



MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru obtinerea avizului de oportunitate, pentru
**Elaborare PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE
/DEPOZITARE IN ZONA MIXTA**
UAT Albesti ,jud.Mures

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Elaborare PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE /DEPOZITARE IN ZONA MIXTA - intravilan Albesti ,jud.Mures

Proiectant: S.C. Tektura S.R.L. - Târgu Mureş, B-dul 1 Decembrie 1918 nr.45/19, RO 6564459, NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Beneficiar: S.C. STIMET S.A.

Data elaborării: trim. I /2019

1.2.Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatori propusi

Prezenta documentatie a fost intocmita in vederea obtinerii avizului de oportunitate pentru intocmire PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA UNITATI INDUSTRIALE /DEPOZITARE IN ZONA MIXTA in intravilanul com.Albesti, Jud.Mures.

Terenul unde urmeaza sa se dezvolte investitia apartine conform extraselor CF, **S.C.STIMET S.A.** cu sediul in Sighisoara, str.Mihai Viteazul nr.96, Jud. Mures, nr.inregistrare J26/3/1991 cod fiscal RO1224855.

Terenul propus spre reconversie prin PUZ in etapa I face parte din intravilan Albesti strada Nationala nr.2 si are urmatoarea suprafata :

S=12.656 mp -cf. CF 53854-12.482 mp-curti constructii;174 mp-ape curgatoare

S.C.STIMET S.A. detine in proprietate si urmatoarele terenuri pentru care se intentioneaza ca intr-o etapa II sa se propuna posibilitatea unei reconversii functionale pentru intreaga incinta in concordanta cu tendintele si posibilitatile de dezvoltare ale zonei de amplasare.

(Teren ce urmeaza sa faca obiectul reconversiei functionale intr-o etapa ulterioara-II).

S= 15.273mp -cf. CF 53479-10.945 curti constructii;3.182 mp- drum;1.146 mp-cai ferate

S= 18.557 mp -cf. CF 53527-13.879-curti constructii;1.518 mp-cai ferate;3.160 mp-drum

S=9.999 mp -cf. CF 53532-8.481 mp -curti constructii; 1.518 mp-drum.

S= 3.377 mp -cf. CF 53821- 2.592 mp-curti constructii; 543 mp-drum; 201 mp-ape curgatoare; 41 mp-cal ferate.

S= 11.724 mp -cf. CF 53.853- 10.072 mp-curti constructii; 977 mp-cale ferata; 594 mp-drum; 81 mp-curs ape

(In aceasta documentatie aceste terenuri isi pastreaza utilizarile admise conf.PUG si RLU Albesti, zona unitatilor industriale/de depozitare.

In conformitate cu Planul Urbanistic General al loc.Albesti terenul identificat prin extrasele de carte funciara descrise mai sus este reglementat functional ca UID cu urmatoarele prevederi din CU:

Utilizari admise in zona unitatilor industrial/de depozitare:

- unitatile industrial nepoluante;
- unitati de depozitare ,servicii conexe activitatilor industrial,accese pietonale si acrosabile,perdele de protective,retele tehnico-edilitare,parcaje,statii de intretinere si reparatii auto,statii de benzina,comert,alimentatie publica si servicii personale,locuinte de service pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

Procentul de ocupare a terenului(POT)

UID:POT maxim=50%

UID:CUT maxim 1,00 (H streasina =max.12,0 m.) Regim de inaltime parter inalt si etaj.

Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare ale diferitelor tipuri de intreprinderi existente:

- activitati industrial productive si de servicii,desfasurate in constructii industriale pentru intreprinderi mari si mijlocii,distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- activitati productive desfasurate in constructii industriale pentru IMM-uri,destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor ,cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.Sunt permise activitatile care nu necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante;
- servicii pentru zona industriala,transporturi,depozitare comerciala,servicii comerciale legate de transporturi si depozitare-in suprafata maxima de 3.000 mp ADC (1.500 mp S vanzare);

In cazul in care intreprinderile existente nu permit dezvoltarea activitatilor si/sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare).

Utilizari admise cu conditionari

-activitatil actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani;

-extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii;

-se pot localiza cu aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:

-productie manufaturiera;

-depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;

-depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;

-terenurile accesibile pe cale ferata industriala vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse;

-In cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate.

-In cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminarea solului.

-locuinte de serviciu al personalului de paza;

Utilizari interzise

-se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;

-se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;

- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar,scolar si gimnazial,a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- se interzice amplasarea locuintelor ,cu exceptia locuintelor de serviciu;

Planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentatii propune studierea ansamblului incintei societatii SC STIMET SA , in zona situata in intravilan ALBESTI si reglementarea unei portiuni a incintei adiacenta strazii de acces (strada Nationala /strada Mihai Viteazul) ca reconversie din zona destinata activitatilor industrial/depozitare in zona pentru functiuni mixte specifice arterelor principale ale localitatilor continand institutii ,servicii si echipamente publice , servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale) comert, alimentatie publica, organizare de evenimente - expozitii ,nunti,conferinte-in conexiune cu terenul din vecinatate situat in teritoriul adm. Sighisoara pe care printr-un studiu urbanistic derulat in paralel se propun functiuni in relatie cu drumul public-motel si alimentatie publica.

Studiul propune conservarea conditiilor de accesibilitate a parcelelor,reamenajarea portiunii de incinta adiacenta drumului national, (strada Nationala a loc. Albesti) crearea de zone de protective /separate ca spatii verzi si spatii plantate intre noile functiuni si zonele ce-si pastreaza functiunile economice (servicii,productie,depozitare) ce pot evolua in timp ,cu tehnologii adecivate,in sensul eliminarii efectelor de poluare in raport cu vecinatatile.

Amplasamentul studiat este accesibil din str.Nationala prin intermediul unui drum de acces in incinta SC STIMET SA propus astfel incat sa se creeze un al doilea acces in incinta ,altul decat cel existent pe teritoriul administrative Sighisoara .Din acest drum se va desprinde si accesul pe terenul ce face obiectul reconversiei propuse.

Terenurile studiate situate in intravilanul Albesti beneficiaza de echipare edilitara in sistem centralizat ,de la retelele edilitare (alimentare cu apa,canalizare menajera ,alimentare cu energie electrica si gaz)existente in zona publica adiacenta celei de studiu precum si de la retelele de incinta ale actualelor functiuni.

Indicatorii urbanistici propusi pentru zona supusa reconversiei CM:

POT max 50%
CUTmax 1,0
H streasina =max.12,0 m.

2. Modul de integrare in zona a operatiunii propuse

Conform PUG aflat in viogoare la data intocmiri planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Albesti.

Planul Urbanistic General al com.Albesti ,in viogoare,reglementeaza terenul ce face obiectul studiului ca functiune dominanta zona unitatilor industrial de depozitare UID.

In situatia actuala ,incinta SC Stimet SA reprezinta un teren cu functiunea abandonata fara oportunitati de reluare a activitatii conform functiunii initiale. In aceasta etapa (I) studiul are in vedere propunerea mentinerii functionalitatii respective pentru cea mai mare parte a incintei abandonate cu posibilitatea dezvoltarii ulterioare de functiuni similare in principal depozitare sau spatii logistice, nepoluante, in etape succesive sau pe toata suprafata incintei. Intr-o etapa viitoare (II) se are in vedere sa se propuna posibilitatea unei reconversii functionale pentru intreaga incinta in concordanta cu tendintele si posibilitatile de dezvoltare ale zonei de amplasare. Zonele de pe cealalta parte a strazii Nationale aferenta incintei STIMET, cuprind in prezent o diversitate de functiuni inclusiv locuire, servicii si spatii comerciale, ce mobileaza urbanistic strada ce traverseaza localitatea Albesti. Terenul dinspre strada Nationala aferent incintei Stimet, ofera o imagine de teren abandonat, scazand calitatea imaginii urbane la traversarea localitatii.Pentru terenul aferent

str.Nationale se propune aceasta reconversie ce are ca rol refunctionalizarea si reabilitarea imaginii arhitecturale a unei artere majore de penetratie dinspre municipiul Sighisoara in conditiile dezvoltarii unor functiuni in relatia cu drumul public , cu cadrul natural oferit de albia paraului adiacenta terenului si care pot exista in vecinatatea unei incinte de productie abandonate fara incomodari reciproce.

Propunerea de implementare a functiunii de alimentatie publica (intr-o zona care cuprinde si o componenta rezidentiala – locuintele situate de cealalta parte a strazii si care a dezvoltat in timp si functiuni comerciale (magazine electrocasnice, magazin mobila) nu contravine prevederilor RGU. (1.36 – alimentatie publica-amplasament in zone rezidentiale sau de interes comercial).

Cladirea propusa pentru functiunea de alimentatie publica si servicii (evenimente diverse, expozitii, targuri) are o componenta cu caracter temporar-structura metalica asamblabila si demontabila si inchidere tip membrana si o componenta cu caracter permanent-cladire din zidarie portanta care va adaposti anexele functionale ce nu pot fi incluse in cladirea cu caracter temporar-bucatarie, grupuri sanitare, alte anexe. Aceasta cladire poate fi autorizata cu caracter permanent si isi poate adapta functiunea conform necesitatilor viitoare, ea putand fi conectata la noile functiuni ale intregii incinte.

Facilitarea integrarii noilor functiuni propuse in raport cu vecinatatile (inclusiv cea a strazii Nationale) se poate realiza cu urmatoarele mijloace:

- Prevederea in aliniament a unei imprejmuiri decorative (materiale naturale, lemn, piatra) conformata astfel incat sa aiba un rol de protectie fonica si vizuala.
- Prevederea pe conturul incintei a unei zone plantate cu latimea de 3 – 5 m ce va contine plantatie inalta, medie si joasa alcautuita din specii indigene conifere si foioase astfel incat sa aiba rol de absorbtie a sunetelor, de protectie vizuala si caracter peisager.
- Adaptarea programului de functionare a salii de evenimente, astfel incat sa nu creeze disfunctii fata de vecinatati.

3. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Studiu general de dezvoltare urbana propune organizarea generala a zonei in scopul crearii unei interfete functionale favorabile in raport cu artera principala ce strabate comuna Albesti

Prin PUZ se propune:

- Reconvertirea zonei de teren adiacenta drumului din zona industriala in zona mixta (pentru functiuni de alimentatie publica si alte functiuni conexe drumului public-sala de evenimente, targuri, expozitii, alte servicii,comert,etc.)
- Organizarea suprafetelor ce vor fi utilizate pentru functiuni adiacente arterei de acces si tranzit a localitatilor mentionate (strada principala in UAT Albesti si UAT Sighisoara).
- Reglementare cailor de acces si a posibilitatilor de echipare a noilor functiuni.

4. Categorii de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietatea privata, in concluzie costurile de amenajare a terenului si de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Zona beneficiaza de o echipare tehnico-edilitara completa. Alimentarea cu apa si canalizare, alimentarea cu gaz se vor rezolva prin bransarea la retelele stradale rezolvate in sistem centralizat ale com.Albesti, conform avizelor obtinute de la gestionarii acestora. Alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin racordarea la retelele de incinta

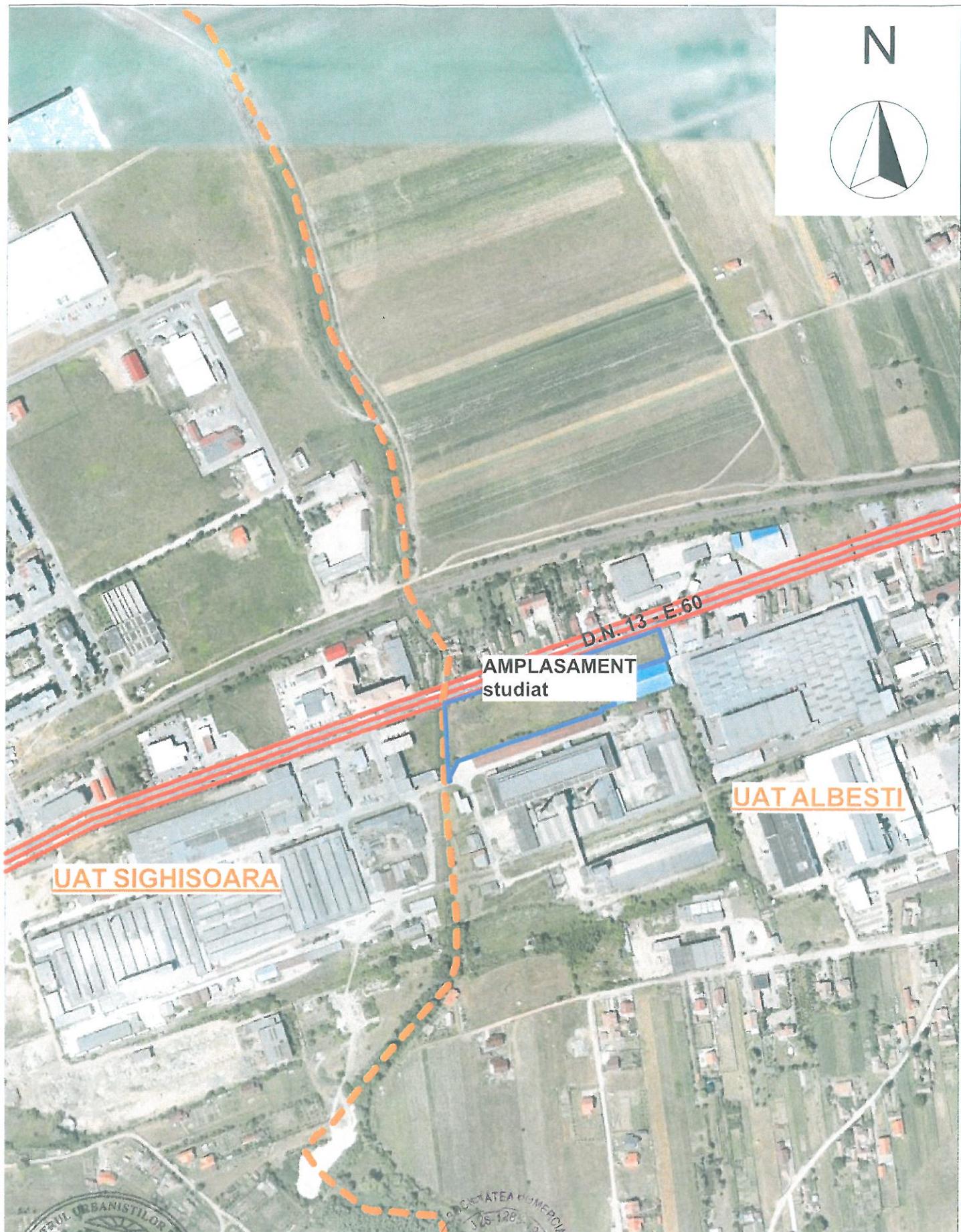
(PT) ale SC STIMET SA în condițiile stabilite de gestionarul acestor rețele. Toate costurile necesare vor fi asumate de investitorul privat.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren.

Intocmit,
arh. Raus Adriana



N



S.C. TEKTURA S.R.L.
RO 6564459
J-26-1285-1994

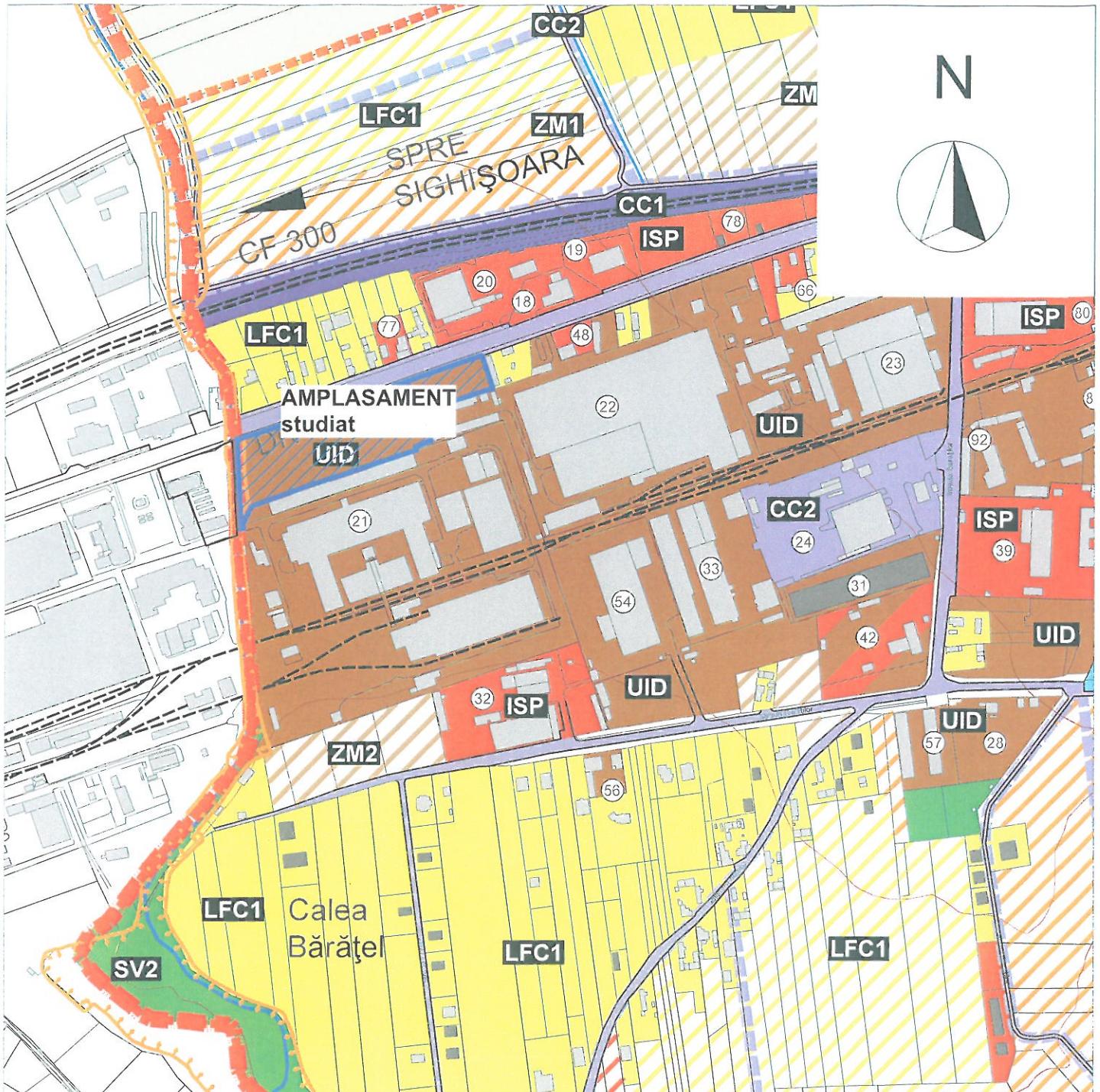
Calitatea	Nume	Semnatura
Sef proiect	Arh. RAUS A.	<i>[Signature]</i>
Proiectat	Arh. RAUS A.	
Desenat	VARGANCSIK Z.	
Verificat		

BENEFICIARI:
S.C. STIMET S.A.

DENUMIREA PR.: Elaborare PUZ pentru reconversie functionala din zona "Unitati industriale si depozitare" (UID) in zona Mixta (M) UAT Albesti - Jud. MURES

Scara 1:5000	Faza: AO	Pr. nr: 6.1/2017
Data 2019		

Plan incadrare in teritoriu
UAT ALBESTI



ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE (UID)



S.C. TEKTURA S.R.L.
RO 6564459
J-26-1285-1994

BENEFICIARI:
S.C. STIMET S.A.

DENUMIREA PR.: Elaborare PUZ pentru reconversie funcțională
din zona "Unități industriale și depozitare"(UID) în zona Mixta (M)
UAT Albești - Jud. MUREŞ

Plansa
ITLPIUG

Calitatea	Nume	Semnatura
Sef proiect	Arh. RAUS A.	
Proiectat	Arh. RAUS A.	
Desenat	VARGANCSIK Z	
Verificat		

Scara
1:5000
Data
2019

Faza: AO

Pr. nr:
6.1/2017

Plan incadrare în P.U.G.
ALBESTI