TERITORIULUI ZONA REGLEMENTATĂ				
	Situație existență	Procent din suprafața totală (%)	Situație propusă	Procent din suprafața totală (%)
1	Suprafață construită, amenajată și construcții	2076,42 mp	2174,42 mp	26,32%
2	Suprafețe vegetale, spații private	907,00 mp	9435,81 mp	49,06%
3	Suprafața parcului private	129,00 mp	381,96 mp	4,62%
4	Suprafață pentru parking, alți spații, acte	4540,50 mp	1535,04 mp	18,88%
5	Suprafață amenajată	0,00 mp	0,00 mp	0,00%
6	Suprafața construită - POT		2742,43 mp	28,32%
7	POT maxim permis	Fără obiect	32,39%	32,39%
8	Suprafețe totale	8261,00 mp	8761,00 mp	100%



- limită zonă studiată
- limită de proprietate
- construcții existente - zona studiată
- construcții existente vecine
- zonă cu funcțiuni complexe de interes
- zonă de unități industriale
- subzonă verde de perdea de protecție
- suprafață verde
- zonă nereglementată
- construcții propuse spre demolare cu interdicție de extindere, regim redus de înălțime - cu interdicție definitivă de construire



t	c	c	t	p	c	p	v
2.43	4.94°	4.94°	2.68°	26	5.00	5.00	1.35°
				15.00		17.62°	
						22.5°	

CLASĂ DE IMPORTANȚĂ: "C - normală"			
SCURTĂ IMPORTANȚĂ: "B - normală"			
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC: "GMP 1"			
NOTE:			
x			
x			
MODIFICĂRI - REVIZII			
Indicr	Data		
DENUMIRE PROIECT:			
RECONVERSIE CLADIRE			
INDUSTRIALA			
Scoala generală, cantina studenți,			
locuințe sociale			
Intindere plan urbanistic zonal			
str. M. Eminescu			
Sighisoiara; jud. Mures			
BENEFICIAR:			
ASOCIATIA MISIUNEA			
GLOBALA			
PROJECTA 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100			
PROJECTANT GENERAL:			
SC PROJECT A SRL			
SC BANI, NR 3/A			
SIGHISOARA, JUDEȚUL MUREȘ			
ARHITECT@PROJECT-A.RO			
+40-101744-783127			
WWW.PROJECT-A.RO			
PROIECTANT SPECIALIZATE REZISTENȚA:			
PROIECTANT SPECIALIZATE INSTALAȚII:			
SPECIALIST BUR:			
an. Gáza KERESZTES			
PROIECTANT:			
an. Gáza KERESZTES			
PROIECTANT:			
an. Robert FARCZADI			
DESENAT:			
an. ságh. Dána BERCEA			
Proiect nr.:		Data:	
Scara:		Scara:	
Plan de reglementare - propos			
Faza P.U.Z.		Faza P.U.Z.	

LEGENDĂ:

- limită zonă studiată
- limită de proprietate
- construcții existente - zonă studiată
- construcții existente vecine
- zonă carosabilă/30 de locuri de parcare
- suprafață verde

Interdicție de extindere, regim redus de înălțime - cu interdicție definitivă de construire

- zonă nereglementată
- accese

Numar CF: 58344
Suprafața parcelă: 536 mp
Proprietar: Societatea Comercială "Tarnava"
S.A. Sighisoara
- drept de servitute de trecere
- MISIUNEA GLOBALA - pentru acces auto și pietonal

Numar CF: 58343
Suprafața parcelă: 3988 mp
Proprietar: Societatea Comercială "Tarnava"
S.A. Sighisoara

Numar CF: 58342
Suprafața parcelă: 4795 mp
Proprietar: Asociația Misiunea Globala

Numar CF: 50853
Suprafața parcelă: 3251 mp
Proprietar: Asociația Misiunea Globala

Numar CF: 52670
Suprafața parcelă: 215 mp
Proprietar: Asociația Misiunea Globala

Indicatori urbanistici - parcele reglementate:

Situația existentă:

- Suprafață construită = 2676,42 mp
- Suprafață desfășurată = 9370,13 mp
- POT = 32,39%
- CUT = 1,13

Situația propusă:

- Suprafață construită = 2174,42 mp
- Suprafață desfășurată = 8863,13 mp
- POT = 26,32%
- CUT = 1,07

Suprafață totală studiată = 12.815 mp
Suprafață reglementată = 8.261 mp

CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
Județul MUREȘ
Municipiul Sighisoara
Primar
Nr. 25.484 din 04.08.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 227 din 07.08.2022

În scopul: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE
CLADIRE INDUSTRIALA IN SCOALA GENERALA, CANTINA STUDENT,
LOCUINTE SOCIALE SI UNITATE REZIDENTIALA INDEPENDENTA**

Ca urmare a cererii adresate de **ASOCIATIA MISIUNEA GLOBALA**
cu domiciliul/sediul în județul **MURES** municipiul/orașul/comuna **SIGHISOARA**
satul _____ sectorul _____ cod poștal **545400**
str. **MIHAI EMINESCU** nr. **69** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon / fax **0744783127** e-mail _____
înregistrată la nr. **25.484** din **04.08.2022**
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **MURES**
municipiul/orașul/comuna **SIGHISOARA** satul _____ sectorul _____
cod poștal **545400** str. **MIHAI EMINESCU** nr. **69** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin: Extrase CF nr. 50.853; 52.670; 58.342 Sighisoara și plan de situație anexat

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea C.J. Mures nr. 50/1997

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC : Imobilul în suprafața de 3251 mp. situat în intravilanul municipiului Sighisoara fiind în proprietatea ASOCIATIEI MISIUNEA GLOBALA în conformitate cu CF nr. 50.853 Sighisoara. Imobilul în suprafața de 215 mp. situat în intravilanul municipiului Sighisoara fiind în proprietatea ASOCIATIEI MISIUNEA GLOBALA în conformitate cu CF nr. 52.670 Sighisoara. Imobilul în suprafața de 4.795 mp. situat în intravilanul municipiului Sighisoara fiind în proprietatea ASOCIATIEI MISIUNEA GLOBALA în conformitate cu CF nr. 58.342 Sighisoara.

2. REGIMUL ECONOMIC : Imobilul se afla situat în zona A de impozitare în conformitate cu art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Sighisoara nr. 93 din 27 mai 2010.
Folosința actuală: curți-construcții.

3. REGIMUL TEHNIC : Sunt aplicabile prevederile Regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al municipiului Sighisoara - TCL I.

ZONA TCLI

Natura ocupării și utilizării terenului

Suprafața construită la sol a noilor construcții

Depinde de funcțiunea specifică și se definește prin planuri urbanistice zonale

Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenurilor

Se interzic:

- lotizări pentru locuințe, echipamente publice sau alte activități tradiționale
- staționări de rulote
- amenajări de terenuri pentru campinguri
- cariere

-Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

Sunt admise construcții și echipamente specifice activităților zonei.

Se admit retrageri în funcție de specificul zonei.

Implementarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelor

Se recomandă retragerea oricărei construcții de la limitele separatoare, mai ales dacă vecinătățile au ca funcțiune locuirea.

Aceste retrageri trebuie să fie de minim 3m.

Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădiri se vor dimensiona subordonat regulilor funcționale specifice, dar nu vor fi mai mici de 4m.

Suprafețe construite la sol

Se definește prin planuri urbanistice zonale.

Înălțimea construcțiilor

De regulă înălțimea construcțiilor are determinări funcționale. Se recomandă să nu depășească limita generală zonală de înălțime de maximum 14m.

Nu se recomandă micșorarea înălțimii construcțiilor existente în raport cu limita maximă recomandată mai sus.

Aspect exterior

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Spații libere plantate.

În măsura posibilităților se recomandă realizarea unor aliniamente sau perdele plantate de protecție față de zonele locuite din vecinătate.

Posibilități maxime de ocupare a terenului

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT) admis

Fără precizări

Depășiri ale CUT

Fără obiect.

Pe teritoriul zonei protejate nu se vor atribui autorizații de construire decât sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncălzirea rețelilor);
- Construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; atribuirea autorizațiilor se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice asupra siturilor presupuse a conține asemenea valori (autorizarea sondajelor se face de către CNMASI, CZMASI, muzee locale și județene);
- Construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra sitului, vecinătăților, peisajului natural sau urban, spațiului sau clădirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizare de construire sau studii de percepție vizuală;
- Construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri (eroziuni, prăbușiri); autorizarea construirii se va face cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

Ocuparea și utilizarea terenului

Clădiri existente

Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează, în toate U.T.R-urile, cu excepția TCI, TSF, TP:

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente de construcție (ziduri de sprijin, fortificații, bastioane, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice (în plan pozate negru)
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale (în plan cu hasuri negre, groase, verticale)

Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se asigură pe baza unor proiecte de specialitate

Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea confortului, adăugiri care nu pot depăși 15mp suprafețe construite la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice ale clădirilor.

Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală (în plan cu hasuri negre, subțiri, verticale) pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții, respectând dispozițiile prezentului regulament în toate U.T.R-urile cu excepția TP. Înlocuirea lor se va face prin construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu $\pm 25\%$ dar nu mai mult de 30 mp, sub rezerva conformării cu regulile de continuitate și coerență general aplicate în zonă.

Se admit modificări sau extinderi având ca obiect realizarea unor norme de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol maximum 25% din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de 30mp.

Clădirile sau părțile de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă și/sau necesară cu ocazia operațiunilor de amenajare publică sau privată, nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului în nici unul din U.T.R.-uri (în plan albe).

În conformitate cu prevederile Art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, se va elabora un **STUDIU DE OPORTUNITATE**, care va furniza informații referitoare la :

- asigurare acces direct dintr-un drum public în conformitate cu art.25 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- evaluare costuri echipare tehnico-edilitară;
- rezolvarea circulațiilor și parcajelor în interiorul parcelei;
- spațiile verzi și perdelele de protecție;
- servituti asupra terenurilor învecinate.

După obținerea avizului de oportunitate se va elabora P.U.Z. în conformitate cu reglementarea tehnică GM-010-2000 «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal» aprobată prin OMLPAT nr. 176/N/2000.

PUZ va reglementa pentru edificabilul/edificabilele propuse : regim de înălțime, POT, CUT, H maxime admise, retragerile față de aliniament, de limitele laterale și posterioare ale terenurilor, în conformitate cu regulile de amplasare ale construcțiilor prevăzute de RGU. Se vor respecta prevederile Legii 350/2001 actualizată și ale OMDRT nr. 2701 referitoare la informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Se vor reprezenta grafic profilele de drumuri/alei propuse. PUZ va reglementa obligatoriu împrejmuirile, volumetria și aspectul exterior al construcțiilor, în concordanță cu vecinătățile și caracterul reprezentativ al zonei, în armonie cu cadrul natural. Documentația se va realiza conform art. 48⁽⁴⁾ din Legea nr. 350/2001 actualizată și va fi predată în 2 exemplare pe hârtie și 2 exemplare pe suport electronic (pentru punerea în aplicare a art. 47⁽⁴⁾ de către autoritatea locală).

Nota: Se vor păstra avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 222/16.10.2020.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE CLADIRE INDUSTRIALA IN SCOALA GENERALA, CANTINA STUDENT, LOCUINTE SOCIALE SI UNITATE REZIDENTIALA INDEPENDENTA

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea Proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și /sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism (copie);
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).
c) Documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☒ alimentare cu apă
☒ canalizare
☒ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale
☒ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri

Aviz de oportunitate conf.
Art. 32, alin.(3) din Legea
nr. 350/2001

-Aviz Arhitect Sef

-Aviz Consiliul Judetean

Mures

- Aprobare Consiliul Local
Sighisoara

d.2. Avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu
☐ protecția civilă
☒ sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- aviz Ministerul Culturii – Direcția monumente istorice

d.4. Studii de specialitate(1 exemplar original) :

Aviz pompieri – dacă este cazul

Documentație topografico-cadastrală avizată OCPI

Documentație tehnică întocmită în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare
Studiu de circulație

Studiu geotehnic

Documentație tehnică întocmită conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare și conform reglementărilor tehnice GM 010-2000 în 2 ex. Format analogic și 1 ex. În format digital (fisier pdf și dxf), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință STEREO 70.

Documentația necesară emiterii avizului de oportunitate va cuprinde:

- piese scrise constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri care vor fi suportate de investitori privați și categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității publice locale, propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal;

- piese desenate , constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus- plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a acesurilor și utilitatilor.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie)

f) *** eliminat

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism este valabil de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Ioan-Iulian Sirbu



SECRETAR GENERAL
Bizo Anca

ARHITECT SEF
Irina-Mihaela Tataranu

Achitat taxa de : 86.61 _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____

pană la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ MUREȘ

Târgu-Mureș, str. Mărăști nr. 8, cod 540328, Telefon/fax: 0265262515, 0265266295, E-mail: djemures@yahoo.com

Nr. 201/II/2024/14.05.2025

Către :

ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALĂ
Sighișoara, str. Mihai Eminescu nr. 89, jud. Mureș

Spre știință : Primăria municipiului Sighișoara



AVIZ nr. 61/U/14.05.2025

privind Întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie clădire industrială în școală generală, cantină studenți, locuințe sociale și unitate rezidențială independentă

OBIECTIVUL: Imobil / teren și construcții/ situat în zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor istorice - „Centrul istoric al municipiului Sighișoara, incluzând zona înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial” – MS-II-s-A-15806

ADRESA: SIGHIȘOARA, str. Mihai Eminescu nr. 69, jud. Mureș

PROIECT: P.U.Z.- Reconversie clădire industrială în școală generală, cantină studenți, locuințe sociale și unitate rezidențială independentă

NR. PROIECT: 03/2018/2025

FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT: S.C. PROJECT A S.R.L. / Șef proiect: Arh. Keresztes Geza, specialist RUR

BENEFICIAR: ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALĂ

Documentația înregistrată la D.J.C. Mureș cu nr. 201/II/23.07.2024, cu completări și modificări ulterioare, cuprinde:

piese scrise: Certificat de Urbanism nr. 227/07.09.2022, Extrase CF, Memoriu de prezentare, Regulament Local de Urbanism aferent, Aviz de oportunitate, Studiu geotehnic, Raport privind acordul populației, Punct de vedere I.N.P. - adresa 2234/31.03.2025

piese desenate: Plan de încadrare (pl.01), Plan de încadrare PUZ zona protejată (pl.02), Plan de situație existent (pl.03), Plan de situație juridică existent/propus (pl.04, 05, Plan reglementare propus, (pl.06) Plan de mobilare urbană (pl.07)

documentar fotografic: situație existentă

Documentația propune următoarele: **Întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie clădire industrială în școală generală, cantină studenți, locuințe sociale și unitate rezidențială independent**

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 9 - Sibiu din data de 06.05.2025 și, urmare a completărilor și modificărilor conforme cerințelor C.Z./M.I., în baza Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, se acordă

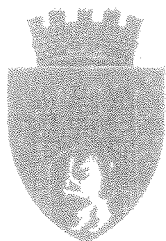
AVIZ FAVORABIL¹
pentru documentația prezentată.

Elaborat:
Arh. Gheorghiu Petru



Întocmit: Maria Casoni, consilier superior

¹ Este valabil numai însoțit de piesele desenate ale documentației, stampilate de către DJC Mureș



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighișoara cod. 545400 jud.Mureș România
Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278
E-mail: contact@primaria-sighisoara.ro

Nr. 26.503/23.08.2024

APROBAT
PRIMAR
Ioan-Iulian Sîrbu



RAPORT

Privind informarea si consultarea publicului referitor la documentatia de urbanism Plan Urbanistic Zonal – Reconversie cladire industrială in scoala generală, cantina student, locuinte sociale si unitate rezidentială independentă, strada Mihai Eminescu, nr. 69- beneficiar Asociatia Misiunea Globala

În conformitate cu art. 37 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, a H.C.L. nr. 79/29.05.2013, privind Regulamentul Local pentru informarea si consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism a municipiului Sighișoara si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament:

Zona care face obiectul PUZ-ului este înscrisă în C.F. nr. 58.342; 52.670, 50.853, 58.343 si 58.344, având ca vecinătăți:

- pe latura nordică – strada Mihai Eminescu
- pe latura vestică- strada Traian
- Pe latura sudică – locuinte private;
- pe latura estică- locuinte private.

Initiator:

Primăria Municipiului Sighișoara

Proiect:

Nr. 3/2018 elaborat de S.C. PROJECT A S.R.L., arh. Robert Farczadi

Informarea si consultarea publicului – etapa premergătoare:

Eliberarea certificatului de urbanism nr. 227/07.09.2022 emis de Primaria Mun. Sighișoara

Emiterea Avizului de oportunitate nr. 2/28.07.2024 emis de Primaria Mun. Sighisoara.

Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor:

Anuntarea intentiei de elaborare PUZ – anunt de intentie nr. 22.843/IX/17.07.2024 – publicat pe siteul institutiei: www.primariasighisoara.ro

Nu au fost inregistrate observatii, propuneri, sugestii referitoare la intentia de elaborare P.U.Z.

Implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ:

Se va desfasura dupa aprobarea prin HCL a PUZ si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public , cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens, se vor pune la dispozitia celor interesati plansele de reglementari urbanistice si regulamentul de urbanism aferent PUZ, care reprezinta informatii de interes public.

Raportul se intocmeste in aplicarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si fundamenteaza decizia Consiliului Local Sighisoara cu privire la propunerea de aprobare a documentatiei de urbanism

ARHITECT ȘEF
Irina-Mihaela Tătăranu





MUNICIPIUL SIGHISOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighisoara cod. 545400 jud.Mureș România

Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278

E-mail: contact@primaria-sighisoara.ro Web: www.primariasighisoara.ro

Nr. 5.140 /IX/12.07.2024



Aprobat,

Primar,

Ion-Iulian Sirbu

Ca urmare a cererii adresate de – **ASOCIATIA MISIUNEA GLOBALA**, cu domiciliul/sediul*2) în județul MURES, municipiul/orașul/comuna SIGHISOARA, satul, sectorul, cod poștal 545400, str. MIHAI EMINESCU nr. 69, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 5.140 din 08.02.2024

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 02 din 12.07.2024

pentru elaborarea **“PLAN URBANISTIC ZONAL RECONVERSIE CLĂDIRE INDUSTRIALĂ – în UTR TCC - “ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII” (școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională)**, generat de imobilul situat pe strada Mihai Eminescu, 69, municipiului Sighisoara cu o suprafața reglementată de 8261 mp și cu o zonă studiată în suprafața de 12.815 mp.

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este amplasat în intravilanul municipiului Sighisoara, în partea vestică a teritoriului administrativ.

Zona este delimitată după cum urmează:

- la nord- strada Mihai Eminescu;
- la vest- strada Traian;
- la sud- parcele destinate locuitii;
- la est- parcele destinate locuirii

ZONA REGLEMENTATA:

TEREN INTRAVILAN; Nr. CF: 50853; Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 640/2, intabulat, drept de proprietate: Asociația Misiunea Globală

TEREN INTRAVILAN; Nr. CF: 52670, Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 1017/1, 640/1, intabulat drept de proprietate: Asociația Misiunea Globală

TEREN INTRAVILAN; Nr. CF: 58342, Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 58342, 58342-C3, 58342-C4, 58342-C5, 58342-C6, intabulat drept de proprietate: Asociația Misiunea Globală

INCLUSE ÎN ZONA STUDIATĂ:

TEREN INTRAVILAN; Nr. CF: 58344, Nr. Topografic/Nr. Cadastral :58344, intabulat drept de proprietate: Societatea Comercială „Târnava” S.A.

TEREN INTRAVILAN; Nr. CF: 58343, Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 58343, intabulat drept de proprietate: Societatea Comercială „Târnava” S.A.

Întocmit: Birsan Ovidiu

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categoria funcțională existentă pe terenul studiat: clădire și funcțiuni industriale.

Categoria funcțională propusă pe terenul studiat: școala generală, cantina studenți, locuințe sociale și unitate rezidențială independentă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Funcțiune predominantă: Funcțiuni socio-culturale cu acces public (școli, grădinițe, cantine, internat, etc.; Funcțiuni administrative, cultură, cercetare, asistență socială; Clădiri de interes public, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, turism.

Funcțiuni secundare: spații libere pietonale, dotări tehnico-edilitare, spații de parcare și funcțiuni conexe ale acestora- servicii de proximitate.

POT max- 35%

CUT max- 1,2

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul este asigurat din strada Mihai Eminescu.

Parcelele studiate se racordează la artera de circulație, de rang primar, str. Mihai Eminescu – pe latura nordică precum și la o arteră secundară (str. Traian) pe latura vestică.

Posibilitățile de racordare pe multiple laturi la trama stradală permit o sistematizare bună, prin realizarea unor trasee care să încarce echilibrat circulația existentă.

Parcarea se va realiza în interiorul parcelei studiate.

Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr.525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale;

- conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență;

- se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației;

Echiparea cu utilități se va face din rețelele existente în zona (apa-canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicații)

Se va prezenta suportul topografic vizat CCPI care va fi folosit ca suport pentru planșele cuprinzând situația existentă și planșele cu propuneri și va fi însoțit de procesul verbal de recepție al lucrării topografice prin care se identifică terenul supus reglementărilor

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/strazilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de funcțiunile propuse.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Mureș,
- avize utilități (apa-canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicații)
- Studiu geotehnic
- aviz Direcția pentru Sănătate Publică
- aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "HOREA" al județului Mureș
- aviz Comisia de Circulație
- Aviz Ministerul Culturii
- Aviz CTATU
- Aviz OCPI
- aviz Consiliul Județean Mureș,
- aprobare Consiliul Local Sighisoara



MUNICIPIUL SIGHISOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighisoara cod. 545400 jud.Mureș România

Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278

E-mail: contact@primaria-sighisoara.ro Web: www.primariasighisoara.ro

7. Observatii:

Se va prezenta o volumetrie care sa vina în sprijinul reprezentarii unei imagini mai bune a zonei, dat fiind faptul ca amplasamentul se afla în zona protejata cu valoare istorica Sighisoara.

Investitorul va suporta toate cheltuielile legate de amenajarea a drumurilor de acces si racodarea la utilitatile existente în zona.

8. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a prevederilor din H.C.L. Sighisoara nr. 79/29.05.2013 privind aprobarea "Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului". Amplasare panou Anexa 1 si Anexa 2 pentru informare și consultarea publicului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 227 din 07.09.2022, emis de Municipiul Sighisoara.. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef
Irina-Mihaela Tătăranu



Întocmit: Birsan Ovidiu

Ex: -2



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 5317/13.03.2026

582

JUDEȚUL MUREȘ	
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA	
Nr.	23.346
Ziua	23
Luna	06
Anul	2026
Anexo	VIII/11 23.06.2026

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de ASOCIAȚIA MISIUNE GLOBALĂ prin Farcsadi Robert, cu sediul în județul Mureș, municipiul Sighișoara, Strada Mihai Eminescu, nr. 69, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax __, e-mail __, înregistrată la nr. 22714/25.05.2025 și ale completărilor nr. 30105/11.09.2025, 32719/07.10.2025, 39248/11.12.2025 și 5317/26.02.2026,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 2 din 13.03.2026

Pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL - "Reconversie clădire industrială în UTR TCC - zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii - școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională", generat de imobilele înscrise în CF nr. 58342, 52670, 50853, 58343, 58344/Sighișoara, cu suprafața totală de 12.815,00 mp. (zonă studiată) și 8261 mp (zonă reglementată).

Inițiator: ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALĂ.

Proiectant: SC PROJECT A SRL.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Keresztes Geza.

Amplasare, delimitare, suprafață, zona studiată în P.U.Z.: imobile, situate în intravilan, delimitat:

- la nord strada Mihai Eminescu - domeniul public;
- la vest strada Traian - domeniul public;
- La est și sud - proprietăți particulare.

Prevederi aprobate anterior:

Prevederi P.U.Z. ZPC - zona protejată - aprobat prin Hot. CJ Mureș nr. 50/1991.

UTR TCL I - funcțiune industrială.

- regim de înălțime: conform determinărilor funcționale. Este recomandat să nu depășească limita generală zonală de înălțime, de maximum 14 m.
- indicatori urbanistici: POT, CUT - nespecificat.
- se admit retrageri în funcție de specificul zonei;
- retrageri minime față de limitele separatoare ale parcelei: minim 3,0 m.

Prevederi PUZ propus:

a) UTR TCC - Zonă cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare locuirii - școală generală, cantină studenți, locuințe sociale, sală multifuncțională.

- Funcțiuni predominante: funcțiuni mixte;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși înălțimea actuală de 26,0 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși înălțimea actuală de 27,0 m. Nici un element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la distanța de 27,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului.

COPIE DE ÎNȚEBE

18.03.2026

Am primit un exemplar

Procent maxim de ocupare a terenului:

POT maxim propus= 32,39%,

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

CUT maxim propus= 1,13

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile vor conserva aliniamentele și retragerile existente.
- în aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu minim 10,0 m, se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor păstra retragerile față de limitele laterale și posterioare;
- construcțiile noi sau cele existente cărora li se aduc modificări, vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita lateral de proprietate, cu respectarea unei retrageri de minim ½ din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

b) UTR STVPP - Subzona spațiu verde - perdea de protecție.

Sunt premise plantării de aliniament înalte și medii.

Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- se realizează din străzile existente.

Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

- alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze natural, se va realiza de la rețeaua publică existent. Se vor realiza extinderi de rețele, unde este cazul;
- se vor prevedea locuri / platforme de depozitare a deșeurilor, cu acces din domeniul public.

Dimensiunile acestora vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor, cu autospeciale destinate acestui scop;

Costuri și obligații ce cad în sarcina investitorilor privați - inițiatori PUZ

- costuri privind realizarea și aprobarea PUZ;
- costuri necesare pentru autorizarea lucrărilor;

Costuri și obligații ce cad în sarcina autorității publice locale

- nu este cazul

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.09.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

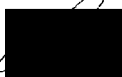
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 227 din 07.09.2022 prelungit, emis de primarul municipiului Sighișoara.

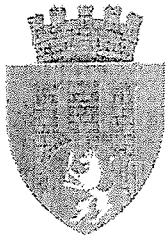
P Arhitect-șef,

arh. ADINA GABRIELA POPESCU



Intocmit: ing. Adam Blaskievics

Verificat șef serviciu: arh. Iana Turcinschi



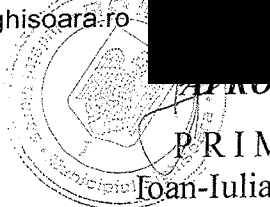
MUNICIPIUL SIGHISOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighisoara cod. 545400 jud.Mureș România

Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278

E-mail: contact@primaria-sighisoara.ro www.primariasighisoara.ro

Nr. 12.964 /VII/1/01.04.2026



APROBAT

PRIMAR

Ioan-Iulian Sirbu

ANUNT

Privind informarea si consultarea publicului cu privire la propunerea de
**Plan Urbanistic Zonal – RECONVERSIE CLADIRE INDUSTRIALA- IN UTR TCC- ZONA
CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LOCUirii (SCOALA GENERALA, CANTINA STUDENTI,
LOCUINTE SOCILAE, SALA MULTIFUNCTIONALA), BENEFICIAR ASOCIATIA
MISIUNEA GLOBALA**

In conformitate cu art. 37 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu completarile ulterioare, a H.C.L. nr. 79/29.05.2013, privind Regulamentul Local pentru informarea si consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism a municipiului Sighisoara si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare, va informam ca a fost demarata procedura de informare si consultare a populatiei – **ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE** - cu privire la documentatia : “Plan Urbanistic Zonal – RECONVERSIE CLADIRE INDUSTRIALA- IN UTR TCC- ZONA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii (SCOALA GENERALA, CANTINA STUDENTI, LOCUINTE SOCILAE, SALA MULTIFUNCTIONALA)– SIGHISOARA, STRADA M.EMINESCU, NR. 69 - BENEFICIAR ASOCIATIA MISIUNEA GLOBALA.

Incepand cu data de 03.04.2026 aveti posibilitatea sa consultati documentele care stau la baza intocmirii “Plan Urbanistic Zonal – RECONVERSIE CLADIRE INDUSTRIALA- IN UTR TCC- ZONA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii (SCOALA GENERALA, CANTINA STUDENTI, LOCUINTE SOCILAE, SALA MULTIFUNCTIONALA) “(plansele de reglementari, memoriu general) atat pe pagina web a Primariei Municipiului Sighisoara www.primariasighisoara.ro, cat si la sediul Primariei Municipiului Sighisoara, Compartimentul Urbanism, et.2, camera 55.

Pentru orice observatii va puteti adresa in scris Primariei Municipiului Sighisoara (Compartimentul Urbanism) sau pe e-mail contact@primaria-sighisoara.ro pana la data de 27.04.2026.

COMPARTIMENT AUTORIZARI SI URBANISM

Birsan Ovidiu Nicolae



Întocmit: Birsan Ovidiu

Ex: -2

02.04.2026





MUNICIPIUL SIGHIȘOARA ↓
MUNICIPIUL SIGHISOARA

CONSILIUL LOCAL ↓
CONSILIUL LOCAL

INFORMAȚII PUBLICE ↓



TAXA SALUBRITATE
TAXA SALUBRITATE



LISTĂ EXPROPRIERI
VARIANTA DE OCOLIRE SIGHIȘOARA

LEGĂTURI RAPIDE:

**STRATEGIA
DE
DEZVOLTARE
2021-2030**

**FESTIVALUL
SIGHIȘOARA
MEDIEVALĂ
2026**

LECTURĂ

**HARTA
SIGHIȘOARA**

TURISM

19.07.2024 14:00:00

19.07.2024 | DOMINO

 **ANUNȚ** Privind informarea si consultarea publicului cu privire la propunerea de Plan Urbanistic Zonal – Reconverise cladire industrială în școala generală, cantina student, locuințe sociale și unitate rezidențială independentă, strada Mihai Eminescu, nr.69- beneficiar ASOCIATIA MISIUNEA GLOBALA

ANUNT

Privind informarea și consultarea publicului cu privire la propunerea de

Plan Urbanistic Zonal – Reconverise clădire industrială în școală generală, cantină student, locuințe sociale și unitate rezidențială independentă, strada Mihai Eminescu, nr.69- beneficiar ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALA

Accesibilitate

În conformitate cu art. 37 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a

publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA ↓
MUNICIPIUL SIGHISOARA

CONSILIUL LOCAL ↓
CONSILIUL LOCAL

INFORMAȚII PUBLICE ↓



TAXA SALUBRITATE
TAXA SALUBRITATE



LISTĂ EXPROPRIERI
VARIANTA DE OCOLIRE SIGHIȘOARA

LEGĂȚURI RAPIDE:

STRATEGIA
DE
DEZVOLTARE
2021-2030

FESTIVALUL
SIGHIȘOARA
MEDIEVALĂ
2026

LECTURĂ

HARTA
SIGHIȘOARA

TURISM

“Planului Urbanistic Zonal – Reconverșire clădire industrială în școală generală, cantină student, locuințe sociale și unitate rezidențială independentă, strada Mihai Eminescu, nr.69- beneficiar ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALA”

Începând cu data de 19.07.2024 aveți posibilitatea să consultați documentele care stau la baza întocmirii documentației “Plan Urbanistic Zonal – Reconverșire clădire industrială în școală generală, cantina student, locuințe sociale și unitate rezidențială independentă, strada Mihai Eminescu, nr.69- beneficiar ASOCIAȚIA MISIUNEA GLOBALA” (planșele de reglementări, memoriu general) atât pe pagina web a Primăriei Municipiului Sighișoara www.primariasighisoara.ro, cât și la sediul Primăriei Municipiului Sighișoara, Compartimentul Autorizări și Urbanism, et.2, camera 55.

Pentru orice observații vă puteți adresa în scris Primăriei Municipiului Sighișoara (Compartimentul Urbanism) sau pe e-mail contact@primaria-sighisoara.ro în maxim 25 de zile calendaristice de la data anunțului.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA ↓
MUNICIPIUL SIGHISOARA

CONSILIUL LOCAL ↓
CONSILIUL LOCAL

INFORMAȚII PUBLICE ↓



TAXA SALUBRITATE
TAXA SALUBRITATE



LISTĂ EXPROPRIERI
VARIANTA DE OCOURE SIGHIȘOARA

LEGĂTURI RAPIDE:

**STRATEGIA
DE
DEZVOLTARE
2021-2030**

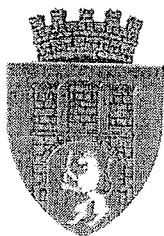
**FESTIVALUL
SIGHIȘOARA
MEDIEVALĂ
2026**

LECTURĂ

**HARTA
SIGHIȘOARA**

TURISM

- 20240130_130233.jpg
- 20240130_130235.jpg
- 20240130_130241.jpg
- 20240130_130257.jpg
- 20240130_130309.jpg
- 20240130_130324.jpg
- 20240130_130327.jpg
- 20240130_130330.jpg
- 20240130_130422.jpg
- 20240130_130425.jpg
- 20240130_130443.jpg
- 20240130_130446.jpg
- 20240130_130453.jpg
- 20240130_130458.jpg
- Memoriu si Regulament PUZ -.pdf
- PUZ - planse desenate_02.pdf



MUNICIPIUL SIGHISOARA

Piața Muzeului nr.7 Sighisoara cod. 545400 jud.Mureș România
Tel. 40-265-771280 Fax: 40-265-771278
E-mail: contact@primaria-sighisoara.ro

Nr. 25.365/VII/1/09.07.2026



PROBAT
PRIMAR

Ioan Iulian Sîrbu

RAPORT

Privind informarea si consultarea publicului referitor la documentatia de urbanism Plan Urbanistic Zonal – Reconversie cladire industrială – in UTR TCC- ZONA CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (scoala generală, cantina studenti, locuinte sociale, sala multifunctionala) – Sighisoara, strada Mihai Eminescu, nr. 69, beneficiar ASOCIATIA MISIUNEA GLOBALA

In conformitate cu art. 37 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu completarile ulterioare, a H.C.L. nr. 79/29.05.2013, privind Regulamentul Local pentru informarea si consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism a municipiului Sighisoara si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului.

Amplasament:

Zona care face obiectul PUZ-ului este înscrisă în C.F. nr. 58342; 52670; 50853; 58343; 58344 Sighisoara, cu o suprafata studiata de 12815 mp, si o suprafata reglementata de 8261mp, având ca vecinătăți:

- pe latura nordica – strada Mihai Eminescu
- pe latura vestica- strada Traian
- Pe latura sudica – parcele cu locuire;
- pe latura estica- parcele cu locuire.

Initiator:

ASOCIATIA MISIUNEA GLOBALA

Proiect:

Nr. 3/2018 elaborat de S.C. PROJECT A S.R.L., arh. Francisc Robert Farczadi, arh. Geza G.Keresztes

Informarea si consultarea publicului – etapa premergatoare:

Eliberarea certificatului de urbanism nr. 227/07.09.2022 emis de Primaria Mun. Sighisoara.

Emiterea Avizului de oportunitate nr. 2/12.07.2024 emis de Primaria Mun. Sighisoara.

Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor:

Anuntarea propunerilor de elaborare PUZ – anunt de intentie nr. 12964/VII/1/01.04.2026 – publicat pe siteul institutiei: www.primariasighisoara.ro

Nu au fost inregistrate observatii, propuneri, sugestii referitoare la intentia de elaborare P.U.Z.

Implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ:

Se va desfasura dupa aprobarea prin HCL a PUZ si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public , cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens, se vor pune la dispozitia celor interesati plansele de reglementari urbanistice si regulamentul de urbanism aferent PUZ, care reprezinta informatii de interes public.

Raportul se intocmeste in aplicarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si fundamenteaza decizia Consiliului Local Sighisoara cu privire la propunerea de aprobare a documentatiei de urbanism

ARHITECT SEF
Irina-Mihaela Tataranu

