

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

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

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

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

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

1.2. Obiectul lucrării: - PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

1.3. Surse documentare

- Planului Urbanistic General al municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Sighișoara nr. 1/1999 prelungit prin HCL nr. 12/28.01.2016 și HCL nr. 282/20.12.2018, precum și Regulamentul local de urbanism aferent.
- Identificările topografice întocmite de către dl. ing. Gogoasă Raul.
- Studiul geotehnic al zonei, întocmit de către S.C. MM GEORESEARCH S.R.L., geofizician dr.ing. Geof. Mihai Maftciu și dr.ing. geol. Mihai Marinescu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Ansamblul studiat este situat în intravilanul municipiului Sighișoara, UTR 38, conform Planului Urbanistic General și al RLU; zona studiată face parte din zona de extindere a municipiului din cartierul Târnavă II, constituită din zonă de locuit, anexe, unități mici de producție, ateliere de reparații.
- Evoluția construcțiilor în zona învecinată a avut în ultimii ani o amploare deosebită, în zonă existând mai multe locuințe colective și funcțiuni complementare. Imobilul studiat are destinația de unitate mică de producție iar în imediata vecinătate aflându-se zona de protecție a căii ferate și calea ferată dublă electrificată Sighișoara – Brașov.
- Din punct de vedere urbanistic, parcela studiată face parte din UTR 38 - zona de locuințe și funcțiuni complementare, care cuprinde următoarele prevederi:
 - Funcțiuni permise: - construcții de locuințe până la P+4 / anexe / unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări anexe ale acestora.
 - Construcții pentru dotări social-culturale, dotări culturale, dotări sanitare, comerciale și de alimentație publică, prestări servicii, dotări pentru cultură fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.
- Din punct de vedere urbanistic, pentru extinderea funcțiunii de unitate mică de producție, a fost necesară realizarea prezentului PUZ prin care se

propune schimbarea zonei funcționale și reglementarea acesteia ca zonă destinată funcțiunilor mixte.

- Potențialul de dezvoltare este asigurat de existența în prezent a funcțiunii de unitate mică de producție care poate fi extinsă în cadrul zonei studiate, conform reglementărilor prezentului PUZ.
- Încadrarea amplasamentului studiat în subzona M - Zonă destinată funcțiunilor mixte, va asigura reglementarea corespunzătoare zonei în conformitate cu funcțiunile actuale, precum și o mai bună utilizare a terenului.
- Realizarea extinderii va spori calitatea fondului construit prin adaptarea la necesitățile fluxului tehnologic precum și prin asigurarea unui grup social corespunzător normelor în vigoare.

2.2. Încadrarea în localitate

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Local, în jurul municipiului Sighișoara, succesiunea panoniană este acoperită de formațiuni cuaternare, reprezentate în zonă prin depozite coluviale și fluviatile, ultimele intrând în constituția teraselor râului Târnava Mare. Litologic, este vorba de

o succesiune de argile prăfoase, nisipoase și nisipuri argiloase cu calcar diseminat în masă, mai ales pe nivelele acvifere și freatice. Hidrogeologic, în depozitele mai grosiere, apar nivele infiltraționale, adesea temporare, dependente de frecvența precipitațiilor.

Informații privind seismicitatea zonei și adâncimea de îngheț:

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

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

Pentru încărcările date de vânt (NP-082-04), se va lua în calcul o presiune de referință a vântului de 0,4 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, și o viteză a acestuia de 21 m/s, având 50 ani interval mediu de recurență. Efectele vântului asupra construcției depind de proprietățile vântului (viteza medie, caracteristicile turbulenței) de forma, dimensiunile și orientarea construcției (structurii), de amplasamentul acesteia în mediul natural și construcțiile învecinate. Conform CR1-1-3-2012 (Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor), perimetrul cercetat, aparține zonei a cărei valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol - S_0k , este de 1,5 kN/m².

Cadrul Climatic:

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

Temperatura medie lunară (°C) multianuală

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

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

Valori medii ale precipitațiilor: sub 600 mm.

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

Condiții climaterice nefavorabile 15 Nov la 15 Martie.

2.4. Circulația

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

2.6. Echiparea edilitară existentă:

- rețea de apă potabilă – Alimentarea cu apă este realizată prin bransament din Aleea Panseluțelor.
- rețea de canalizare – Apele uzate menajere sunt colectate prin racord la sistemul de canalizare existent pe Aleea Panseluțelor. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi captate și evacuate liber la suprafața solului.
- alimentarea cu energie electrică – Alimentarea cu energie electrică este realizată prin racord la linia electrică aeriană existentă pe Aleea Panseluțelor.
- alimentarea cu gaze naturale – Alimentarea cu gaze naturale este realizată prin bransament din Aleea Panseluțelor.
- energia termică este asigurată cu centrală termică proprie pe gaze naturale care asigură atât încălzirea spațiilor cât și apa caldă menajeră necesară spațiilor existente, având capacitate suficientă pentru asigurarea încălzirii și apei calde menajere necesare extinderii propuse.
- Pentru micșorarea emisiilor de CO₂ și pentru economia de energie, pe acoperișul clădirii se vor monta panouri solare (ca măsură de suplimentare cu energie neconvențională) pentru încălzirea apei calde menajere și panouri fotovoltaice on-grid.

2.7. Opțiuni ale populației:

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

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

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

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

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

- PUZ va crea un cadru pentru extinderea halei de producție existente..

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

- PUZ propus va fi integrat în Planului Urbanistic General al municipiului, zona M (zonă destinată funcțiilor mixte).

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile.

- toate prevederile funcțiilor permise din UTR 38 au avut în vedere perspectiva promovării dezvoltării durabile; la fel vor fi și prevederile din zona studiată care va fi încadrată, după parcurgerea procedurii de avizare, consultare a populației și aprobare, în zona M.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program.

- din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu vor fi disfuncționalități.

- evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu s-au înregistrat riscuri naturale (inundații sau alunecări de teren), iar riscurile antropice sunt minimizate prin reglementările la nivel de zonă M și prin legislația și reglementările specifice (Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, racordarea la toate utilitățile, gestionarea separativă a deșeurilor ș.a.).

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

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

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.
 - eventuale efecte sunt foarte puțin probabile.
- b) natura cumulativă a efectelor;
 - e și mai puțin probabilă cumulara unor eventuale efecte foarte puțin probabile.
- c) natura transfrontiera a efectelor;
 - ținând cont de amplament (aproape de centrul țării) și de anvergura proiectului (extindere hală de producție existentă) nu se poate vorbi despre natura transfrontalieră a efectelor, deoarece eventualele efecte sunt neglijabile chiar și în cadrul zonei.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);
 - nu se estimează riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu, altele decât cele care pot fi asigurate (incendii, inundații, cutremure ș.a.), cu mențiunea că, dacă se respectă toate prevederile legale, e foarte puțin probabil ca un eveniment neașteptat să aibă loc.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);
 - efectele PUZ nu au cum să afecteze zona geografică sau populația din această unitate teritorială de referință(UTR 38), având în vedere că PUZ va reglementa o funcțiune existentă pe amplasament și permisă prin regulamentul aferent unități teritoriale de referință.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
 - în zonă nu sunt caracteristici naturale speciale și nici patrimoniul cultural nu este reprezentat.
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
 - nu se estimează depășiri ale standardelor de calitate a mediului.
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv;
 - terenul va fi folosit intensiv, în sensul unei folosiri economice, fără a depăși însă limitele impuse prin RLU aferent zonei M.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

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

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

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

- Se propune realizarea un dren la talpa fundației pentru drenarea apelor infiltrate.
- Conductele subterane de apă vor fi asigurate așa încât să nu piardă apa, cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor, acordându-se atenție la montajul acestora. ✖
- Se vor executa trotuare etanșe elevației cu lățime minimă de 1,00 m (așezate pe un strat de pământ stabilizat cu o grosime de 0,20 cm și pantă de 5 %).
- Se va acorda atenție colectării și scurgerii apelor pluviale de pe acoperișul clădirii așa încât acestea să fie colectate prin jgheaburi și prin burlane racordate la rigole impermeabile cu deșeură în afara perimetrului constructibil pentru a nu provoca neajunsuri construcției, dar să nu încalce Codul civil al proprietăților.

- Se vor face hidroizolații verticale și orizontale pentru evitarea infiltrației în fundații.
- Compactarea umpluturilor se va realiza semimecanizat (compactator placă vibratoare sau tip "broască") în strate de 15-20 cm, până la realizarea unui grad de compactare $D = > 92 \%$. Umiditatea pământului pus în operă va fi cât mai aproape de cea optimă, admitând variații de $\pm 5 \%$. Umpluturile între pereții săpăturii și exteriorul clădirilor se vor executa din pământurile rezultate din lucrările de săpătură. Verificarea compactării umpluturilor se va face conform prevederilor din STAS 9850/89: "Lucrări de îmbunătățiri funciare - VERIFICAREA COMPACTĂRII TERASAMENTELOR". Executantul lucrărilor de umpluturi va organiza verificarea compactării acestora cu personal calificat.

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

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

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

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.3. Modernizarea circulației

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

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

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

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

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

(A) Lățimea platformei:

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

(B) Lățimea părții carosabile:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasamentul va avea asigurat, prin DTAC, cel puțin:

- 1 loc de parcare / 50 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10 -100 mp.

- 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp.

- 1 loc parcare / 200 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

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

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

POT maxim 60%

CUT maxim 0.9

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

Retrageri minime obligatorii:

- Retragera minimă față de aliniament: 0,00 m

- Retrageri minime față de limita laterală Estică: 3,00 m

- Retrageri minime față de limita posterioară: 3,00 m

Accesele la parcele se va realiza cu bordură teșită.

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

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

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

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

3.5.1.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă este realizată prin bransament din Aleea Panseluțelor.

3.5.1.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

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

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

3.5.2. Alimentarea cu energie electrică

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

3.5.3. Alimentarea cu gaz metan

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

3.5.4. Încălzire și apă caldă menajeră

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

Pentru micșorarea emisiilor de CO₂ și pentru economia de energie, pe acoperișul clădirii se vor monta panouri solare pentru încălzirea apei calde menajere și panouri fotovoltaice on-grid.

3.6. Protecția mediului

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

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

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

Protecția calității apelor:

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

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

Protecția aerului:

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

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

- descărcarea materialelor de construcție;
- pregătirea suprafețelor pentru decorațiuni interioare și exterioare;

- prelucrarea diferitelor materiale prin tăiere (faianta, gresie, lemn etc.);
- lustruirea suprafețelor.

Mijloacele de transport sunt prevazute cu tobe de eșapament pentru atenuarea zgomotului, filtrarea microparticulelor, finalizarea procesului de ardere cu catalizatori și dispersia gazelor, cele ce ajung în atmosferă sunt ne semnificative din punct de vedere cantitativ privind poluarea atmosferei. Principalele noxe eliberate în atmosferă sunt oxizii de azot (NO_x), oxizii de sulf (SO_x), monoxidul de carbon (CO) și microparticule. Eventualele construcții care vor apărea nu vor fi afectate de lucrările de construire, găsindu-se într-un stadiu de execuție mai mult sau mai puțin avansat.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

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

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

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

Protecția împotriva radiațiilor: Nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului

Protecția solului și a subsolului va fi asigurată prin:

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

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

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

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

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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

Influența asupra zonei va consta în:

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

Măsuri pentru reducerea efectelor:

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

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

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

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

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

Lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului:

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

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

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

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

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

4. CONCLUZII:

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

ANEXE

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

Întocmit,
Coordonator: arh. NITS ALEXANDRU

Proiectat: arh. IONESCU ADRIAN



S.C. TRANSILVANIA ARCHITECTS S.R.L.

545400, Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

0749 072 035, e-mail arhidose@yahoo.com

REGULAMENT PUZ

Proiect nr. 01/2022 – Extindere hală producție

în regim parter , 545600 Sighișoara Aleea Panseluțelor nr. 6



**PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE HALĂ DE PRODUCȚIE
545400 Sighișoara, Aleea Panseluțelor nr. 6,
Județul Mureș**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Beneficiar: PRINTEX BTE PRODUCTION SRL

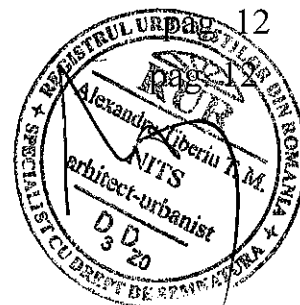
545400 Sighișoara, str. Târnavei nr. 2C,

Județul Mureș, CUI 35863063

Martie 2020

BORDEROU

- FOAIE DE CAPĂT pag. 1
- BORDEROU pag. 2
 - CAP.1 – DISPOZIȚII GENERALE pag.3
 - ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism pag. 3
 - ART. 2 – Baza legală a elaborării pag. 3
 - ART. 3 – Domeniu de aplicare pag. 4
 - CAP.2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR pag. 5
 - ART.4 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit pag. 5
 - ART. 5 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public pag. 6
 - ART. 6 - Reguli de amplas. și retrageri min.obligatorii pag. 7
 - ART. 7 - Amplasamentul clădirilor față de aliniament . pag. 7
 - ART. 8 - Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei. pag. 7
 - ART. 9 - Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeasi parcelă. pag. 8
 - ART. 10 - Regim de înălțime. pag. 8
 - ART. 11 - Aspectul exterior al construcțiilor. pag. 8
 - ART.12 – Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii pag. 9
 - ART.13 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara pag. 9
 - ART.14 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construire pag. 10
 - ART.15 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi împrejmuiți și parcaje pag. 10
 - CAP.3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, pag. 11
 - CAP.4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE pag. 11
 - Bilanț teritorial pag. 12
 - CAP.5 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL – Extindere Hală Producție –

545400 Sighișoara, str. Aleea Panselutelor nr. 6, Județul Mureș

CAP. 1 Dispoziții generale

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- (3) Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul, pentru zona studiată.
- (4) Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

ART. 2 - Baza legală a elaborării:

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:
- (2) Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- (3) Codul civil.
- (4) H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban.
- (5) O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- (6) Legea 137/1995 protecției mediului, republicată, cu modificările ulterioare

- (7) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată
- (8) Indicativ GM-010-2000
- (9) H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
- (10) Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii
- (11) Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- (12) Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- (13) Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- (14) Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- (15) Legea 10 /1995 privind calitatea in construcții
- (16) Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- (17) Legea 84 /1996 privind imbunatatirile funciare;
- (18) Legea 106/1996 privind protecția civila
- (19) Legea 107/1996 privind protecția apelor
- (20) Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de Urbanism aferent municipiului Sighișoara nr. 1/1999 prelungit prin HCL 12/28.01.2016 și HCL 282/20.12.2018, precum și Regulamentul local de urbanism aferent.
- (21) Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

ART. 3 – Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate în limita zonei studiate, adica pe terenul de 1800,00 mp aflat în proprietatea beneficiarilor și terenul ce urmează a fi concesionat în suprafață de 429 mp. Loturile reglementate sunt situate in intravilanul municipiului Sighișoara.
- (2) Conform Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de Urbanism aferent acestuia, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii se afla amplasat în intravilanul municipiului Sighisoara, în unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) nr. 38, zona studiată constituie

una din direcțiile de extindere a municipiului, constituită din zonă de locuit, anexe , unități mici de producție, ateliere de reparații. Propunerea prezentei documentații este aceea că în zona studiată, pe terenul proprietate Printex BTE Production SRL să se realizeze o extindere a construcției existente fiind necesar creșterea procentului de ocupare al terenului. Imobilul studiat are destinația de unitate mică de producție și servicii, o funcțiune complementară funcțiilor permise prin regulamentul aferent UTR 38 în baza unor documentații de PUZ sau PUD, astfel se dorește încadrarea zonei în zona destinată funcțiilor mixte. .

- (3) Astfel se impune prin documentațiile de urbanism mai sus menționate și prin Certificatul de Urbanism emis de către Primaria Sighișoara cu nr. 34 din 21.02.2022, destinația de funcțiuni mixte, unitate mică de producție și servicii, construcții cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

CAP. 2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

ART. 4 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și

amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

- (5) Se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (6) Terenul se va încadra în **Zona M – Zonă destinată funcțiunilor Mixte**
- (7) În zonă **utilizările permise** sunt:
 - unități mici de producție, ateliere de reparații
 - lucrări anexe ale acestora, depozitare
 - construcții și amenajări tehnico-edilitare
- (8) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:
 - dotări social-culturale
 - dotări comerciale și de alimentație publică,
 - prestari servicii, spații verzi,
 - parcaje, garaje
- (9) **Interdicții definitive de construire în zonă:**
 - unități care produc nocivități, poluează mediul învecinat

ART. 5 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor

interesați sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitorii interesați.

- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectiv aceea de locuire.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație.

Pentru zona de **FUNȚIUNI MIXTE** s-a reglementat: **P.O.T. maxim admis 60% și C.U.T. maxim admis 0,9.**

ART. 6 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se vor autoriza construcțiile ce asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă.
- (2) Construcția propusă (Extindere Hală de Producție) se va realiza pe amplasamentul studiat în partea sudică a parcelei retrasă față de limitele parcelei.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, de 60%.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca coeficientul de utilizare a terenului (CUT) să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament, anume 0,9.
- (5) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi cele care sunt stabilite de Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.

ART. 7 – Amplasamentul clădirilor față de aliniament:

- (1) Extinderea se va amplasa retrasă față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor din zonă.

ART. 8 – Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

- (1) Clădirile se vor retrage cu o retragere față de limitele laterale astfel :

- Față de limita laterală estică H/2 dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (2) Alinierea la limita de fund a parcelei limita sudică se va realiza în limita a minim 3,00 m față de limita de proprietate.

ART. 9 – Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă:

- (1) Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.
- (2) Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (3) Se accepta extinderi ale construcțiilor existente cu respectarea înălțimi clădiri existente.
- (4) În sensul prezentului regulament, clădiri învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

ART. 10 – Regim de înălțime:

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.
- (2) Înălțimea maximă la cornișă = 6,00 m.
- (3) Înălțimea maximă la coamă = 10,00 m.
- (4) Regimul de înălțime va fi minim:- Parter, maxim:P+1E (P, P+M, P+1E)

ART. 11 – Aspectul exterior al construcțiilor:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Volumele construite vor fi simple și ferme, ecologice și sustenabile care vor cauta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale.
- (4) Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea doar forma dreptunghiulară sau patrata (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).

- (5) Acoperirea cladirilor va fi plata sau cu sarpanta, cu pante egale ce nu vor depasi 60 de grade.
- (6) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.
- (7) Tamplaria exterioara va fi specifica tipului de inchidere si a finisajului folosit; se vor folosi tamplarii din lemn, aluminiu sau PVC, iar culoarea va fi unitara la nivel de cladire.

ART.12 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118 - 99.
- (2) În mod exceptional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (1), dar numai cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Accesele carosabile se vor pastra libere, fără a fi obstructionate prin mobilier urban.
- (4) Accesul la terenul studiat se face pe latura Nordică din strada Aleea Panseluțelor.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
- (6) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (7) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART. 13 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru funcțiunile de locuire în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza în întregime pe cheltuiala investitorului sau beneficiarului.
 - (4) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - (5) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor.
 - (6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.
 - (5) Pentru depozitarea deșeurilor se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată. Colectarea deșeurilor se vor face conform contractului cu firma de salubritate locală.

ART.14 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

- (1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - Front la stradă de minimum 20,00 m.
 - Suprafață minimă a parcelei de 1000 mp.
 - Există acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere.
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

ART.15 – Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiți și parcaje:

- (1) Spații verzi și plantate:
 - În zona studiată prin planul urbanistic zonal cu privire la amplasarea de spații verzi, acestea vor ocupa minim 10 % din suprafața totală a terenului.
 - Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

(2) Împrejmuiri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

-Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

-Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul ansamblului urbanistic.

- Împrejmuirea la stradă va avea înălțimea de maxim 2,20 m, din care maxim 0,60 m soclu opac, elevație opacă sau semitransparentă dublată cu gard viu, respectându-se caracteristicile străzii. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare se vor realiza cu stâlpi metalici sau din beton cu panouri transparente din plasă sudată bordurată, plasă din sârmă împletită dublate cu gard viu sau panouri opace din tablă sau beton prefabricat și vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

(3) Parcaje :

- Toate parcajele se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public.
- Parcela destinată construirii va fi astfel prevăzută încât să asigure minim:
 - 1 loc de parcare / 50 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10 -100 mp.
 - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp.
 - 1 loc parcare / 200 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

CAP. 3 ZONIFICARE FUNCționalĂ - PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

ART.16 – Prevederi la nivelul subunităților teritoriale:

(1) Lotul reglementat constituie o unitate funcțională omogenă ZONA DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE Amplasamentul studiat se va integra în subunitatea teritorială M - Subzonă aparținând UTR38 de unități mici de producție, servicii, depozitare, construcții și amenajări tehnico-edilitare.

(2) Procentul de utilizare al terenului: - **POT maxim 60%**

(3) Coeficientul de utilizare al terenului: - **Cut maxim 0.9**

CAP. 4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ART.17 – Prevederi la nivelul UTR:

- (1) Terenul se va încadra în zona **M** – Zonă destinată funcțiunilor Mixte, unități mici de producție, servicii, depozitare, construcții și amenajări tehnico-edilitare
- (2) În zonă **utilizările permise** sunt:
 - unități mici de producție, ateliere de reparații
 - lucrări anexe ale acestora, depozitare
 - construcții și amenajări tehnico-edilitare
- (3) **Funcțiunile complementare** zonei sunt:
 - dotări social-culturale
 - dotări comerciale și de alimentație publică,
 - prestări servicii, spații verzi,
 - parcaje, garaje
- (4) **Interdicții definitive de construire în zonă:**
 - unități care produc nocivități, poluează mediul învecinat.

ART.18 - Bilantul teritorial, în limita de proprietate studiată, este următorul:

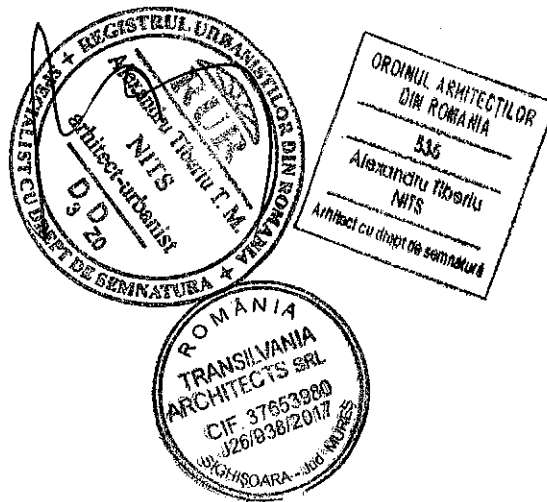
Bilant teritorial	EXISTENT ZONA STUDIATA S=1800mp		PROPUNERE ZONA STUDIATA S=1800mp		PROPUNERE ZONA STUDIATA- S=1800mp + CONCESIONARE TEREN ÎNVECINAT S=429 mp	
	TOTAL(m p)	%din total	TOTAL (mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	871	48,39%	0	0%	0	0%
ZONĂ DESTINATĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE- UNITĂȚI MICI DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII	0	0%	1025	56,95%	1025	45,99%
TROTUARE	54	3,00%	54	3,00%	54	2,42%

CAI DE ACCES AUTO, PLATFORME	875	48,61%	489	27,17%	918	41,19%
SPATII VERZI, AMENAJATE	0	0%	232	12,88%	232	10,40%
TERENURI LIBERE	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAL:	1800	100%	1800	100%	2229	100%

CAP. 5 Unități teritoriale de referință

- (1) În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate de Referință (U.T.R.) nr. 38.
- (2) Prezentul regulament se va aplica pe toate parcelele studiate.

Elaborat: arh. NITS ALEXANDRU TIBERIU



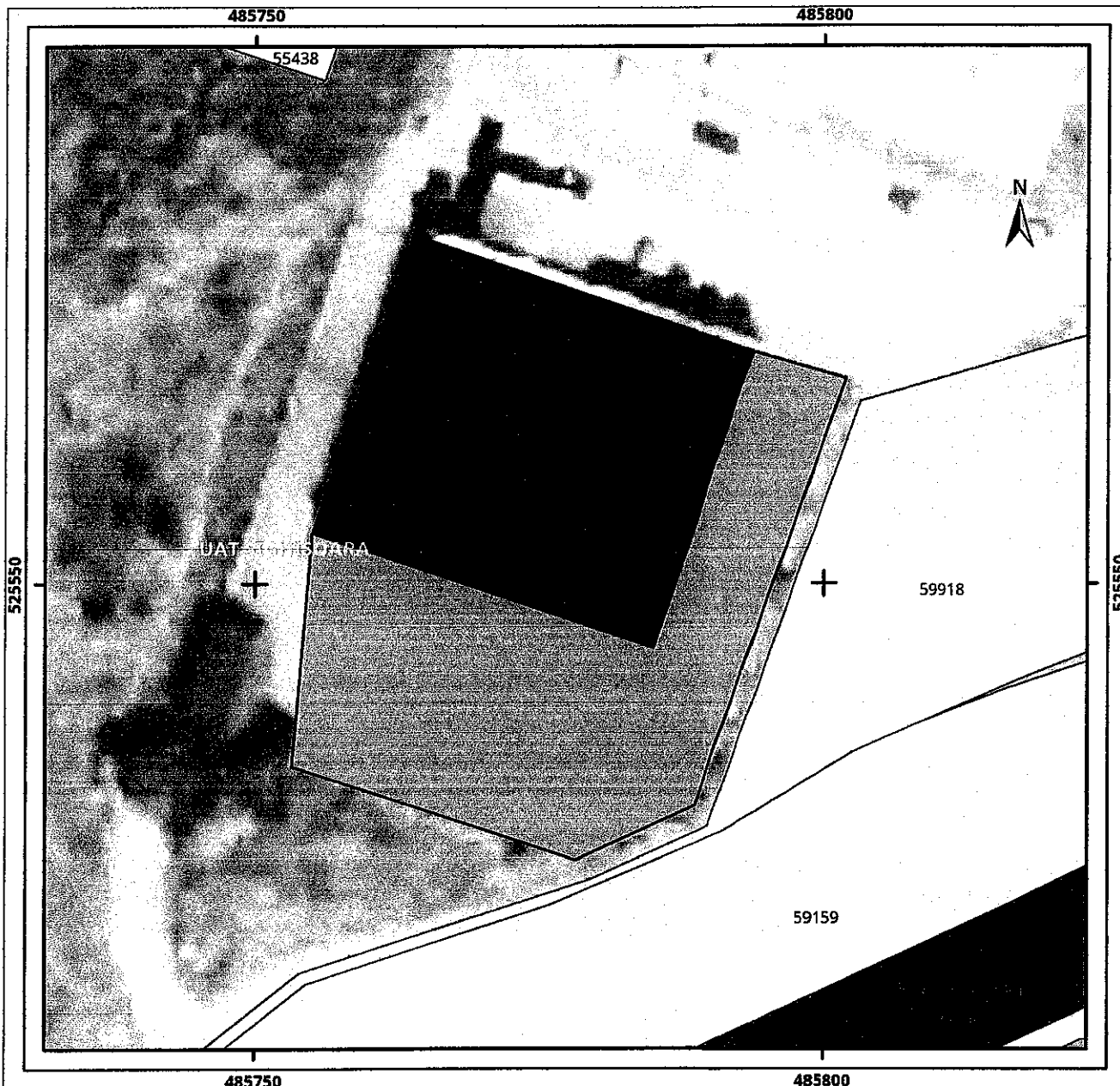


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL



pentru imobilul cu IE 58934, UAT Sighisoara / MURES, Loc. Sighisoara, Str. Aleea Panselutelor, Nr. 6

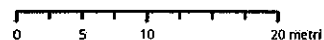
Nr.cerere	3132
Ziua	11
Luna	02
Anul	2022

Teren: 1.800 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1800mp
 Plan detaliu

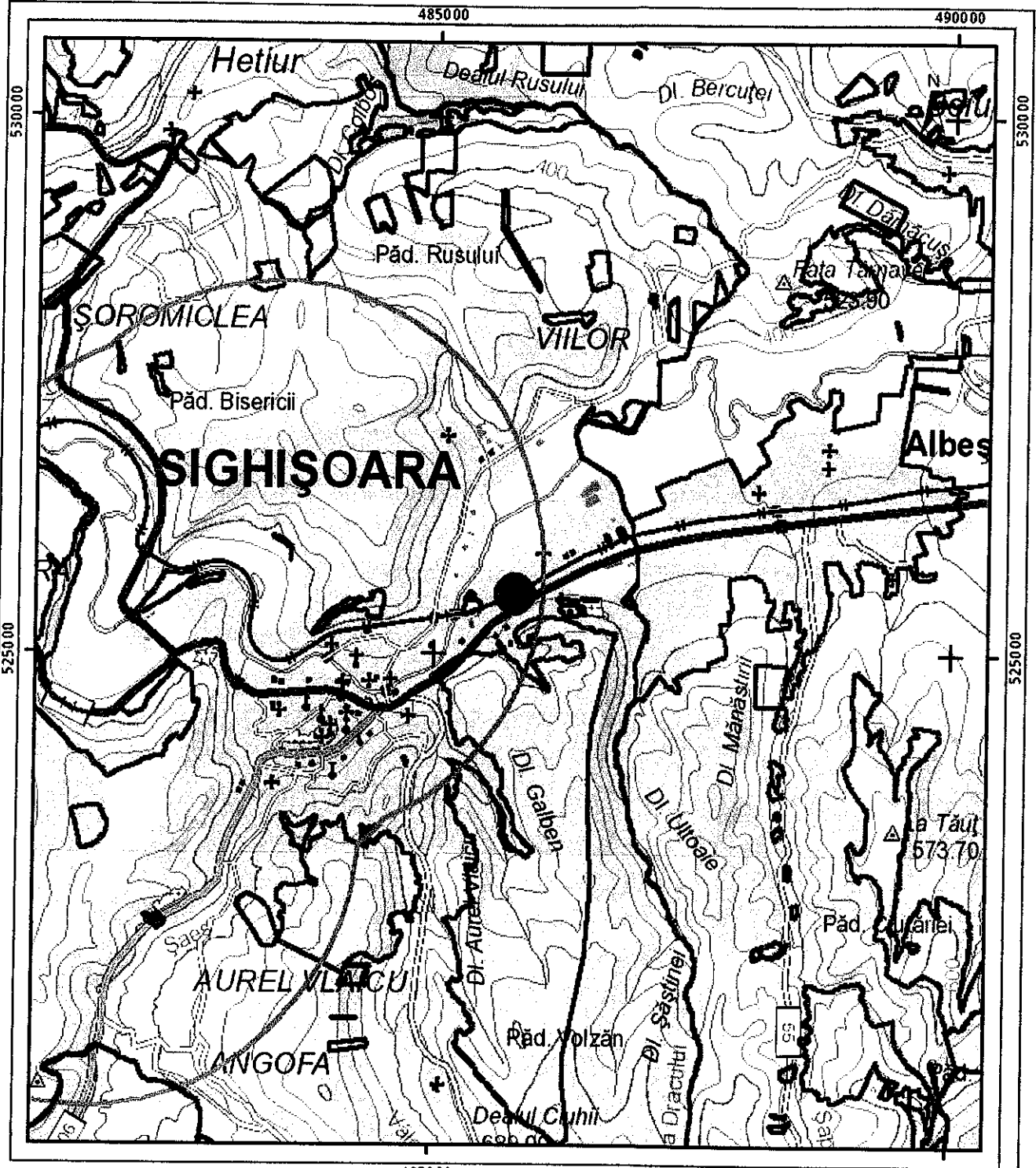


Legenda




-  Legea 17
-  Legea 165

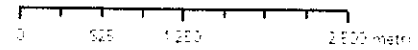


Sistem de proiectie Stereo 70



Legenda

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 28-01-2021
Data și ora generării: 11-02-2022 13:14