

# PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE SALĂ DE EVENIMENTE IN MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, LOCALITATEA COMPONENTĂ VENCHI



BENEFICIAR: MAIAN DORIN AUGUSTIN ȘI LIVIA  
decembrie 2022



PR.NR. 256

### 3.MEMORIU DE PREZENTARE:

## PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE SALĂ DE EVENIMENTE IN MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, LOCALITATEA COMPONENTĂ VENCHI

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE SALĂ DE EVENIMENTE IN MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, LOCALITATEA COMPONENTĂ VENCHI

BENEFICIAR: MAIAN DORIN AUGUSTIN și LIVIA

PROICTIONTANT GENERAL: S.C. DOMUS S.R.L  
Str. Răsăritului nr. 22, Târgu Mureș  
CUI RO 6877162, J26/1281/1994

DATA ELABORARII: decembrie 2022

#### 1.2 OBIECTUL PUZ

- Solicitări ale temei program

Având in vedere poziția amplasamentului pe care se propune investiția:

- in extravilanul localității
- pe un versant orientat către sud
- cadrul natural in care se situează

se propune realizarea unei săli de evenimente cu caracter polivalent, pentru un număr de utilizatori de cca 290 persoane, cu amenajările aferente (accese, alei pietonale, alei carosabile, parcări, amenajare spații verzi, plantații decorative, soluționarea utilităților necesare bunei funcționări, etc.).

Pentru realizare investiției se propune preluarea zonificării funcționale din PUG Sighișoara-localitatea componentă Venchi, in curs de avizare.

Astfel terenul propus va fi cuprins in **UTR V01** – subzona funcțională **CL1**-Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform documentatiei de urbanism faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiul Sighișoara nr. 1/1999 si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, amplasamentul studiat se află in extravilanul localității.

Conform documentatiei de urbanism faza PUG nou in curs de avizare terenul propus este cuprins in **UTR V01** – subzona funcțională **CL1**-Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii.



### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Documentatia de urbanism faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 1/1999 si Regulamentul Local de Urbanism aferent.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Conform PUG nou in curs de avizare, localitatea componentă Venchi urmează a fi reglementată urbanistic in două unități teritoriale de referință: UTR V01 și UTR V02.

**UTR V01** va avea zonele funcționale:

L - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare

CL - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii

I - Zonă destinată unităților industriale, de producție și de depozitare

V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement

**UTR V02** va avea zonele funcționale:

I - Zonă destinată unităților industriale, de producție și de depozitare

Terenul studiat in PUZ va fi cuprins in UTR V01 – subzona funcțională CL1-Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii.

### 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona de amplasare se află in extravilanul municipiului Sighișoara, la limita de est a localității componente Venchi, pe latura nordică a drumului comunal DC59.

Accesul pe terenul studiat este asigurat din drumul comunal DC59.

Din punct de vedere edilitar terenul poate fi racordat la utilitățile existente pe drumul comunal DC59, respectiv la gaze naturale, electricitate, telefonie.



PR.NR. 256

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este denivelat, având categoria de folosință agricolă și curți construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul este bun pentru construcții. Apele pluviale vor fi eliminate din perimetrul și din preajma fundațiilor prin amenajarea corespunzătoare a terenului.

Nivelul hidrostatic a fost localizat la -25,00m față de cota terenului neamenajat, în terasa superioară a Târnavei Mari.

### 2.4 CIRCULAȚIA

Accesul carosabil pe amplasamentul studiat se realizează din drumul comunal DC59. Deasemenea există posibilitatea utilizării drumului de exploatare situat pe latura estică a terenului.

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este situat în extravilanul localității, conform PUG Sighișoara-localitatea componentă Venchi, în curs de avizare, terenul este cuprins în intravilanul localității, încadrat în UTR V01-subzona CL-Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii.

Pentru realizarea investiției se propune preluarea zonificării funcționale din PUG Sighișoara-localitatea componentă Venchi, în curs de avizare. Astfel terenul propus va fi cuprins în UTR V01 – subzona funcțională CL1-Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii.

### 2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Rețele tehnico-edilitare existente în zona: rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze naturale, telecomunicații. Principalele disfuncționalități sunt: lipsa rețelelor de apă potabilă și a rețelelor de canalizare menajeră și pluvială.

### 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Realizarea investiției propuse nu va dăuna mediului.

Relația cu cadrul natural a amplasamentului studiat este una avantajoasă. Terenul are expunere sudică, fiind în pantă prezintă o vedere în perspectivă favorabilă asupra obiectivelor propuse. Terenul nu se află în arie protejată și nu are valoare de patrimoniu ce să necesite protecție.

### 2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația de urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației, conform legii. Se vor afișa panouri explicative pe amplasament și se vor face dezbateri publice conform cadrului legislativ.

Concluziile vor fi preluate în documentație.

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

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Concluziile studiilor de fundamentare elaborate pentru PUG nou in curs de avizare sunt de natură a susține dezvoltarea localității componente Venchi prin funcțiunile propuse precum și prin extinderea extravilanului localității.

#### **3.2 PREVEDERI ALE PUG IN CURS DE AVIZARE**

Sunt propuse două unități teritoriale de referință :

UTR V01 și UTR V02.

**UTR V01** va avea zonele funcționale:

L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare

CL - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii

I - Zonă destinată unităților industriale, de producție și de depozitare

V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement

**UTR V02** va avea zonele funcționale:

I - Zonă destinată unităților industriale, de producție și de depozitare

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit se prevede a fi reflectată prin indicatorii urbanistici propuși pentru acest amplasament:

- Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

Pentru locuire: 500-1000mp = 35%

Peste 1000mp = 25%

Pentru alte funcțiuni decât locuirea = 50%

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru locuire: 500-1000mp = 0,9

Peste 1000mp = 0,6

Pentru alte funcțiuni decât locuirea = 1,3

#### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Având in vedere poziția amplasamentului pe care se propune investiția:

-pe un versant inclinat orientat către sud

-adiacent drumului comunal DC59

-in vecinătatea râului Târnavă Mare

se propune realizarea unei săli de evenimente cu caracter polivalent, pentru un număr de utilizatori de cca 290 persoane, cu amenajările aferente (accese, alei pietonale, alei carosabile, parcări, amenajare spații verzi, plantații decorative, soluționarea utilităților necesare bunei funcționări, etc.).

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin PUG nou in curs de avizare se propune:

- realizarea unei noi artere de circulație în locul căii ferate dezafectate de legătură cu DN 13 și Venchi (localitate aparținătoare), inclusiv străpungeri – aceasta are rolul de a conecta zona de nord a municipiului cu localitatea aparținătoare Venchi, evitându-se astfel utilizarea DN 13.
- realizarea unei noi artere de circulație care să conecteze localitățile aparținătoare Rora și Venchi - aceasta are rolul de a conecta cele 2 localități aparținătoare municipiului Sighișoara, Rora și Venchi, evitându-se astfel utilizarea drumurilor naționale 13 și 14, obținându-se astfel și o reducere a duratei de călătorie, reducerea consumului de combustibil și a emisiilor de noxe. Se urmărește creșterea permisivității și penetrabilității celor 2 localități.
- arteră nouă de pistă pentru biciclete spre Venchi
- extinderea transportului public către localitatea Venchi

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul propus va fi cuprins în UTR V01 – subzona funcțională CL1-Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii.

Prevederi urbanistice pentru zona studiată:

Utilizări admise:

- Locuințe individuale, permanente sau sezoniere
- Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)
- Sedii de companii și firme
- Activități ale profesiilor liberale
- Activități artisanale și manufactură, nepoluante
- Structuri de cazare;
- Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare
- Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- Servicii de formare – informare;
- Instituții, servicii și echipamente publice
- Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- Spații plantate;
- Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale
- Construcții sportive: săli de sport, patinare, bazine de înot
- Dotări sportive: săli de întreținere și recuperare fizică

- Terenuri de sport în aer liber (inclusiv bazine de înot în aer liber; patinoare în aer liber), amenajări specifice (tribune, gradene, împrejurimi);
- Spații polivalente, spații de socializare
- Dotări culturale: teatre în aer liber, zone de expoziție, cinema în aer

Bilanț teritorial:

| DATE TEREN   |  |      |   |  |        |
|--|--|------|---|--|--------|
| ADRESA   | Municipiul Sighisoara, localitatea componenta Venchi, judetul Mures    |      |   |  |        |
| NR. CADASTRAL TEREN BENEFICIAR                                       | 60574 Sighisoara   |      |   |  |        |
| SUPRAFATA TEREN BENEFICIAR   | 8.039 mp, din care 600 mp curti constructii si 7.439 mp teren agricol. |      |   |  |        |
| SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT  | 8.670 mp   |      |   |  |        |
| SUPRAFATA STUDIATA   | 10.800 mp  |      |   |  |        |
| <b>BILANT TEREN BENEFICIAR CF 60574 SIGHISOARA (8.039,0mp) - CL1</b> |  |      |   |  |        |
| EXISTENT   |  |      | PROPUS                                    |  |        |
|  | - mp -   | %    |   | - mp -   | %      |
| Curti constructii extravilan   | 600,0  | 7,5  | Teren introdus in intravilan              | 8.039,0  | 100,00 |
| Teren arabil extravilan  | 7.439,0  | 92,5 | Spatii verzi, plantatii                   | 2.412,0  | 30,0   |
|  |  |      | Circulatii carosabile, pietonale, parcaje | 1.607  | 20,0   |
|  |  |      | Suprafete construibile                    | 4.020,0  | 50,0   |
| TOTAL  | 8.039,0  | 100  | TOTAL                                     | 8.039,0  | 100,00 |
| <b>INDICATORI URBANISTICI ZONA REGLEMENTATA - CL1</b>                |  |      |   |  |        |
| EXISTENT   |  |      | PROPUS                                    |  |        |
| POT  | 0,00   |      | POT maxim admis                           | pentru locuire 500-1000mp = 35%<br>peste 1000mp = 25%<br>pentru alte functiuni decat locuire = 50% |        |
| CUT  | 0,00   |      | CUT maxim admis                           | pentru locuire 500-1000mp = 0,9<br>peste 1000mp = 0,6<br>pentru alte functiuni decat locuire = 1,3 |        |
| Regim de inaltime  | -  |      | Regim de inaltime                         | P+2+M (10m la streasina)   |        |

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona beneficiaza de echipare tehnico-edilitară parțial.

- Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din sursa subterană și pentru prelevarea apei se vor folosi instalatii de capacitate mică până la extinderea rețelelor de apă din zonă.

Pe teren există sursa de alimentare cu apă- N.C.53170-C1-puț de apă. Se ia in calcul posibilitatea branșării directe la instalatiile publice de apă care se vor executa in viitor.

- Canalizare

Se propune canalizarea in regim provizoriu-bazin vidanjabil.



PR.NR. 256

Apele fecaloid-menajere vor fi colectate și direcționate către bazinul vidanjabil etanș propriu provizoriu, dimensionat corespunzător, până la extinderea rețelelor de canalizare din zonă. Bazinul va fi vidanjat de o firmă specializată în domeniu, vidanja se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare mecano – biologică din zonă.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi și buralane și deversate în spațiul verde adiacent clădirilor.

Parcarea autoturismelor va fi realizată cu dale din beton inierbate ce permite scurgerea lentă în pământ a apelor meteorice. Se ia în calcul posibilitatea branșării directe la instalațiile noi care se vor executa în viitor.

- Alimentarea cu energie electrică

Energie electrică pentru iluminat și forța de la rețeaua publică stradală.

- Alimentarea cu gaze naturale

Gazele naturale de la rețeaua publică stradală.

### 3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Funcțiunea urbanistică propusă, pentru terenul studiat, nu va avea un caracter poluant.

Realizarea investiției propuse nu va dăuna mediului.

Relația cu cadrul natural a amplasamentului studiat este una avantajoasă. Terenul are expunere sudică, fiind în pantă ușoară prezintă o vedere în perspectivă favorabilă asupra obiectivelor propuse. Terenul nu se află în arie protejată și nu are valoare de patrimoniu ce să necesite protecție.

- Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

Deseurile produse pe durata executării construcției:

-Menajere – vor fi depozitate în europubele, în locuri special amenajate, conform organizării de șantier și preluate de către o firmă specializată, pe bază de contract;

-Toaletele ecologice închiriate vor fi vidanjate de către firma deținătoare a acestora, pe bază de contract;

-Deșeurile rămase din materialele de construcții, vor fi colectate în containere speciale și vor fi preluate de o firmă autorizată pe bază de contract;

Deseurile rezultate în exploatarea construcțiilor:

-Deseurile menajere - vor fi depozitate pe platforme betonate, închise și acoperite, amplasate în curte, urmând a fi preluate de către o firmă specializată, pe bază de contract;

- Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la sistemul propriu de canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

-Ambalajele din sticlă, materiale plastice, metal sau hârtie, vor fi colectate separat și preluate de o firmă de reciclare;



-Recipientele de colectare si spațiile de depozitare vor fi menținute în permanentă stare de curățenie. Evacuarea reziduurilor solide se va face înainte ca acestea să depășească capacitatea de depozitare sau să intre în descompunere. Evacuarea acestora se va face prin contract cu o firmă de salubritate.

Prin colectarea si depozitarea deseurilor pe platformă betonată, închisă și aerată, precum și prin degajarea de firma specializată de salubritate a materialelor rezultate in activitatea de constructie impactul cu mediul inconjurător este nesemnificativ.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul pentru care se intocmește documentația de urbanism PUZ este proprietatea privată a soților Maian Dorin-Augustin și Livia. ***In vederea realizării accesului pe terenul reglementat se va ceda domeniului public un teren in suprafață de cca 28mp, din CF 60574. Astfel se reglementează porțiunea de drum de exploatare situată pe latura estică a terenului, cu scopul de a facilita accesul secundar pe terenul reglementat.***

Drumul comunal DC59 va permite accesul principal pe amplasament, fără a fi necesară cedarea de terenuri din proprietatea privată. Parcărilor aferente sălii de evenimente se vor soluționa pe terenul beneficiarului.

### 3.9 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR ȘI DE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investitoriul care promovează prezentul Plan Urbanistic Zonal suportă următoarele categorii de costuri:

- Branșamentele la rețelele tehnico-edilitare existente in zonă precum și extinderea (daca este necesar) a acestora;
- Lucrările de construcție propuse;
- Amenajări peisagere și de protecție a mediului, cât și a perdelelor de protecție;
- Circulațiile și parcajele din interiorul proprietății
- Imprejmuirea terenului.
- Modernizarea drumului de exploatare.

Costuri ale administrației publice locale:

- Nu se anticipează alte costuri pentru administrația publică locală pentru această investiție.

## 4. CONCLUZII-MĂSURI IN CONTINUARE

Amenajările propuse prin prezenta documentație de urbanism se inscriu in prevederile noului PUG in curs de avizare.

Principalele intervenții necesare pentru realizarea obiectivului dorit de beneficiar sunt:

- introducerea temului in intravilanul localității componente Venchi.
- reglementarea modului de construibilitate pe terenul studiat.
- realizarea acceselor necesare unei bune funcționări.
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului.
- după aprobarea PUZ de către Consiliul Local al Municipiului Sighișoara elaborarea proiectului pentru Autorizarea lucrărilor necesare bunei funcționări.
- inceperea și finalizarea lucrărilor de construcții.



PR.NR. 256

Reglementarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social, fără degradări ale mediului înconjurător.

Realizarea investiției reglementată prin PUZ va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece în prezent, în zonă nu există astfel de dotări, iar investiția va stimula economia locală, astfel va genera locuri noi de muncă și venituri suplimentare la bugetul local și central, provenite din taxele și impozitele aferente activităților desfășurate.

data  
decembrie 2022

Intocmit șef proiect  
arh. Glăja Eugen