**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**privind**

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

**Beneficiar:**

**MIDTOWN RETAIL SRL si NICOVALA SA prin RC EUROPE DEVELOPMENT SRL**

**Amplasament:**

**str. Mihai Viteazu nr. 94, Municipiul Sighisoara, judetul Mures**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda

2. Borderou de piese scrise si desenate

3. Memoriu de prezentare

4. Volumul II – Regulament Local de Urbanism PUZ

PIESE DESENATE

U0 – Incadrare in PUG

U1 – Situatia existenta

U2 – Reglementari urbanistice

U3 – Reglementari edilitare

U4 – Regim Juridic

U5 – Mobilare posibila

# **FOAIE DE SEMNATURI**

BENEFICIAR: **MIDTOWN RETAIL SRL si NICOVALA SA prin RC EUROPE DEVELOPMENT SRL**

PROIECT: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind** **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER**

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

FAZA: **P.U.Z.**

## COLECTIV ELABORARE:

|  |  |
| --- | --- |
| Sef Proiect | *Arh. Urb. Gelu Tudorache*  *sdf* |
| *Intocmit* | *Arh. Irina Tudorache* |

1. **DATE GENERALE**

**1.1. Obiectul proiectului**

|  |  |
| --- | --- |
| Titlu proiect: | **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INVESTITIA “CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.** |
| Amplasament: | **str. Mihai Viteazu nr. 94, Sighisoara, jud.Mures** |
|  |  |
| Beneficiar: | **MIDTOWN RETAIL SRL si NICOVALA SA prin RC EUROPE DEVELOPMENT SRL** |
| Faza: | **Aviz Oportunitate - PUZ** |
| Proiectantul general: | **S.C BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL**  cu sediul in Bacau, Str.Nordului nr. 4  Jud. Bacau.  Tel: 0747186921 |

**1.1 – PREZENTAREA INVESTITIEI**

**PLAN URBANISTIC ZONAL** este intocmit pentru**:**

**“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, PARCARI, RACORD STRADAL, AMENAJARE ACCESE, DRUMURI DE CIRCULATIE INCINTA, IMPREJMUIRE, PILON PUBLICITAR, PANOURI PUBLICITARE INCINTA SI FATADE, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE UTILITATI, AMENAJARE PROVIZORIE ORGANIZARE DE SANTIER”.**

* 1. **Obiectivele PUZ**

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unui centru comercial, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubriza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Intentia beneficiarului este de a realiza un ***Plan Urbanistic Zonal*** care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG si RLU aprobat al Municipiului Sighisoara

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

In cazul de fata prezentul plan urbanistic este intocmit pentru:

* a se stabili reglementari noi cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.
  1. **Amplasament**

Terenul in suprafata de **14.768mp** se afla situat in intravilanul Mun. Sighisoara fiind in proprietatea MIDTOWN RETAIL SRL si NICOVALA SA.

Terenul este format din urmatoarele loturi, loturi ce se vor alipi pana la momentul depunerii documentatiei pentru Autorizatia de Construire:

**- CF.59385 – 6940mp**

**- CF.53406 – 47mp**

**- CF.51924 – 2694mp**

**- CF.51938 – 2796mp**

**- CF.59307 – 1749mp**

**- CF.59357 – 542mp**

Conform certificatului de urbanism nr. 200 din 01.10.2020 emis de Primaria Sighisoara:

**Regim Juridic:**

* Imobilele in suprafata de 14.768mp se afla situate in intravilantul Mun. Sighisoara fiind in proprietatea S.C.Midtown Retail srl si SC Nicovala SA.
* Situatia juridica a imobilelor este in conformitate cu:
  + CF nr. 53406 cu suprafata de 54mp, SC Nicovala SA
  + CF nr. 539537 cu suprafata de 542mp, SC Nicovala SA
  + CF nr. 51924 cu suprafata de 2694mp, SC Nicovala SA
  + CF nr. 51938 cu suprafata de 2796mp, SC Nicovala SA
  + CF nr. 59307 cu suprafata de 1749mp, SC Nicovala SA
  + CF nr. 59385 cu suprafata de 6940mp, SC Midtown Retail SRL -

**Regim Economic:**

* Imobilul se afla situate in zona A de impozitare in conformitate cu art. 1 din Hotararea Consiliului Local Sighisoara nr. 93 din 27 mai 2010.

**Regim Tehnic:**

* Conform Planului Urbanistic General al Mun. Sighisoara terenul se afla in zona UTR 36 conform careia:
* Functiunea dominanta: zona de productie industriala, Agricola, prestari servicii;
* Functiuni complementarea: comert, servicii, dotari etc.
* Regim de inaltime: variaza inter P – P+2
* Permisiuni:
  + Se pot autoriza Constructii industriale, Agricole si pentru prestari de servicii, anexe, completari conform necesitatilor tehnologice, extindri ale instalatiilor tehnologice si de fabricatoe, extinderi ale instalatiilor tehnico-edilitare existente, implantarii de mobilier urban;
  + Se pot autoriza Constructii pentru dotari sociale (cantine), dotari sanitare (dispensare, farmacii), dotari comerciale si de alimentatie publica, spatii comerciale, puncte de desfacere, statii PECO, depozite combustibil, depozite materiale de constructie, depozite de orice fel, dotari prestari servicii, spatii verzi, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.
* Restrictii:
  + Locuinte collective, dotari culturale (gradinite, scoli, internate), dotari sanitare (crese, policlinici, spitale, statii de salvare, camine de batrani), dotari comerciale (piete agroalimentare), dotari pentru cultura fizica si sport, dotari turistice, dotari de cult
* Conditii de ocupare a terenului:
  + Accesele – fiecare unitate va avea acces separate
  + Toate unitatile, toate cladirile, nu si anexele vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele publice tehnico-edilitare existente sau vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoare reretele publice proiectate;
  + Toate constructiile noi se vor aseza pe aliniamnet, stabilit fata de vecinii din stanga, dreapta
  + Se vor respecta distantele si conditiile tehnologice, zonele de protective si pompieristice in vigoare, republicate si departamentale;
  + Regim de inaltime: nu se reglementeaza
* Posibilitati de ocupare a terenului:
  + Nu se reglementeaza in functie de fluxul tehnologic
* Sunt aplicabile prevederile Regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic de Detaliu complex comercial Nicovala – str. Mihai Viteazu nr. 94
  + Imobilul are acces din strada Mihai Viteazu
  + Utilitati existente in zona: apa – canalizare, electricitate, gaze naturale, telecomunicatii;
  + Pe acest amplasament prin PUD s-a propus realizarea unui complex comercial cu regim de inaltime P, pe o suprafata de cca. 4755mp. In incinta se vor realiza un numar de 134 de locuri de parcare.
  + Indicatori urbanistici cf. PUD aprobat prin HCL 6/2009
    - POT – 32.85%
    - CUT – 0.328
* Prin PUZ – zona Miron Neagu aprobat prin HCL nr. 193/2018, este propusa o legatura carosabila si pietonala de perspectiva cu strada Miron Neagu.
  + Accesul cu masini se va face prin 2 intrari din E60.
  + Totodata se va rezolva accesul in incinta complexului dinstre E60 prin semaforizarea intersectiei in 4 timpi.
  + Investitia se va racorda la retele de apa-canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonizare existente in zona
  1. **Surse de documentare**
* Planul Urbanistic General si R.L.U. Sighisoara;
* PUZ zona Miron Neagu
* Tema de proiectare;
* Ridicare topo;
* Studiu Geo

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

**2.1. Evolutia zonei**

Conform **Planului Urbanistic General** al Mun. Sighisoara aprobat in anul 1994, terenul studiat are destinatia de: zona de productie si are urmatoarele caracteristici si reglementari.

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

1. **Natura ocuparii si utilizarii terenului**

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

1. **Conditii de ocupare a terenului**

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

**Prin PUZ – zona Miron Neagu** aprobat prin HCL nr. 193/2018, este propusa o legatura carosabila si pietonala de perspectiva cu strada Miron Neagu.

* + Accesul cu masini se va face prin 2 intrari din E60.
  + Totodata se va rezolva accesul in incinta complexului dinstre E60 prin semaforizarea intersectiei in 4 timpi.
  + Investitia se va racorda la retele de apa-canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonizare existente in zona

**Prin PUD - complex comercial Nicovala** – str. Mihai Viteazu nr. 94, parte a terenului studiat a fost reglementat astfel: Indicatori urbanistici cf. PUD aprobat prin HCL 6/2009

* + - POT – 32.85%
    - CUT – 0.328

**2.2. Incadrarea in localitate.**

Terenul studiat se afla situat in intravilanul Mun. Sighisoara cu categoria de folosinta curti constructii, si este amplasat in partea de est a orasului, pe Mihai Viteazu nr. 94, avand numerele cadastrale 59385, 53406, 51924, 59307, 51938, 59357 cu o suprafata totala de 14768mp.

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

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

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

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

-la Nord - strada Mihai VIteazu si statia PECO Rompetrol, rest teren Midtown

-la Sud - proprietate privata – rest teren Nicovala

-la Vest- proprietate privata

-la Est - proprietate privata

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat este in panta, diferenta pe zona din spate fiind cu aproximativ 5m mai sus fata de strada Mihai Viteazu. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomele fizico-geologice active.

**2.4 Circulatia**

Amplasamentul are deschidere in zona de nord catre strada Mihai Viteazu.

Accesul auto si pietonal clienti este propus pe latura de nord, din strada Mihai Viteazu.

Aprovizionarea se face in intervalul diminetii, neafectand functionarea obiectivelor din zona si nici a traficului.

**2.5. Ocuparea terenurilor**

Conform extraselor de carte funciara, pe terenul studiat nu exista Constructii,

Suprafata terenului pe care se propune amplasarea constructiilor noi are suprafata totala de 14.768mp.

**2.6. Echiparea edilitara**

Conform certificatului de urbanism zona studiata prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare.

**2.7.Probleme de mediu**

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

**2.8. Optiuni ale populatiei**

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

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

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unor constructii, cu functiunea de centru comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubriza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;

- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;

- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

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

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

**Propunerea este in concordanta cu proiectul in desfasurare pe terenul cu numar de carte funciara 59384, pe care s-a inceput autorizarea unui supermarket Lidl cu obtinerea certificatului de urbanism nr. 295 emis de Primaria Sighisoara in 22.12.2020. (vezi plansa U5 mobilare)**

* 1. **Prevederi ale PUZ propus**

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

**3.2.1. Utilizari admise**:

* servicii comerciale si de prestari servicii;
* comert en-detail si en-gros.
* Zone recreere
* Zone sportive
* Parcaje

**3.2.2. Utilizari interzise**:

* Se interzice cresterea animalelor mari in zona si depozitarea gunoiului animalier.

**3.2.3 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

* Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele existente, stabilite de cladirile existente, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari;

**3.2.4 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

* Retragerea fata de limita posterioara (sud) este de minim este de minim 12.00m.
* Retragerea fata de limitele laterale este de min. 2.00m, respectiv 6.00m, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari/posturi de transformare/bazine supraterane.

**3.2.5. Stationarea autovehiculelor**

* Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.

**3.2.6. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**.

* Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, max P+1, incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei.

**3.2.7. Aspectul exterior al cladirilor**.

* Volumul construit va fi simplu si se va armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate architectural la acelasi nivel cu fatada principala.

**3.2.8 Conditii de echipare edilitara**

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice conform studiilor de specialitate.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

**Suprafete verzi si plantate**

* Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (**conf. anexei nr. 6 la RGU**) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei. Conform anexei 6 “Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.”

**3.4. Modernizarea circulatiei**

**3.4.1. Parcaje**

* Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 al Regulamentului General de Urbanism.

**3.4.2. Accese carosabile si pietonale**

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

**3.4.3. Imprejmuiri**

* In cazul in care sunt necesare imprejmuiri, ele vor fi cu inaltimi de maxim 2.00 m sau dupa caz maxim 3.00 m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
* Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente.

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

Functiunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert, alimentatie publica si sevicii.

Procentul de ocupare al terenului **P.O.T. maxim propus =50 %**

Coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T. maxim propus =0.50**

**3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

**4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii.**

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

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

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

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache