



**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
TÂRNAVA II - ZONA ALEEA PANSELUȚELOR
545400 Sighișoara, cartier Târnava II,
zona Alea Panseluțelor, Județul Mureș**

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA
545400 Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7
Județul Mureș**

August 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPĂT pag. 1
- BORDEROU pag. 2
- MEMORIU DE PREZENTARE
 - Introducere pag. 3
 - Stadiul actual al dezvoltării pag. 4
 - Analiza factorilor de mediu conform H.G.1076/2004 pag. 7
 - Propuneri de dezvoltare urbanistică pag. 9
 - Bilanț teritorial pag. 13
 - Concluzii pag. 16
 - Anexe pag. 17
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ



PIESE DESENATE:

- PLANSA 01 – încadrarea în teritoriu
- PLANSA 02. – încadrarea în PUG
- PLANSA 03. – situația existentă
- PLANSA 04. – reglementări urbanistice - zonificare
- PLANSA 05. – reglementări – echipare edilitară
- PLANSA 06. – reglementări – regim juridic -proprietatea terenurilor
- PLANSA 07. – reglementări – mobilare urbanistică
- PLANSA 08. – încadrarea în PUZ a proiectului tip CNI “Cresă medie”

Întocmit,

Coordonator: arh. NITS ALEXANDRU

Proiectat: arh. IONESCU ADRIAN

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației:

Denumirea proiectului – **PLAN URBANISTIC ZONAL – TÂRNAVA II,
ZONA ALEEA PANSELUȚELOR-**

Inițiatori - **Primăria municipiului Sighișoara**
545400 Sighișoara, Piața Muzeului nr. 7,
județul Mureș,

Elaborator - **S.C. NITS S.R.L.**
sediu: 540074, Târgu Mureș, str. Vulcan, nr. 9
punct de lucru 545400 Sighișoara, str. Mitr. A. Șaguna
nr. 12
tel. 0770 766005, e-mail: nitsalexandru@gmail.com

1.2. Obiectul lucrării: - PLAN URBANISTIC ZONAL

A fost elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 68/07.04.2022, eliberat de către Primăria municipiului Sighișoara și are ca obiect:

- Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru reglementarea utilizării terenului în zona studiată în vederea realizării de dotări de interes municipal (Creșă, Grădiniță și spațiu verde tip parc) precum și pentru organizarea terenului cu infrastructura necesară (rețele de străzi, alei, trotuare, parcări și prelungiri de rețele de utilități pe noile străzi) în vederea utilizării raționale a terenului pentru asigurarea de terenuri construibile pentru locuințe (individuale izolate, cuplate sau înșiruite și colective), spații verzi (de protecție și de agrement) și pentru funcțiuni complementare.
- Stabilirea de reglementări specifice dezvoltării urbanistice a zonei înscrise în C.F. nr. 55437, 55436, 59104, 59918, 55390, 55438, 59918, 59919, 59920, 56570, 56276, 55146, 60125, 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, precum și Regulamentul local de urbanism aferent.
- Identificările topografice întocmite de către dl. ing. Veres Attila Janos.
- Studiul geotehnic al zonei, întocmit de către S.C. MM GEORESEARCH S.R.L., ing. geolog Mihai Marinescu, ing. Geofizică Mihai Maftciu, verificat pentru cerința Af de către dr. ing. Florica Stroia.

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Ansamblul studiat este situat în intravilanul municipiului Sighișoara, UTR 38, 42 și 43, conform Planului Urbanistic General și al RLU; zona studiată constituie una din direcțiile de extindere a municipiului, constituită din zonă de locuințe și funcțiuni complementare. 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.**
- Evoluția construcțiilor în zona învecinată a avut în ultimii ani o amploare deosebită, în zonă predominând subzona Li- Locuințe individuale și Lc- Locuințe colective.
- Din punct de vedere urbanistic, terenul studiat se află subzona L - locuințe, parte a UTR 38,48,43 Sighișoara; funcțiunile complementare zonei de locuit se pot autoriza numai pe baza de documentații PUZ sau PUD.
- Zona studiată, fiind condiționată de realizarea unei documentații PUZ sau PUD, din punct de vedere urbanistic pentru autorizarea construcțiilor cu funcțiuni social culturale, sanitare, comerciale, alimentație publică, prestări servicii, cultura fizică și sport, spații verzi, cultură, parcaje, garaje, a fost necesară realizarea prezentului PUZ prin care se propune reglementarea zonei, în vederea realizării de dotări de interes municipal (Creșă, Grădiniță și spațiu verde tip parc) precum și pentru organizarea terenului cu infrastructura necesară (rețele de străzi, alei, trotuare, parcuri și prelungiri de rețele de utilități pe noile străzi) în vederea utilizării raționale a terenului pentru asigurarea de terenuri construibile pentru locuințe (individuale izolate, cuplate sau înșiruite și colective), spații verzi (de protecție și de agrement) și pentru funcțiuni complementare.

- Potențialul de dezvoltare este asigurat de existența în vecinătate a subzonei Li (Locuințe individuale) și a subzonei Lc (Locuințe colective), care poate fi extinsă și pe suprafața zonei studiate.
- Reglementarea zonei propuse va pune în valoare potențialul natural al amplasamentului și va spori calitatea fondului construit prin realizarea unor construcții cu arhitectura unitară. Realizarea obiectivului propus va duce la o bună utilizare a terenului.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Sighișoara, UTR 38, 42 și 43 (UTR ce necesită PUZ sau PUD) în partea nord-estică a teritoriului administrativ al municipiului Sighișoara, județul Mureș.

Zona studiată este delimitată la est de cartierul Târnava II - aleea Margaretelor, respectiv strada Brândușelor, la SE de calea ferată dublă electrificată Sighișoara - Brașov, la SV de terenuri proprietate privată arabile, iar la nord-vest de digul spre râul Târnava, respectiv strada Bujorilor. În interiorul zonei studiate există o zonă reglementată cu locuințe colective, care nu constituie obiectul prezentului PUZ.

Terenul este plan, făcând parte din Lunca Târnaviei, și a fost curățat și nivelat. Relația amplasamentului studiat cu zona centrală se face prin intermediul străzii Aleea Panseluțelor și prin strada nouă Bujorilor, care leagă cartierul Târnava II prin podul nou în curs de finalizare, de strada Viilor, peste pasajul denivelat de cale ferată de strada Nicolae Titulescu și, mai departe, strada Gheorghe Lazăr, până la intersecția cu strada Consiliul Europei și mai departe de centrul municipiului; în rest este teren viran, parțial străbătut de linii electrice aeriene de 110 kV care alimentează stația de transformare a municipiului, linii electrice aeriene de 20 kV și rețele de canalizare menajeră și pluvială.

Zona studiată se învecinează cu terenuri virane, cu terenuri ocupate de locuințe colective și cu terenuri ocupate cu locuințe individuale și cu o unitate productivă.

Conform regulament aferent P.U.G. zona este dominată de locuințe și funcțiuni complementare, lipsind zone destinate instituțiilor și serviciilor publice respectiv a construcțiilor pentru învățământ prescolar (gradiniță, creșă).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Local, în jurul municipiului Sighișoara, succesiunea pannoniană 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.

Cadrul Climatic:

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Temperatura exterioară convențională de calcul pentru iarnă (cf. SR 10907/1-97) este -18°C , zona III. Temperatura exterioară convențională de calcul pentru vară (cf. STAS 6472/2-83) este 25°C , zona II. Adâncimea de îngheț este de 90 - 100 cm (cf. STAS 6054/77). Conform CR 1-1-3/2012 - greutatea de referință a stratului de zăpadă, pentru zona în care este amplasată construcția este $k = 1,5 \text{ kN/mp}$ pentru o perioadă de referință $\text{IMR} = 50$ ani. Conform CR 1-1-4/2012 - viteza caracteristică a vântului, pentru $T = 50$ ani, este 30 m/s , cu presiunea de referință $q_{\text{ref}} = 0,4 \text{ kPa}$.

2.4. Circulația

Se propune realizarea unor pachete de parcaje pe arterele de circulație și platforme cu parcaje în incinta loturilor destinate locuințelor colective și minim un loc de parcare în interiorul parcelelor destinate locuințelor unifamiliale, pentru a facilita necesarul minim de parcaje.

Accesul carosabil și pietonal se realizează din strazile propuse, care se vor intersecta în apropierea amplasamentului cu străzile Bujorilor și Aleea Panseluțelor. Artere ce asigură gabaritul necesar preluării noilor circulații propuse ce vor avea un trafic de intensitate mică.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona din care face parte ansamblul studiat este reprezentată de:

- zonă ocupată de infrastructura necesară (strazi, trotuare, parcaje, utilități)
- o zonă de locuințe unifamiliale cu regim mic-mediu de înălțime, locuințe individuale, cuplate sau insiruite P, P+1E, P+1+M
- o zonă de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3.
- o zonă de instituții și servicii cu regim maxim de înălțime P+1, cu funcțiuni de învățământ prescolar (grădiniță, creșă)
- o zonă de spațiu verde amenajată ca parc cu funcțiuni complementare.
- o zonă de spațiu verde de protecție (sub LEA 110 kV și 20 kV)

Pentru terenurile studiate se propune introducerea lor în:

- **zona ISP** - zona instituțiilor și serviciilor publice. (9747 mp, 5,27)
- **zona Li** - zona destinată locuințelor unifamiliale de tip individual, cuplată și insiruită și funcțiilor complementare. (31592 mp; 17,09 %)
- **zona Lc** - zona destinată locuințelor colective și funcțiilor complementare. (16804 mp; 9,09 %)
- **zona V1** - zona spațiilor verzi publice de tip parc sau scuar. (10138 mp; 5,49%)

- **zona V3** - zona de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice (29365 mp; 15,88%).

2.6. Echiparea edilitară existentă:

- rețea de apă potabilă – Alimentarea cu apă se va realiza cu bransament din Aleea Panseluțelor și strada Bujorilor prin extinderi ale instalațiilor edilitare.
- rețea de canalizare – Apele uzate menajere vor fi colectate individual și se va realiza prin racordare la sistemul de canalizare existent pe Aleea Panseluțelor și strada Bujorilor prin extinderi ale instalațiilor edilitare. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi captate și evacuate liber la suprafața solului.
- alimentarea cu energie electrică – Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la linia electrică aeriană existentă pe Aleea Panseluțelor și strada Bujorilor, prin extinderi ale instalațiilor electrice din cel mai apropiat punct de transformare din zona ,conform unui studiu de soluție ce va fi elaborat de un specialist acreditat de S.C. ELECTRICA S.A.
- alimentarea cu gaze naturale – Alimentarea cu gaze naturale se va realiza cu bransament și extinderi ale instalațiilor edilitare din strada Bujorilor și Aleea Panseluțelor.

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 amplasarea a 75 de locuințe unifamiliale individuale, cuplate sau insiruite, a 14 locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3.
- 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, subzona Li (locuințe individuale), Lc (locuințe colective), Is/Isp (instituții și servicii publice), M (funcțiuni mixte) V1(Spații verzi de tip parc), V3 (spații verzi de protecție).
- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile.

- toate prevederile din subzonele analizate au 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 subzonele propuse.

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 subzonă 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 amplasament (aproape de centrul țării) și de anvergura proiectului nu se poate vorbi despre natura transfrontalieră a efectelor, deoarece eventualele efecte sunt neglijabile chiar și în cadrul subzonelor.

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 zonă (subzona Li și Lc), având în vedere că PUZ va fi încadrat preponderent în subzona Li, Lc.

- 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 subzonei.
- 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 URBANISTICA

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

Din punct de vedere urbanistic, terenul studiat se află subzona L- Locuințe și funcțiuni complementare, parte din UTR 38,42 și 43 Sighișoara, într-o zonă în care este prezentă funcțiunea de locuire, 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 lotizare a terenului studiat în vederea construirii a 75 de locuințe unifamiliale individuale, cuplate sau insiruite, a 14 locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3, spațiu verde de tip parc, o grădiniță și asigurarea terenului necesar pentru investiția CNI în vederea construirii unei creșe proiect tip a cărui documentație a fost elaborată anterior. Aceste investiții au determinat instituirea unor unități teritoriale de referință. Astfel, este permisă construirea investițiilor propuse precum și infrastructura necesară acestora (circulații auto și pietonale, inclusiv parcări, spații verzi, împrejurimi, bransamente la rețelele existente în zonă), se vor institui reglementări urbanistice ale zonei în cauză specifice funcțiunilor.

Concluziile verificării geotehnice: - întocmită de dl. conf. dr. ing. Florica Stoica, verificator atestat MTCT cu legitimația nr. 02043, specialitatea Af, apreciază că :
„, Lucrarea este încadrată în categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Lucrarile de investigare au constat din 1 secțiune de rezistivitate pe 1 aliniament longitudinal al amplasamentului și interpretarea după datele geotehnice din forajul F1 din zonă.

Litologia terenului este redată în conformitate cu datele de foraj până la 4,00m, după care până la - 8,00m este dedusă din datele rezultate din măsurătorile electrometrice.

Stratul portant al fundației este: praf argilos nisipos plastic consistentă cu concrețiuni calcaroase. Nivelul acviferului se află la -7,30m adâncime. Apare și un nivel infiltrational temporar la -1,65m adâncime. Terenul este arabil cu sol vegetal de 0,20m grosime.

Se fac recomandari generale si recomandari specifice amplasamentului.

Prezentul referat confirmă faptul ca studiul geotehnic corespunde standardelor si normativelor pentru domeniile Af.”

Terenul la care facem referire, se află în proprietatea titularilor prezentului plan, care au și calitatea de inițiatori ai prezentei documentații de urbanism și este evidențiat în C.F. nr. 55437, 55436, 59104, 59918, 55390, 55438, 59918, 59919, 59920, 56570, 56276, 55146, 60125 Sighișoara în suprafață totală de 184928 mp, având ca vecinătăți:

- la nord-vest, digul spre râul Târnava, respectiv strada Bujorilor.
- la sud-est, calea ferată dublă electricată Sighișoara - Brașov.
- La sud-vest, terenuri proprietate privată arabile
- la est, cartierul Târnava II - aleea Margaretelor, respectiv strada Brândușelor.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere amplasarea zonei studiate în vecinătatea râului Târnava, s-a optat pentru punerea în valoare a acestui aspect, care va fi inclus în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Indicatorii urbanistici (POT, CUT) moderați, potriviți pentru locuințe individuale cu regim mic-mediu de înălțime, vor contribui la un raport construit/neconstruit favorabil spațiilor verzi, ceea ce va atrage după sine un spațiu de locuit de bună calitate.

3.3. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă în zonă este scăzută. Strada de acces ce străbate amplasamentul studiat, respectiv str. Bujorilor are un profil de minim 13,00 m, în curs de modernizare, adaptat unui trafic de intensitate mare, ce asigură gabaritul optim conform NORMELOR TEHNICE privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor și cu cel puțin un trotuar de minim 1 m și rigole de preluare ape pluviale. Strada asigură gabaritul necesar preluării noilor circulații propuse cu un profil de 12,00 m și un trafic de intensitate mică.

„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;*

Străzile propuse vor fi de categoria IV, cu 2 sensuri de circulație, carosabil de 7,00 m, spațiu verde și rigole de 1,00 m și trotuare de 1,50 m pe ambele părți

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

Funcțiunile nou propuse ale zonei sunt funcțiuni specifice instituțiilor și serviciilor publice (Grădiniță, Cresă), funcțiuni destinate locuințelor unifamiliale de tip individual, cuplat sau înșiruit și funcțiunilor complementare și a locuințelor colective și funcțiunilor complementare, cât și funcțiuni specifice spațiilor verzi publice de tip parc sau scuar.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- zona **ISP** (Instituții și servicii publice):

POT _{max}	CUT _{max}	Regim de înălțime	H _{max} streașină (m)
52,10%	0,5	P+1	7

Retrageri minime obligatorii:

- Retrageri față de aliniament: 5,00 m
- Retrageri minime față de limitele laterale: 3,00 m
- Retrageri minime față de limita posterioară: 5,00 m
- Retrageri minime față de clădiri de pe aceeași parcelă: H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- zona **Lc** (Locuințe colective și funcțiuni complementare):

POT _{max}	CUT _{max}	Regim de înălțime	H _{max} streașină (m)
30,00%	1,2	P+3	14

Retrageri minime:

- Retrageri față de aliniament: 5,00 m
- Retrageri minime față de limitele laterale: 3,00 m
- Retrageri minime față de limita posterioară: 5,00 m
- Retrageri minime față de clădiri de pe aceeași parcelă: 12,00m

- zona **Li** (Locuințe individuale și funcțiuni complementare):

POT _{max}	CUT _{max}	Regim de înălțime	H _{max} streașină (m)
--------------------	--------------------	-------------------	--------------------------------

30,00%	0,9	P+1+M	8
--------	-----	-------	---

Retrageri minime:

- Front la stradă minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri amplasate cuplat și minimum 12 m pentru clădiri amplasate izolat
 - Suprafața minimă a parcelei de 350 mp.
 - Retrageri față de aliniament: 5,00 m
 - Retrageri minime față de limitele laterale: 3,00 m, respectiv 0,00 m în zona de cuplare, dar numai în situația amplasării cuplate sau înșiruite a construcțiilor
 - Retrageri minime față de limita posterioară: 5,00 m
- zona **V1** (Spațiu verde de tip parc sau scuar și funcțiuni complementare):

POT _{max}	CUT _{max}	Regim de înălțime	H _{max} streașină (m)
10,00%	0,1	P	4

Retrageri minime: -nu se reglementeaza

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 în vecinătate a funcțiunii de locuire, proprietăți private, ceea ce a dus la propunerea de a crea o zonă rezidențială compactă cu funcțiune de locuire cu regim mic-mediu de înălțime și lipsa zonelor destinate instituțiilor și serviciilor publice respectiv a construcțiilor pentru învățământ prescolar (gradiniță, creșă), care să valorifice și să completeze potențialul existent al zonei.

Terenurile vor fi împrejmuite sau nu, în funcție de necesitățile funcționale ale investiției..

Fiecare parcelă va avea asigurat, prin DTAC, cel puțin un loc de parcare pentru subzona Li, minim 1 loc de parcare/apartament pentru subzona Lc, 1 loc de parcare/150mp suprafață utilă în subzona M, 1 loc de parcare/4 angajați în zona instituțiilor și serviciilor și minim 1 loc /1000mp în zona spațiilor verzi de tip parc.

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

ZONIFICARE	ZONA STUDIATĂ			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
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, prestari servicii, dotări pentru cultură fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje, pe baza unor PUZ sau PUD aprobate.	184928	100,00	–	–
Construcții de locuințe colective până la P+3			16804	9,09
Construcții de locuințe până la P+1+M/ 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, prestari servicii, dotări pentru cultură fizică și sport, dotări turistice, spații verzi, dotări de cult, parcaje, garaje.	–	–	31592	17,09
Construcții funcțiuni mixte de servicii / comerț / dotări și servicii/ funcțiuni administrative/ birouri/ unități mici de producție nepoluante.	–	–	429	0,23
ZONA DESTINATĂ SPAȚIILOR VERZI DE LOC DE JOACĂ	–	–	1731	0,93
ZONA DESTINATĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE	–	–	9747	5,27
-SPAȚII VERZI PUBLICE DE TIP PARC SAU SCUAR.	–	–	10138	5,49
- ZONE ȘI FASII PLANTATE DE PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE	–	–	29365	15,88
ZONA DESTINATĂ PLANTAȚIILOR DE ALINIAMENT	–	–	5841	3,15
CIRCULAȚII	–	–	76636	41,44
ZONA REZERVATĂ COMPENSARE	–	–	2645	1,43

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 a construcțiilor se va realiza cu bransament din Aleea Panseluțelor și strada Bujorilor prin extinderi ale instalațiilor edilitare a rețelei publice de alimentare cu apă potabilă., pentru fiecare parcelă se va realiza un cămin de bransament cu apometru.

3.5.1.2. Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

- Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua publică de canalizare și se va realiza prin racordare la sistemul de canalizare existent pe Aleea Panseluțelor și strada Bujorilor prin extinderi ale instalațiilor edilitare. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi captate și evacuate liber la suprafața solului.

3.5.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea construcțiilor la linia electrică aeriană existentă pe Aleea Panseluțelor și strada Bujorilor, prin extinderi ale instalațiilor electrice din cel mai apropiat punct de transformare din zona ,conform unui studiu de soluție ce va fi elaborat de un specialist acreditat de S.C. ELECTRICA.

3.5.3. Alimentarea cu gaz metan

Pe strada Bujorilor și Aleea Panseluțelor se află rețea de gaze naturale, se va realiza cu bransament și extinderi ale instalațiilor edilitare. Prelungirea rețelei și bransamentele vor fi proiectate și realizate de firme agreate ANRE.

3.5.4. Încălzire și apă caldă menajeră

Construcțiile vor fi prevăzute cu centrală termică proprie pe gaze naturale sau cu pompă de căldură care va asigura atât încălzirea spațiilor cât și apa caldă menajeră.

Pentru micșorarea emisiilor de CO₂ și pentru economia de energie, pe acoperișurile clădiri se propune montarea de panouri solare (ca măsură de suplimentare cu energie neconvențională) pentru încălzirea apei calde menajere și panouri fotovoltaice pentru producerea de energie electrică.

3.5.5. Salubritate

Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele ecologice (din mase plastice, cu capac) care vor fi golite periodic și transportate de firma de salubritate la groapa de gunoi, pe bază de contract.

3.6. Protecția mediului

Investițiile propuse nu sunt producătoare de deșuri, 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 din jurul clădirilor va fi agrementat cu flori, gazon, arbori și arbuști decorativi și fructiferi.

Protecția calitatii apelor:

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua publică de canalizare și se va realiza prin racordare la sistemul de canalizare existent pe Aleea Panseluțelor și strada Bujorilor prin extinderi ale instalațiilor edilitare.

Apele meteorice de pe acoperișuri vor fi captate și evacuate prin rețeaua de rigole deschise.

Protecția aerului:

Activitatea ce se va desfășura atât pe durata construirii obiectivului cât și pe parcursul utilizării nu va produce emisii poluante, emisiile de noxe (în situația în care în centrala termică se arde combustibil fosil sau solid) 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 producătoare de pulberi, nesemnificative cantitativ, în timpul lucrărilor, cum sunt:

- descărcarea materialelor de construcții

- 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 (NOx), oxizii de sulf (SOx), 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.

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 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 gunoierului menajer 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 cladiri, 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

Funcțiunile propuse în vederea utilizării raționale a terenului pentru asigurarea de terenuri construibile pentru locuințe (individuale izolate, cuplate sau înșiruite și colective), spații verzi (de protecție și de agrement) și funcțiuni complementare pe amplasamentul studiat, nu influențează negativ comunitatea existentă și nici construcțiile ce vor apărea în vecinătate. Lucrările temporare de construire și desfășurare a traficului nu vor deranja utilizatorii terenurilor vecine.

Influența asupra zonei va consta în :

- va crește poluarea sonoră și implicit poluarea aerului în perioada lucrărilor de execuție.
- degradarea peisajului în perioada lucrărilor de santier

Măsuri pentru reducerea efectelor :

- programul de lucru bine planificat
- curățarea cauciucurilor autovehiculelor ce parasesc zona de lucru

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deșeurile menajere rezultate 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 și dalate în jurul locuințelor 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 arbusti 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.

Strazile, respectiv căile de acces neamenajate propuse reprezintă terenuri proprietate privată ce vor trece în proprietatea publică a municipiului Sighișoara.

4. CONCLUZII:

- Datorită faptului că primăria nu dispune de terenuri reglementate pe care să se poată autoriza realizarea dotărilor necesare - o creșă, o grădiniță și o piscină acoperită, lucrările de infrastructură necesare zonei (străzi, trotuare și alei, parcuri, alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajeră și pluvială), locuințe

individuale și colective, spații verzi. Obiectivele propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General privind dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, completând o zonă neutilizată din arealul prevăzut pentru activități de locuire și a lipsei zonelor destinate instituțiilor și serviciilor publice și a spațiilor verzi de tip parc datorită condiționării de realizare a unui PUZ sau PUD în regulamentul aferent zonei studiate.

- Realizarea obiectivelor propuse va asigura o locuire confortabilă și de calitate beneficiarilor, creând un climat de liniște specific zonelor rezidențiale, prin amplasarea construcțiilor retras față de frontul stradal, într-o oază de verdeață și amenajări peisagere.

ANEXE

- Identificare topografică
- Extrase C.F. nr. 55437, 55436, 59104, 59918, 55390, 55438, 59918, 59919, 59920, 56570, 56276, 55146, 60125 Sighișoara.
- Certificatul de urbanism nr. 68/07.04.2022.
- Avizul de oportunitate nr.3 din 28.07.2022

Întocmit,

Coordonator : arh. NITS ALEXANDRU D.D.

Proiectat : arh. IONESCU ADRIAN

