

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

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

Beneficiar:

IPEC SA PRIN RC EUROPE DEVELOPMENT

Amplasament:

STR. MIHAI VITEAZU NR. 96, MUNICIPIUL SIGHISOARA, JUDETUL MURES

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

- U0 – Incadrare in PUG
- U1 – Situatia existenta
- U2 – Reglementari urbanistice
- U3 – Regim Juridic
- U4 – Reglementari edilitare
- U5 – Mobilare

FOAIE DE SEMNATURI

BENEFICIAR: IPEC SA PRIN RC EUROPE DEVELOPMENT

PROIECT: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - faza II, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER

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

FAZA: P.U.Z.

COLECTIV ELABORARE:

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

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - faza II,
PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE
ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA,
IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI
PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE
POST TRAFO, BRANSAMENTE UTILITATI,
AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE
SANTIER**

Amplasament:

**STR. MIHAI VITEAZU NR. 96, MUNICIPIUL
SIGHISOARA, JUDETUL MURES**

Beneficiar:

IPEC SA PRIN RC EUROPE DEVELOPMENT

Faza:

P.U.Z

Proiectantul general:

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

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL este întocmit pentru: **“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - faza II, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULAȚIE ÎN CÎNTA, ÎMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE ÎN CÎNTA ȘI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”**

1.2. Obiectivele PUZ

- Scoaterea de sub interdicția prevăzută în PUG a suprafeței de aprox. 74.938mp

Conform PUG Sighisoara - “Se pot autoriza Construcții pentru dotări sociale (cantine), dotări sanitare (dispensare, farmacii), dotări comerciale și de alimentație publică, spații comerciale, puncte de desfacere, stații PECO, depozite combustibil, depozite materiale de construcție, depozite de orice fel, dotări prestări servicii, spații verzi, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.”

- Reglementarea întregii zonei studiate și schimbarea funcțiunii suprafeței de aprox. 23.431mp din – zona de producție industrială, agricolă, prestări servicii, în zona de comerț, alimentație publică și servicii;

Pentru suprafața de 23.431mp, obiectul proiectului îl constituie amplasarea unui **centru comercial**, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare și de uz casnic - **faza II** propus pe terenul în suprafața aprox. de 23.431mp care vine în completarea zonei comerciale propusă prin proiectul PUZ aprobat prin HCL nr. 8/27.01.2022 și a celor 3 autorizații de construcție obținute pentru:

- Construire Supermarket – A.C. nr. 77/02.11.2022
- Construire Centru Comercial – A.C. nr. 78/02.11.2022
- Amenajare accese rutiere, pietonale și intersecție semaforizată – Centru Comercial – strada Mihai Viteazu nr. 95 – A.C. nr. 9/07.04.2023

Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente în cartier cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a salubritiza și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Intenția beneficiarului este de a realiza un **Plan Urbanistic Zonal** care să stabilească regulamente și indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construcție a unui Centru Comercial dar și reglementarea zonei industriale care face parte din UTR nr. 36. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementările urbanistice prevăzute prin RLU aferent: - PUG și RLU aprobat al Municipiului Sighisoara.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Obiectul PUZ constă în propuneri de organizare funcțională a zonei studiate, urmărindu-se relaționarea coerentă cu zonele învecinate. Documentația PUZ stabilește reglementările urbanistice de amplasare și funcționare a viitoarelor investiții, în concordanță cu legislația de urbanism și amenajare a teritoriului în vigoare.

Conform PUG Sighisoara, la data prezentei, funcțiunea terenului care a general PUZ face parte din **UTR 36 – zona de producție industrială, agricolă, prestări servicii.**

Documentația va include prevederi privind:

- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Reglementarea acceselor și a spațiilor de parcare în cînta;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Condiții de construcție: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT;
- Organizarea spațiilor verzi;
- Măsuri de protecția mediului.

Conform temei de proiectare investiția are următoarele categorii de lucrări:

- Construcții – amplasare centru comercial;

- Asigurarea cailor de acces in incinte – auto si pietonale
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- Sistematizarea terenului;
- Legaturi pietonale si trotuare de incinta;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate;
- Amenajare zona parcaje.

Suprafata terenului studiat prin PUZ este de **74.938mp**, teren care este format din urmatoarele numere cadastrale:

- - CF.50360 – 6.586mp – proprietar SC IPEC SA
- - CF.50573 – 31.368mp – proprietar SC IPEC SA
- - CF.58300 – 18.596mp – proprietar SC IPEC SA
- - CF.50365 – 8.322mp – proprietar SC IPEC SA
- - CF.50572 – 1.258mp – proprietar SC IPEC SA
- - CF.50564 – 3.931mp – proprietar SC IPEC SA
- - CF.52701 – 943mp – proprietar SC IPEC SA
- - CF.50571 – 1.787mp – proprietar SC IPEC SA
- - CF.59358 – 2.147mp – proprietar SC RC EUROPE DEVELOPMENT SRL

Suprafata terenului pentru care se doreste modificarea functiunii din industrial in comercial este de **23.431mp** si este format din urmatoarele loturi:

- 883mp din lotul CF.50360 (6.586mp – proprietar SC IPEC SA)
- 9.948mp din lotul CF.50573 (31.368mp – proprietar SC IPEC SA)
- 3.986mp din lotul CF.58300 (18.596mp – proprietar SC IPEC SA)
- 2138mp din lotul CF.50365 (8.322mp – proprietar SC IPEC SA)
- 1.258mp din lotul CF.50572 (1.258mp – proprietar SC IPEC SA)
- 2.068mp din lotul CF.50564 (3.931mp – proprietar SC IPEC SA)
- 943mp din lotul CF.52701 (943mp – proprietar SC IPEC SA)
- 2.147mp din lotul CF.59358 (2.147mp – proprietar SC RC EUROPE DEVELOPMENT SRL)

Amplasament

Terenurile in suprafata desfasurata de **74.938mp** se afla situat in intravilanul Mun. Sighisoara fiind in proprietatea IPEC SA si RC EUROPE DEVELOPMENT SRL .

Conform certificatului de urbanism nr. 109 din 31.05.2024 emis de Primaria Sighisoara:

Regim Juridic:

- ✓ Imobilul are o suprafata de 31.368mp, fiind in proprietatea IPEC SA, conform extras CF nr. 50573 Sighisoara
- ✓ Imobilul are o suprafata de 18.596mp, fiind in proprietatea IPEC SA, conform extras CF nr. 58300 Sighisoara
- ✓ Imobilul are o suprafata de 1.258mp, fiind in proprietatea IPEC SA, conform extras CF nr. 50572 Sighisoara
- ✓ Imobilul are o suprafata de 3.931mp, fiind in proprietatea IPEC SA, conform extras CF nr. 50564 Sighisoara
- ✓ Imobilul are o suprafata de 943mp, fiind in proprietatea IPEC SA, conform extras CF nr. 52701 Sighisoara
- ✓ Imobilul are o suprafata de 6.586mp, fiind in proprietatea IPEC SA, conform extras CF nr. 50360 Sighisoara
- ✓ Imobilul are o suprafata de 8322mp, fiind in proprietatea IPEC SA, conform extras CF nr. 50365 Sighisoara
- ✓ Imobilul are o suprafata de 1.787mp, fiind in proprietatea IPEC SA, conform extras CF nr. 50571 Sighisoara
- ✓ Imobilul are o suprafata de 2.147mp, fiind in proprietatea RC EUROPE DEVELOPMENT SRL, conform extras CF nr. 59358 Sighisoara

- Este notata servitutea de trecere cu piciorul si cu orice mijloc de transport si cu retele de utilitati asupra imobilelor din CF nr. 53400, 53404 si 53407.
- Este notata servitutea de trecere cu retele de utilitati (curent electric, canalizare, apa pluviala si reziduala, apa potabila) asupra imobilului din CF 53405.
- Este notata servitutea de trecere pietonala si auto si pentru retele asupra imobilelor inscrise in CF 59357, 51924, 51938, 59307.

Regim Economic:

- Imobilul se afla situate in zona A de impozitare in conformitate cu art. 1 din Hotararea Consiliului Local Sighisoara nr. 93 din 27 mai 2010.
- Folosinta actuala – curti Constructii, drum.

Regim Tehnic:

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Sighisoara terenul se afla in zona **UTR 36** cu urmatoarele prevederi:

UTR 36

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

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

- - la Nord - strada Mihai Viteazu
- - la Sud - proprietate privata – rest teren Nicovale SA
- - la Vest - proprietate privata – RC Sighisoara Development

- - la Est - proprietate privata – rest de proprietate IPEC SA

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sighisoara si R.L.U. Sighisoara
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal – zona Miron Neagu si R.L.U. aferent PUZ
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal – Centru Comercial faza I si R.L.U. aferent PUZ conform HCL nr. 8/27.01.2022
- Studiul de oportunitate aprobat de Consiliul Judetean Mures – prin avizul de oportunitate nr. 4012 emis in 11.03.2025
- Extras CF + act de proprietate
- Legislatie aplicabila :
 - Codul civil;
 - Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare •
 - Hotararea Guvernului nr. 525/1996 republicata în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urban
 - Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
 - Legea nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, a fondului funciar;
 - Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea nr. 107/1996 a apelor;
 - Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentatiilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

1.3.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu PUZ

- Tema de proiectare;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ;
- Studiu Geo
- Certificat de urbanism nr. 109 din 31.05.2024 emis de Primaria Sighisoara
- Avizele de amplasament emise de furnizorii de utilitati, conform Certificat de urbanism;
- Studiu de trafic intocmit de S.C. URBAN TRAFIC SRL

1.3.3. Date statistice

- Nu s-au folosit date statistice

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Platforma industrială a oraşului este amplasată în partea de est a municipiului, pe strada Mihai Viteazu. La sfârşitul anilor '80, municipiul Sighişoara era beneficiarul unui profil industrial complex în care ponderea era deţinută de ramurile textile şi confecţii textile, construcţii de maşini şi prelucrarea metalelor, sticlă şi faianţă, articole pentru menaj, produse alimentare, materiale de construcţii, exploatarea şi prelucrarea lemnului, pielărie, blănărie, încălţăminte etc. Majoritatea unităţilor erau profilate pe industria uşoară, mai ales textilă (65% pondere valorică din produsele sighişorene), orientare

fixată de o anumită tradiție locală (vechile bresle ale țesătorilor și croitorilor), precum și de materia primă abundentă pentru produsele ceramice. Liberalizarea prețurilor la materiile prime și energie, lipsa fondurilor pentru rețehnologizarea și modernizarea fabricației care să asigure prezența pe piață în condiții de eficiență și productivitate, incapacitatea de a face față presiunii competitivității, au avut ca rezultat diminuarea drastică a activității ba chiar dispariția unor unități reprezentative pentru industria sighisoreană.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

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

2.1.3. Potential de dezvoltare

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

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Vizibilitate
- Tranzit auto ridicat
- Existenta tuturor utilitatilor in zona
- Necesitatea unor dotari comerciale pentru deservirea populatiei care tranziteaza zona cu micșorarea traficului spre zona centrala prin oferirea de servicii comerciale necesare

2.2. Incadrare in localitate

2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

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

Terenul in suprafata totala de **74.938mp** este format din numerele cadastrale 50360, 50573, 58300, 50365, 50572, 50564, 52701, 50571 si 59358 si se afla situat in intravilanul Mun. Sighisoara fiind in proprietatea IPEC SA si RC EUROPE DEVELOPEMNT SRL.

La momentul actual terenul are categoria de folosinta "curti-constructii" si drum , este situat in zona A de impozitare.

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

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

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

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

- | | |
|-----------|---|
| - la Nord | - strada Mihai Viteazu |
| - la Sud | - proprietate privata – rest teren Nicovalea |
| - la Vest | - proprietate privata – RC Sighisoara Development |
| - la Est | - proprietate privata – rest de proprietate IPEC SA |

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform ridicarii topografice, terenul studiat este in mare parte plat, nu prezinta declivitati. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomenele fizico-geologice active.

2.3.1. Relieful

Municipiul Sighișoara este situat la extremitatea sudică a județului Mureș, în Podișul Târnavelor (zona râului Târnava Mare) și se întinde de o parte și de alta a Târnavei Mari, situat la 123 de km de la izvoarele râului în zona de vărsare a pârâului Saes.

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

2.3.2. Reteaua hidrografică

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

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

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

2.3.3. Clima

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

Temperatura medie anuală

9,0grade C

2.3.4. Condiții geotehnice

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

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

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

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale și/sau disfuncționalități privind protecția mediului.

2.4 Circulația

2.4.1. Circulații auto și pietonale

Terenul este adiacent pe latura de Nord cu strada Mihai Viteazu, ce face legătura cu drumul național E60 Brașov Târgu Mureș.

Strada Mihai Viteazu este asfaltată, are lățimea părții carosabile de aprox. 14.00m pe toată lungimea din partea nordică a amplasamentului studiat, cu două benzi pe sens și cu trotuare care necesită refacere și reabilitare.

Pe Drumul European E60 este permis transportul de 40t.

2.4.2. Circulație aeriană – nu e cazul

2.4.3. Circulație feroviară – nu e cazul. În sudul incintei, calea ferată industrială existentă parțial nu mai este funcțională.

2.4.4. Circulație navală – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform extraselor de carte funciară, pe terenul studiat există construcții. Cele care se află poziționate pe zona unde se dorește construirea Centrului Comercial vor fi demolate printr-o autorizație separată conform Certificatului de urbanism nr. 95 emis de primăria Mun. Sighișoara în 08.05.2024.

1. Lot C.F. nr. 50360 –

- suprafata lot – 6.586mp
- proprietar – IPEC S.A
- Constructii existente
 - C1 – Magazie – S.construita = 51.70mp
 - C2 – Depozit Carburanti – S.construita = 7.50mp
- **Suprafata construita=desfasurata existenta = 59.20mp**
- **POT existent = 0.9%**
- **CUT existent = 0.009**
-

2. Lot C.F. nr. 50573 –

- suprafata lot – 31.368mp
- proprietar – IPEC S.A
- Constructii existente
 - C1 – Bazin – S.construita = 33mp
 - C2 – Rampa – S.construita = 75mp
 - C3 – Rampa – S.construita = 312mp
 - C4 – Hala productie – S.construita = 26289mp din care se va demola aprox. Suprafata de 12.940mp
 - C5 – Magazie – S.construita = 8mp
 - C6 – Bazin – S.construita = 21mp
- **Suprafata construita=desfasurata existenta = 26738mp**
- **POT existent = 85%**
- **CUT existent = 0.85**

3. Lot C.F. nr. 58300 –

- suprafata lot – 18.596mp
- proprietar – IPEC S.A
- Constructii existente
 - C1 – Hala productie – S.construita = 9584mp – S.desfasurata = 9758mp
 - C2 – Bazin Decantare – S.construita = 86mp
 - C3 – Statie reglare gaz – S.construita = 113mp
 - C4 – Statie termica – S.construita = 134mp
 - C5 – Cabina portar – S.construita = 45mp
 - C6 – Statie trafo – S.construita = 21mp
 - C7 – Rezervor – S.construita = 28mp
 - C8 – Magazie – S.construita = 38mp
 - C9 – Cantar – S.construita = 38mp
 - C10 – Sopron – S.construita = 28mp
- **Suprafata construita existenta = 10155mp**
- **Suprafata construita desfasurata existenta = 10289mp**
- **POT existent = 54%**
- **CUT existent = 0.55**

4. Lot C.F. nr. 50365 –

- suprafata lot – 8.322mp
- proprietar – IPEC S.A
- Constructii existente
 - C1 – zid de sprijin – S.construita = 21mp

- C2 – zid de sprijin – S.construita = 18mp
- C3 –punct descarcerare – S.construita = 23.9mp
- **Suprafata construita=desfasurata existenta = 62,9mp**
- **POT existent = 0,8%**
- **CUT existent = 0.008**

5. Lot C.F. nr. 50572 –

- suprafata lot – 1.258mp
- proprietar – IPEC S.A
- Constructii existente
 - C1 – Rampa – S.construita = 11mp
 - C2 – Garaj – S.construita = 169mp
 - C3 – Depozit industrial – S.construita = 293mp
 - C4 – Rampa – S.construita = 58mp
 - C5 – Magazie de materiale – S.construita = 136mp
 - C6 – Rampa – S.construita = 45mp
- **Suprafata construita=desfasurata existenta = 712mp**
- **POT existent = 56%**
- **CUT existent = 0.56**

6. Lot C.F. nr. 50564 –

- suprafata lot – 3.931mp
- proprietar – IPEC S.A
- Constructii existente
 - C1 – Depozit – S.construita = 743mp
 - C2 – Magazie – S.construita = 39mp
 - C3 – Atelier – S.construita = 64mp
 - C4 – Magazie – S.construita = 12mp
 - C5 – Magazie – S.construita = 144mp
 - C6 – Magazie – S.construita = 144mp
 - C7 – Magazie metalica – S.construita = 96mp
 - C8 – Magazie – S.construita = 96mp
 - C9 – Atelier – S.construita = 65mp
 - C10 – Post Trafo – S.construita = 3mp
 - C11 – Statie pompare – S.construita = 59mp
 - C12 – Decantor – S.construita = 249mp
- **Suprafata construita=desfasurata existenta = 1714mp**
- **POT existent = 43%**
- **CUT existent = 0.43**

7. Lot C.F. nr. 52701 –

- suprafata lot – 943mp
- proprietar – IPEC S.A
- Constructii existente
 - C6 –Statie pompa apa – S.construita = 139mp
 - C8 – Rezervor – S.construita = 70mp
- **Suprafata construita=desfasurata existenta = 209mp**
- **POT existent = 22%**
- **CUT existent = 0.22**
- **CUT existent = 0.43**

8. Lot C.F. nr. 50571 –

- suprafața lot – 1.787mp
- proprietar – IPEC S.A
- Construcții existente
 - C1 –Magazie Cartonaj – S.construita = 280mp
 - C2 –Depozit Cartonaj – S.construita = 146mp
 - C3 –Atelier Cartonaj – S.construita = 570mp
 - C4 –Magazie– S.construita = 26mp
- **Suprafața construită=desfasurată existentă = 1022mp**
- **POT existent = 57%**
- **CUT existent = 0.57**

9. Lot C.F. nr. 59358 –

- suprafața lot – 2147mp
- proprietar - RC EUROPE DEVELOPMENT
- Construcții existente – NU EXISTA
- **POT existent = 0%**
- **CUT existent = 0**

Suprafața terenului pe care se propune amplasarea construcțiilor comerciale noi are suprafața totală de **23.431mp**.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Ponderea mică a funcțiunii de comerț în zona studiată creează un dezechilibru urbanistic și social. Amplasamentul este situat la aprox. 2.50km de centrul orașului și poate fi foarte ușor accesibil atât pietonal cât și cu mașina. Zona comercială propusă nu va deservi doar orașul Sighisoara ci și zona periurbană și localitățile limitrofe.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfuncționalități ale zonei studiate:

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

În cea mai mare parte a zonei studiate se găsește funcțiunea de industrial/depozitare.

Construcțiile existente pe terenul studiat nu mai sunt funcționale, fiind folosite pentru depozitari temporare și servicii

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul. Construcțiile existente pe terenul studiat sunt prezintă un grad avansat de uzură.

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

Deși amplasamentul studiat se află în proximitatea zonei centrale și este foarte ușor de accesat, în zona se poate observa lipsa serviciilor comerciale.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Terenul care a generat PUZ se caracterizează prin lipsa vegetației și a amenajărilor de zone plantate, ca urmare constituie un fond peisagistic degradat. Terenul care a generat PUZ nu are spații verzi organizate.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu e cazul

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Circulații:

- Lipsa locurilor de parcare amenajate;
- Lipsa pistelor de biciclete;

Fond construit și utilizarea terenurilor

- Construcțiile nu au o funcționalitate pe care să o poată folosi beneficiarul și nici comunitatea;
- Fond construit inegal ca valoare;
- Front discontinuu la stradă

Spații plantate și de protecție

- Existența spațiilor verzi neglijate;
- Spații publice comerciale și de servicii insuficiente calitativ și cantitativ
- Lipsa spațiilor publice accesibile populației – spații verzi, de comunicare, etc.;

Probleme de mediu

- Terenul studiat este acoperit parțial de o vegetație crescută haotic, neglijată. Nu există o sistematizare verticală care să dirijeze corect apele meteorice;
- Lipsa de control asupra spațiilor verzi;

Evoluția populației și a activităților economice

- Scăderea numărului de locuitori datorită sporului natural negativ și fenomenului de migrare;
- Scăderea numărului de locuri de muncă din activitățile economice;
- Grad ridicat de somaj datorat lipsei activităților economice;

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de căldură, posibilități de alimentare cu energie cu gaze naturale – după caz)

Zona studiată prin PUZ, beneficiază de dotarea cu toate rețelele edilitare necesare.

- **Alimentarea cu apă** - Conform avizului de amplasament favorabil, nr. 41 emis de Aqua Serv Sighisoara la data de 20.06.2024, alimentarea cu apă potabilă a construcției propuse, în zona studiată, se poate realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă existentă.
Evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale se poate realiza în rețeaua de canalizare publică existentă.
La amplasarea în plan și pe verticală a conductelor sau/si cablurilor electrice subterane se vor respecta distanțele prescrise față de conductele de apă și canalizare exterioară conform SR 8591/97.
- **Alimentarea cu energie electrică** - Conform avizului nr. 7030240605529 emis de Distribuție Energie Electrică România la data de 20.06.2024, la faza ulterioară de proiectare se va face un studiu de coexistență pentru realizarea lucrărilor de reglementare a instalațiilor existente.
- **Alimentarea cu gaze naturale** – Conform avizului de principiu nr. 384440710 emis de DelGaz Grid SA la data de 28.06.2024, în zona studiată se află obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale. Beneficiarul nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale existente.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protecției mediului și nici valori ce necesită protecție. În prezent, beneficiarul, IPEC SA se obligă prin contractul cu viitorul proprietar, RC EUROPE DEVELOPMENT să obțină avizul de mediu pentru stabilirea obligațiilor de mediu astfel cum această procedură este reglementată prin Ordonanța de Urgență 195/2005.

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1 Puncte de vedere ale administratiei publice locale si ale populatiei

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism, Primaria Mun. Sighisoara si-a exprimat vointa de a se analiza zona prin intermediul unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal si de a o organiza urbanistic pentru rezolvarea necesitatilor.

Prin consultarile populatiei ce au avut loc cu prilejul avizarii planurilor de urbanism si a proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opozitii fata de completarea functiunii propuse (comert).

2.8.2 Puncte de vedere ale elaboratorului

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

Obiectul proiectului il constituie ridicarea interdictiei de construire pana la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal si amplasarea unei constructii, cu functiunea de centru comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic pe o suprafata de aprox. 23.431mp din intreaga suprafata studiata. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier, dar si a celor care tranziteaza zona, cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritiza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

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

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

Se va respecta Ordinul MDRT privind informarea si consultarea publicului precum si Hotararea de Consiliu Local al Mun. Sighisoara privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism in Municipiul Sighisoara.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Ridicare topografica realizata confirma conditiile beneficiarului;

- Terenul este plan, denivelarile fiind nesemnificative pentru dezvoltarea investitiei;
- Solutia propusa nu afecteaza limitele terenului studiat.

Studiul geotehnic

- Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situeaza in categoria geotehnica 1-2 – Risc Geotehnic Moderat.

3.2. Prevederi ale PUG

EXISTENT:

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

1. Natura ocuparii si utilizarii terenului

- Delimitari: vezi tabel UTR-uri
- Functiunea dominanta – zona de productie industriala, agricola, prestari servicii;
- Functiuni complementare – comert, servicii, dotari, etc.
- Regim de inaltime: variaza intre P – P+2
- Permisuni:
 - o Se pot autoriza Constructii industriale, Agricole si pentru prestari de servicii, anexe, completari conform necesitatilor tehnologice, extinderi ale instalatiilor tehnologice si de fabricatie, extinderi ale instalatiilor tehnico-edilitare existente, implantarii de mobilier urban;
 - o Se pot autoriza Constructii pentru dotari sociale (cantine), dotari sanitare (dispensare, farmacii), dotari comerciale si de alimentatie publica, spatii comerciale, puncte de desfacere, statii PECO, depozite combustibil, depozite materiale de constructie, depozite de orice fel, dotari prestari servicii, spatii verzi, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.
- Restrictii: Locuinte colective, dotari culturale (gradinite, scoli, internate), dotari sanitare (crese, policlinici, spitale, statii de salvare, camine de batrani), dotari comerciale (piete agroalimentare), dotari pentru cultura fizica si sport, dotari turistice, dotari de cult

2. Conditii de ocupare a terenului

- Accesele – fiecare unitate va avea acces separate;
- Toate unitatile, toate cladirile, nu si anexele vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente sau vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoare retele publice proiectate;
- Toate constructiile noi se vor aseza pe aliniamentul, stabilit fata de vecinii din stanga, dreapta
- Se vor respecta distantele si conditiile tehnologice, zonele de protectie si pompieristice in vigoare, republicate si departamentale;
- Regim de inaltime: nu se reglementeaza

3. Posibilitati de ocupare a terenului:

Nu se reglementeaza, in functie de fluxul tehnologic.

Prin PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER – aprobat prin HCL nr. 8/27.01.2022, a fost reglementat terenul vecin, in zona de vest.

- o **Accesul cu masini se va face prin 2 intrari din E60.**
- o **Accesul in incinta complexului dinspre E60 se va face prin semaforizarea intersectiei in 4 timpi.**
- o **Legatura auto si pietonala intre strada Mihai Vitezu si cartierul Miron Neagu**

PROPUNERE:

Se propune ridicarea interdictiei de construire pana la aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru suprafata de 74.938mp precum si schimbarea functiunii din industrial in comercial si servicii pentru o suprafata de 23.431mp.

Reglementarile propuse vor fi:

- Zonificarea suprafetei reglementate in:
 - Zona IS – zona Institutii publice si servicii – comert – 23.431mp
 - Zona ID – zona de productie industriala, agricola, prestari servicii – 51.507mp

- Stabilire edificabil
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT;
- Organizarea spatiilor verzi;
- Masuri de protectia mediului.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafete verzi si plantate

- Solutiile propuse incearca armonizarea elementelor functionale solicitate print tema de proiectare intr-o compozitie urbanistica unitara.
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 20% din suprafata terenului.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor în care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau în care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele sau în spatiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Conform legislatiei actuale prin P.U.Z. se vor asigura urmatoarele:

- Prevederi privind circulatia rutiera din PUG si RLU aprobat al Municipiului Sighisoara.
- Accese carosabile - se vor respecta prevederile Anexei nr. 4 din R.G.U.
 - Se vor respecta prevederile art. 25 si anexa nr. 4 din R.G.U., precizarile cuprinse Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 616-619.
 - Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei, dar nu mai mult de 3.5m. Caracteristicile acceselor carosabile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.
 - în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor mentionate anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
 - în cazul drumurilor cu circulatie intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local. Numarul de accese si amplasarea acestora se va face cu avizul si autorizatia speciala emisa de administratorul drumului.
 - Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza, direct sau indirect, acest domeniu – Ordinul Ministrului Transporturilor nr.49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati urbane si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C242/1993.
- Accese pietonale – se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U.
 - In toate zonele cu institutii publice si servicii existente este necesara imbunatatirea calitatii pavimentelor, precum si a mobilierului urban aferent.
 - Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Anexa nr. 5 Parcaje la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism

- Art.5.3. Constructii comerciale - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp,
- Art.5.12 Constructii industriale - * activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.
- Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118-99, art. 2.9.5.
 - curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii se prevad cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.
- Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese
 - accesele comerciale vor fi tratate ca intersectii si se vor amenaja in consecinta, in functie de valorile de trafic estimate.

3.4.0. Amenajare accese rutiere si pietonale

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

Pentru zona comerciala accesele auto propuse sunt cele autorizate prin Autorizatia de Construire nr. 9 emisa de Primaria Sighisoara in data de 07.04.2023, pentru faza I a proiectului.

Latimea accesului va fi de 7,00 m iar razele de racordare de 12,0 m, elemente geometrice care permit:

- circulatia autovehiculelor in ambele sensuri
- intrarea si iesirea autovehiculelor grele si a autovehiculelor pentru stingerea incendiilor.

Pentru zona industriala se pastreaza accesele existente in incinta IPEC SA.

Accesele auto in zona industriala ID se vor face prin fostul acces preuzinal – pe langa statia de carburanti existenta – asigurandu-se gabaritele , vizibilitatea si manevrabilitatea necesare.

3.4.1. Parcaje

Se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din R.G.U.. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.

ZONA IS - Construcții comerciale - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²

ZONA ID - Construcții industriale

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

3.4.3. Imprejmuiri

ZONA IS + ZONA ID

- In cazul in care sunt necesare imprejmuiri, ele vor fi cu inaltime de maxim 2.00 m sau dupa caz maxim 3.00 m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente.
- Spre strada imprejmuirea poate lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.

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

Prin certificatul de urbanism nr. 109 emis de Primaria Municipiului Sighisoara la data de 31.05.2024 recomanda elaborearea si aprobarea unui PUZ pentru "**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - faza II, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFU, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER**". Suprafata terenului care a general PUZ este 74.938mp.

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Sighisoara, proprietatea IPEC SA si RC EUROPE DEVELOPMENT SRL.

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

Propunerile constau in:

- Ridicarea interdictiei de construire functiuni comerciale si prestari servicii, acestea facand parte din permisiunile stabilite in PUG Sighisoara pentru suprafata de 74.938mp.
- Completarea reglementarilor din PUG privind, POT, CUT, regim de aliniere, regim de inaltime, etc.
- Imobilele propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare.
- Configurare acces carosabil clienti prin semaforizarea intersectiei, incluzand in solutia de trafic si strada Trandafirilor. **(solutie de trafic aprobata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 8/27.01.2022)**
- Pastrarea legaturii carosabile si pietonale de perspectiva cu strada Miron Neagu prevazuta in PUZ zona Miron Neagu.
- Accese pietonale
- Stabilirea edificabilului;

Se vor completa prescriptiile Regulamentului Local de urbanism al Planului Urbanistic General al Mun. Sighisoara, in vigoare.

ZONA IS

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

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 30%
 - Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis 0.50
 - Regim de inaltime maxim admis P+1 (max. 12m pentru cladiri)
- Elementele de signalistica pot depasi aceasta inaltime maxima. Totemul propus va avea o inaltime maxima de 25m.

ZONA ID

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de productie industrială, agricola, prestari servicii.

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis Nu se reglementeaza, in functie de fluxul tehnologic.
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis Nu se reglementeaza, in functie de fluxul tehnologic.
- Regim de inaltime maxim admis P+4

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

Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata reglementata PUZ	74938	100	74938	100.00%
Zona Industriala	74938	100	51507	70.09%
Zona comerciala	0	0	23431	29.91%
ZONA IS - Comercial				
Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata reglementata PUZ	23431	100%	23431	100%
Zona Industriala	23431	100%	0	0%
Zona comerciala	0	0%	23431	100%
POT	POT existent = 45% POT maxim cf. PUG -		POT propus = 30% POT maxim = 30%	
CUT	CUT existent = 0.45 CUT maxim cf. PUG -		CUT propus = 0.30 CUT maxim = 0.50	
Suprafete construite industrial	10063	43%	0	0
Suprafete construite propuse - comercial	0	0%	7030	30.00%
Circulatii auto	0	0%	7604	32.45%
Circulatii pietonale	0	0%	1120	4.78%
Spatii verzi amenajate	0	0%	4877	20% (minim)
Numar locuri de parcare	0	0%	aprox 225 locuri (2800mp)	11.95%
ZONA ID - Industrial				
Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata reglementata PUZ	51507	100	51507	100
Zona Industriala	51507	100	51507	100
Zona comerciala	0	0%	0	0%
POT	POT existent = 54% - 85% POT maxim cf. PUG = Nu se reglementeaza in functie de fluxul tehnologic		POT maxim = Nu se reglementeaza in functie de fluxul tehnologic	
CUT	CUT existent = 0.45 -1 CUT maxim cf. PUG = Nu se reglementeaza in functie de fluxul tehnologic		CUT maxim = Nu se reglementeaza in functie de fluxul tehnologic	
Suprafete construite industrial	26170	50.81%	26170	50.81%
Suprafete construite propuse - comercial	0	0%	0	0.00%
Spatii verzi amenajate	0	0%	10500	20% (minim)

ZONA IS

Regim de aliniere – limite edificabil:

Nord – min. 5.00m fata de limita de proprietate – fata de aliniament – strada Mihai Viteazu

Est – min. 3.00m fata de limita de proprietate – proprietati private

Vest – min. 3.00m fata de limita de proprietate – proprietati private – faza I a proiectului
Sud – min. 5.00m fata de limita de proprietate (posteroara – proprietati private)

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

ZONA ID

Regim de aliniere – limite edificabil:

Nord – min. 5.00m fata de limita de proprietate – fata de aliniament – strada Mihai Viteazu
Est – min. 3.00m fata de limita de proprietate – viitor centru comercial faza II
Vest – min. 3.00m fata de limita de proprietate – rest proprietate IPEC SA
Sud – min. 5.00m fata de limita de proprietate (posteroara – proprietati private)

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

3.7. Protectia mediului

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

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

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

Epurarea si preepurarea apelor uzate

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

Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face prin prevederea europubelelor – colectare selectiva.

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

Recuperarea terenurilor degradate

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Suprafetele de teren ramase libere dupa realizarea investitiilor vor fi amenajate ca spatii plantate cu rol decorativ. Investitiile vor avea un procent de min. 20% spatii verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu e cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

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

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Prin noile functiuni si prin modul de tratare urbanistica va creste calitatea urbanistica si arhitecturala.

Intraga zona va deveni mai atractiva din punct de vedere turistic si economic, aducand un plus de calitate si rezilienta localitatii, o crestere a calitatii vietii locuitorilor, marind totodata si potentialul turistic.

3.8 Obiective de utilitate publica

Listarea obiectivelor de utilitate publica

- Drum European E60 – strada Mihai Viteazu

Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

- Conform Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare, au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:
 - o Terenului proprietate publica – de interes national, judetean si local
 - o Terenuri proprietate privata – de interes national, judetean si local
 - o Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

Terenul in suprafata totala de **74.938mp** este format din loturile cu numerele CF 50360, 50573, 58300, 50365, 50572, 50564, 52701, 50571 SI 59358 si nr. CF 62504 si se afla situat in intravilanul Mun. Bacau fiind in proprietatea IPEC SA si RC EUROPE DEVELOPMENT.

Ca obiective de utilitate publica se propun urmatoarele:

- extindere retea de apa si canalizare prin racordul la retea existenta;
- extindere retea de iluminat de incinta prin racordul la retea electrica existenta;

4. Concluzii – Masuri in continuare

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG. Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare. Prioritati de interventie.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

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

- Rezolvarea unitara a intregii zone studiate si studierea ei pentru punerea in valoare
- Rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale in zona
- Urmarirea realizarii calitatii spatiilor create, atat a celor private cat si a celor publice
- Tratarea zonelor verzi si a zonelor plantate
- Folosirea materialelor de buna calitate in vederea integrarii in dominanta arhitectonica a zonei
- Respectarea regimului juridic al terenului.

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

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

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache