

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. – judetul MURES, SIGHISOARA, localitatea VENCHI, CF nr.56043

1. Date de recunoastere a documentatiei :

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
	" CONVERSIE FUNCTIONALA, REGENERAREA sitului industrial in ansamblu rezidential de case insiruite" municipiu Sighisoara, localitatea Venchi, CF nr.56043
• Beneficiar	HVS CONSTRUCT SRL
• Baza legală a proiectării	▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările și modificările de rigoare
	▪ Legea nr. 50/1991/republicată 1996
	și completată prin Legea nr. 453/2001
	▪ Ordin nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
	▪ H.G.R. nr. 525/1996
• Proiectant general	S.C. MOTOR HOUSE XM S.R.L.
• Data elaborării	Martie 2022

Șef Proiect : **Arh. Radu Popescu**

Întocmit : **Arh. Radu Popescu**
Arh. Gabriela Dosa

Desenat : **Arh. Alexandru Bacalim**

2. DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului, HVS CONSTRUCT SRL, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru **realizarea unui ansamblu rezidențial de case insiruite si un imobil cu functiune mixta –comert**, se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PLAN URBANISITIC ZONAL, pentru a analiza amplasamentul și corecta reglementarile propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- Reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu
- Stabilirea condițiilor de ocupare – POT, CUT, Rh – care să asigure o corectă amplasare

SUPRAFATA TEREN: Teren intravilan cu suprafata de 13260 mp cu nr.cadastral 56043 conform Extras de carte funciara.

3. OBIECTUL STUDIULUI

Terenul este în proprietatea privată SC HVS CONSTRUCT SRL, conform Contract de Vanzare cu Incheiere de autentificare nr. 1205, dar si a extrasului de carte funciara nr. 56043.

Se propune schimbarea de functiune, din industrial in zona mixta: rezidential + comert, cu pastrarea constructiilor existente si conversia functionala a acestora. Se doreste construirea unui ansamblu de case insiruite- locuinte semicolective, modificare acces incinta si imprejmuire teren, creare locuri de parcare. Functiuni anexe: spatiu comercial si loc de joaca.

Prezenta documentație își propune să stabilească parametrii urbanistici pentru organizarea unui ansamblu de case insiruite si un imobil cu functiune mixta-comert(în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările de rigoare, Legea 50/1991, republicată în 1996, Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal și HGR 525/1996)

4. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul vizat se află în municipiu Sighisoara, localitatea Venchi, CF nr.56043.

Vecinatati:

- La Nord – proprietati private-Locuinte;
- La Sud – proprietati private-Depozit si locuinte;
- La Vest – proprietate privata SC XILOMOB SRL –magazin de mobila;
- La Est – Drum public ;

Retrageri propuse:

- Limita nord** – min. 10,00 m față de limita de proprietate nord;
- Limita sud** – min. 7,00 m fata de limita de proprietate sud;
- Limita vest** – min. 5,00 m fata de limita vest ;
- Limita est** – min. 14,00 m fata limita de proprietate est- drum de acces.

5. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul este amplasat, conform PUG Sighisoara aprobat , in UTR 69

Funcțiunea dominantă : - zona de locuit

Cu funcțiuni complementare :comert, servicii, scoli etc.

Regim de înălțime predominant : P

Reglementari :

- Permișiuni : se pot autoriza construcții de locuințe, anexe, completari, până la P+2 niveluri și cu regimul de aliniere conform vecinătăților existente, construcții destinate creșterii animalelor mari și mici, extinderi ale instalațiilor tehnico-edilitare existente, implantări de mobilier urban.
- unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări conexe acestora
- se pot autoriza construcții pentru dotări social-culturale (grădinițe, scoli, internate), dotări sanitare (creșe, dispensare, policlinici, spitale, farmacii, camine de bătrâni), dotări comerciale și de alimentație publică (spații comerciale, piețe agroalimentare, stații PECO, depozite combustibil, depozite mat. construcții) , dotări prestări de servicii, dotări pentru cultura fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate

Restricții :

- unități mari de producție, care depășesc suprafața unui lot, ferme mari de creștere a animalelor
- se impun măsuri de protejarea mediului, de amenajare și întreținere a spațiilor plantate existente

Condiții de ocupare a terenului :

- accesele – fiecare unitate va avea acces separat
- toate unitățile , toate clădirile, nu și anexele vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente sau vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate

- toate constructiile noi se vor aseza pe aliniament, stabilit fata de vecinii din stanga, dreapta.
- Regim de inaltime : pana la P+2

Posibilitati de ocupare a terenului :

- indicatori de control : POT max = 25%
- CUT max = 1,5%

Conform PUG Sighisoara in curs de aprobare, terenul este amplasat in UTR V01.

UTR. In care predomina locuirea individuala si functiunile complementare, in tesutul urban construit.

6. ANALIZA EXISTENT

Suprafata studiată pentru realizarea PUZ este de aproximativ **S_{PUZ} = 200000mp** și cuprinde zona de terenuri intravilane amplasate la nord de drumul DC59(Strada Cartierul Venchi.) Zona studiata are ca functiune dominanta locuirea.

Lotul de teren care a generat documentația are o suprafată de :

S_{LOT} = 13260 mp conform Contract de Vanzare cu Incheiere de autentificare nr. 1205, dar si a extrasului de carte funciara nr. 56043.

REGIMUL TEHNIC : Sunt aplicabile prevederile Regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Sighisoara- **UTR 69**

Funcțiunea dominantă : - zona de locuit

Cu funcțiuni complementare :comert, servicii, scoli etc.

- POT max = 25%
- CUT max = 1,5%
- Regim de inaltime : pana la P+2

Pentru acest teren a fost obtinut :

Certificatul de urbanism nr.280/03.11.2021

Avizul de Oportunitate nr.33 din 20.12.2021

6.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE

Din punct de vedere funcțional, amplasamentul studiat este situat in UTR 69

Funcțiunea dominantă : - zona de locuit

Cu funcțiuni complementare :comert, servicii, scoli etc.

Regim de inaltime predominant : P

- **Accesul pe proprietate** va fi asigurat din drumul principal DC59(strada Cartier Venchi) pe drumul public existent, amplasat pe partea de Est a terenului ce face

obiectul acestui PUZ.

Drumul existent de acces are o latime de aproximativ 4m. Conform PUG Sighisoara in curs de aprobare, acest drum este prevazut a fi largit la un profil de 9m. Conform plansei de Regim de Proprietate din PUG, drumul se va largi pe terenul aflat in domeniul public al judetului Mures.

Parcarile pentru tot ansamblu se vor realiza exclusiv in incinta proprietatii, pe platforma din dale inierbate. Se vor realiza circulatii noi in incinta, alei pietonale si carosabile .

Se vor crea spatii verzi pentru recreere si locuri de joaca, care se vor amenaja peisagistic folosindu-se de cadrul natural, dar si plantatie de arbusti si garduri vii.

Pe limitele laterale si posterioara spre halele invecinate se vor planta garduri vii si perdele de protectie.

Zona va fi dotata cu un punct comercial in incinta (functiune mixta).

6.2 REGIM JURIDIC

Terenul ce face obiectul elaborarii PUZ este situat intravilan, constructiile cu suprafata totala $Sc=3617,0$ m.p. compuse din 3 hale (C1-Hala $SC=1112mp$; C2-Hala $SC=1268mp$; C3-Hala $SC=1336mp$) si terenul in suprafata de $13260mp$ este proprietatea privata SC HVS CONSTRUCT SRL, conform Contract de Vanzare cu Incheiere de autentificare nr. 1205, dar si a extrasului de carte funciara nr. 56043.

6.3 FOND CONSTRUIT

Din punct de vedere al situatiei existente a fondului construit, prezenta documentatie a studiat amplasamentul si vecinatatile:

- La Nord – proprietati private-Locuinte;
- La Sud – proprietati private-Depozit si locuinte;
- La Vest – proprietate privata SC XILOMOB SRL –magazin de mobila;
- La Est – Drum public ;

Terenul analizat de PUZ are constructii existente –3 Hale cu $Sc=3617,0$ m.p. Se doreste

conversa acestor constructii in locuire.

În ceea ce priveste fondul vegetal din zona, pentru realizarea obiectivului nu este nevoie de defrisari, suprafata fiind deja ocupata de cladiri. In zona adiacenta se pastreaza toti arborii existenti. Daca este cazul, vegetatia degradata va fi inlocuita cu exemplare de aceeaasi specie.

7.0 PROPUNEREA DE DEZVOLTARE URBANISTICA

7.1 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Terenul este amplasat, conform PUG Sighisoara aprobat , in UTR 69

Funcțiunea dominantă : - zona de locuit

Cu funcțiuni complementare : comerț, servicii, școli etc.

Regim de înălțime predominant : P

Reglementari :

- Permișiuni : se pot autoriza construcții de locuințe, anexe, completări, până la P+2 niveluri și cu regimul de aliniere conform vecinătăților existente, construcții destinate creșterii animalelor mari și mici, extinderi ale instalațiilor tehnico-edilitare existente, implantări de mobilier urban.
- unități mici de producție, ateliere de reparații, lucrări conexe acestora
- se pot autoriza construcții pentru dotări social-culturale (grădinite, școli, internate), dotări sanitare (creșe, dispensare, policlinici, spitale, farmacii, cămine de bătrâni), dotări comerciale și de alimentație publică (spații comerciale, piețe agroalimentare, stații PECO, depozite combustibil, depozite mat. construcții) , dotări prestări de servicii, dotări pentru cultura fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate

Restricții :

- unități mari de producție, care depășesc suprafața unui lot, ferme mari de creștere a animalelor
- se impun măsuri de protejarea mediului, de amenajare și întreținere a spațiilor plantate existente

Condiții de ocupare a terenului :

- accesele – fiecare unitate va avea acces separat
- toate unitățile , toate clădirile, nu și anexele vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente sau vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate
- toate construcțiile noi se vor aseza pe aliniament, stabilit față de vecinii din stânga, dreapta.
- Regim de înălțime : până la P+2

Posibilitati de ocupare a terenului :

- indicatori de control : POT max = 25%
- CUT max = 1,5%

Conform acestei zone sunt admise lucrarile de construire a unui ansamblu de case insiruite, a amenajarii accesului si a parcajelor ,imprejmuire teren , spatiu comercial si loc de joaca.

Propunerea urmareste revitalizarea intregii zone prin proiectul de conversie a fondului construit existent.

7.2 Indici de ocupare a terenului si inaltime maxima (propunere)- Zonificare functionala:

Modul propus de utilizare a terenului conform P.U. Z. este după cum urmează:

- **Funciune = LOCUIRE , cu functiuni complementare: mixt-comert**
- **POT propus= 30%**
- **CUT propus = 0.6**
- **Se propune H.max =P+1E**
H.min= Parter

IMOBIL NOU PROPUS- FUNCTIUNE MIXTA/COMERT
REGIM DE INALTIME-P+1E

Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice,doar in incinta proprietatii, conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

7.3 Circulatii

Accesul carosabil si petonal pe proprietate va fi asigurat din drumul public existent, amplasat pe partea de Est a terenului.

Conform PUG Sighisoara in curs de aprobare acest drum se va redimensiona.

Conform plansei de Regim de Proprietate din PUG, drumul se va largi pe terenul aflat in domeniul public al judetului Mures.

Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice, doar in incinta proprietatii.

7.4 Valorificarea cadrului natural - spatii libere si spatii plantate

Se interzice orice interventie de schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate. Masivele si plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate, astfel incat sa se pastreze proportia

echilibrata de lumina/umbra pe teritoriul ansamblului. Se vor reface si imbogati cu noi specii plantatiile floricole, de arbusti fasonati si de vegetatie.

Toate zonele potential generatoare de poluare fonica amplasate langa obiectivul propus, vor beneficia de perdele de protectie consistente, alcatuita din randuri de arbori, un rand de arbori si unul sau doua randuri de arbusti decorativi.

7.5 Bilanț teritorial

Existent in zona:

- Regim de inaltime : pana la P+2
POT max = 25%
CUT max = 1,5%

Propus prin PUZ:

- Regim de inaltime : pana la P+2 (se pastreaza conform PUG)
- **POT propus= 30%**
- **CUT propus = 0.6**
- **Funcțiune = LOCUIRE , cu funcțiuni complementare: mixt-comert**

7.6 Echipare edilitară

- **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va face in regie proprie - sursa subterana existenta , pana la extinderea retelelor de apa din zona.

Pe teren exista sursa de alimentare cu apa- **N.C.53170-C1** - Put de apa si zona de protectie cu 67 mp.

- **Canalizare**

Se propune canalizarea in regim provizoriu-bazine vidanjabile,

Apele fecaloid-menajere vor fi colectate si directionate catre **bazinele vidanjabile etanse proprii provizorii, pana la extinderea retelelor de canalizare din zona.**

Apele pluviale de pe acoperis vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi si buralane si deversate in spatiul verde adiacent clădirii.

Parcarea autoturismelor va fi realizata cu dale din beton inierbate ce permite scurgerea lenta in pamant a apelor meteorice.

Se ia in calcul posibilitatea bransarii directe la instalatiile noi care se vor executa odata cu lucrarile de modernizare si largire a drumului de acces (limita est a terenului.)

- **Energie Electrica**

Energie electrica pentru iluminat si forta de la reseaua publica stradala.

S-a obtinut *Avizul favorabil nr.7030220111096/07.02.2022 emis de Distributie Energie Electrica Romania sucursala Mures.*

- **Gaze**

Gazele naturale pentru centralele termice de la reseaua publica stradala.

S-a obtinut *Avizul nr.377586162 /17.01.2022 emis de Delgaz Grid S.A.*

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

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

Deseurile produse pe durata executarii constructiei:

-Menajere – vor fi depozitate in europubele, in locuri special amenajate, conform organizarii de santier si preluate de catre o firma specializata, pe baza de contract;

-Toaletele ecologice inchiriate vor fi vidanjate de catre firma detinatoare a acestora, pe baza de contract;

-Deseurile ramase din materialele de constructii, vor fi colectate in containere speciale si vor fi preluate de o firma autorizata pe baza de contract;

Deseurile rezultate in exploatarea constuctiilor

-Deseurile menajere - vor fi depozitate pe platforme betonate, inchise si acoperite, amplasate in curte, urmand a fi preluate de catre o firma specializata, pe baza de contract;

- *Platforma destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor va fi imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la sistemul propriu de canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.*

-Ambalajele din sticla, materiale plastice, metal sau hartie, vor fi colectate separat si preluate de o firma de reciclare;

-Recipientele de colectare si spatiile de depozitare vor fi mentinute în permanenta stare de curatenie. Evacuarea reziduurilor solide se va face înainte ca acestea sa depaseasca capacitatea de depozitare sau sa intre în descompunere. Evacuarea acestora se va face prin contract cu o firma de salubritate.

Prin colectarea si depozitarea deseurilor pe platforma betonata, inchisa si aerata, precum si prin degajarea de firma specializata de salubritate a materialelor rezultate in

*activitatea de constructie impactul cu mediul inconjurator este nesemnificativ.
Impact nesemnificativ asupra mediului.*

7.7 Consecinte economice si sociale

Prin proiectul de conversie functionala se realizeaza valorificarea potentialului locativ si recreativ al zonei. Imobilele beneficiaza de un cadru natural exceptional in cadrul Municipiului Sighisoara precum si de o infrastructura corespunzatoare dar la momentul de fata aceste constructii sunt dezafectate si neutilizate, reprezentand 3 hale vechi ramase in paragina si in stare de degradare. Reabilitarea fondului construit degradat va avea un efect benefic atat estetic cat si functional pentru zona din imediata apropiere. Complexul va avea menirea de a gazdui locuitori ai obiectivului pe care il propunem, care vor contribui semnificativ la dezvoltarea segmentului tertiar (servicii) in proximitatea zonei de locuinte.

7.7.1 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI SI DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

Investitorii care promoveaza prezentul Plan Urbanistic Zonal suporta urmatoarele categorii de costuri:

- bransamentele la retelele tehnico-edilitare existente in zona precum si extinderea (daca este necesar) a acestora.
- Lucrarile de constructie propuse (conversia imobilelor existente si propunere imobil nou-functiune mixta);
- Amenajari peisagere si de protectie a mediului, cat si a perdelelor de protectie;
- Circulatiile si parcajele din interiorul proprietatii
- Imprejmuirea terenului.

Costuri ale **administrației publice locale**:

- Conform PUG Sighisoara , drumul de acces (public) se va largi si astfel va ajunge la 9,0m latime, din care 7m carosabil.
- Nu se anticipează alte costuri pentru administrația publică locală pentru aceasta investiției.

7.8 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

S-au tratat următoarele cateogorii de probleme :

- organizarea acceselor pe parcela
- modificarea zonificarii functionale a terenului
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- schimbarea de indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, POT, CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic al terenurilor
- măsuri de protecție a mediului

Întocmit,

Arh. Radu Popescu