

PLAN URBANISTIC ZONAL
str. BUCEGI, mun. SIGHISOARA

„P.U.Z. ZONA – STRADA BUCEGI”
SIGHISOARA

Obtinere aviz oportunitate

Proiectant general: S.C. VELIMAR ARHITECT SRL

FOAIE DE GARDA

Denumirea proiectului:

**SCHIMBARE FUNCTIUNE TEREN
SI CONSTRUIRE LOCUINTE**

Amplasament:

SIGHISOARA, str. BUCEGI, f.nr., jud. MURES

Proiectant:

S.C. VELIMAR ARHITECT S.R.L

Beneficiar:

MUNICIPIUL SIGHISOARA

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborării:

februarie 2021



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

Foaie de capat

Borderou piese scrise și desenate

Memoriu de prezentare

Ridicare topografica

II. PIESE DESENATE

Planșa Nr. U 01. Plan de încadrare în zona;

Planșa Nr. U 02. Situația existentă;

Planșa Nr. U 03. Reglementări urbanistice;



VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **SCHIMBARE FUNCTIUNE TEREN SI
CONSTRUIRE LOCUINTE**
Adresa: **mun. SIGHISOARA, str. BUCEGI, f.nr., jud. MURES**
Proiectant: **S.C. VELIMAR ARCHITECT S.R.L.**
Beneficiar: **MUNICIPIUL SIGHISOARA**
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
Data elaborării: **februarie 2021**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitari ale temei – program

Prezenta lucrare a fost elaborată la cererea beneficiarului Municipiul Sighisoara, care a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru schimbare funcțiune teren in doua UTR construire locuinte individuale (zona construita) UTR Llr si locuinte locuinte individuale (zona lotizare propusa) UTR Lip .

Documentația are ca obiect teritoriul aferent zonei str Bucegi din Municipiul Sighișoara, care are o suprafață totală de 17.301 mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților. Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Reglementarea statutului viitor al proprietății în relație cu utilizările preconizate și a transferurilor de proprietate între domeniul privat și domeniul public;
- Reglementarea terenului în suprafață de cca 17,301 mp, privind

- organizarea arhitectural-urbanistică și modul specific de ocupare și utilizare al terenurilor;
- Modernizarea și extinderea rețelelor edilitare în scopul creșterii calitatii vietii în zona:
 - Stabilirea unui plan de măsuri care să conducă la creșterea calitatii vietii comunitatii locale;
 - Măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice, dacă vor fi identificate în zona studiată;
 - Măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru teritoriul din care face parte zona în studiu s-a elaborat "Planului Urbanistic General - P.U.G. al municipiului Sighisoara" și Regulamentul aferent.

Conform P.U.G. aprobat al mun. Sighisoara, terenul propus a fi reglementat se află în – UTR 48 .

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Ridicare topografică a zonei studiate vizată de Oficiul de Cadastru.
Studiu geotehnic a zonei studiate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Zona studiată este amplasată la limita de nord-est a teritoriului administrativ al municipiului Sighișoara.

Zona este formată dintr-o comunitate de romi amplasată pe locul unei foste colonii de muncitori angajați la fabrica de cărămidă din zonă.

Populația a fost atrasă de fabrica de cărămidă deoarece era nevoie de forța de muncă necalificată. Zona de locuințe s-a dezvoltat pe clădirile organizării de șantier a fabricii de cărămidă.

Este o comunitate marginalizată sub toate cele trei aspecte: capital uman, ocupare și locuire.

Aproximativ 80% dintre locuințe nu au stabilită o formă juridică de proprietate asupra lor și a terenurilor aferente.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata este legata din punct de vedere al infrastructurii de teritoriul extravilan al municipiului prin strada Viilor.

In viitor se va avea in vedere realizarea unei legături rutiere între str. Viilor și viitoarea șosea de centură – va asigura conectarea orașului la artera ocolitoare.

Potential de dezvoltare

Reglementarea functionala a terenului studiat va crea la nivelul unitatii teritoriale de referinta un impact economic si social pozitiv prin armonizarea functiunii de locuire.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform certificatului de urbanism cu numărul 31/10.03.2021 emis de către Primăria Municipiului Sighișoara, zona reglementată este situată în partea de nord-est a Municipiului Sighișoara și are o suprafață de cca 17301 mp.

Zona reglementată este delimitată astfel:

- la nord: str Viilor si fabrica de caramida SC SICERAM SA Sighisoara
- la vest: calea ferata uzinala SC SICERAM SA Sighisoara (dezafectata),
- la sud: teren Municipiul Sighisoara
- la est: drum de exploatare pamant si teren Municipiul Sighisoara

Relationarea zonei cu localitatea

Între zona de studiu si teritoriul municipal se contureaza relatii de interactiune ce se constituie ca vectori de interes la nivel local. Datorita functiunii principale propuse pentru zona de studiu – locuirea individuala - în principal se vorbeste despre relatii de acces ale locuitorilor cartierului la dotarile si serviciile municipale, relatii generate de locul de munca si relatii de acces catre puncte de agrement.

Zona este deservita de serviciului de transport public fiind capat de linie a autobuzelor locale

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

Relieful

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat este situat pe malul drept al râului Târnavă Mare. Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile este plan și stabil și nu prezintă fenomene fizico-geomorfologice defavorabile: eroziuni, pericol de inundații, etc.

Reteaua hidrografica

Principalul curs de apă din zonă este râul Târnavă Mare care drenează apele de precipitații din perimetrul cercetat, având rolul de colector din ambele maluri și care formează în zona de luncă, pânze de ape freactice bogate.

Clima

Localitatea Sighisoara, prin poziția sa, se încadrează în sectorul cu climă continentală moderată, prezentând câteva particularități, în funcție de aspectul deluros al regiunii și de culoarul mai coborât al Târnavei Mari, care în bună parte, influențează asupra regimului termic și al precipitațiilor, conducând la inversiuni de temperatură, la frecvența cezurilor și a curenților de culoar.

Clima temperat-continentală se încadrează regimului climatic al depresiunii Transilvaniei. Media anuală a temperaturii aerului este de 8,2 C, valoare ce indică un potențial termic relativ redus și care scoate în evidență climatul destul de răcoros.

Valorile temperaturii primăverii (9,1 C) și toamnei (8.7 C) sunt apropiate, amplitudinea termică medie între luna ianuarie (-4.3 C) și luna iulie (18,6 C) fiind de 22, 9 C.

Conditii geotehnice

Au fost întocmite studii geotehnice care constata a terenul este stabil, construibil.

2.4 CIRCULATIA

În situația existentă, terenul este accesibil dinspre latura nordică – strada Viilor care are în prezent lățime 10.00 – 11.00 m.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona

Terenul este intravilan având categoria de folosință agricol. În

prezent terenul este partial contruit constructii.

In 30 martie 2006 a fost emisa HCL nr 68 privind atribuirea terenurilor in folosinta gratuita conform prevederilor Legii nr 15/2003, in urma careia s-a realizat lotizarea terenului in 14 loturi de 204 mp, un lot cu suprafata de 174 mp si un lot cu suprafata de 152 mp.

Datorita faptului ca parcelarile nu au fost respectate, Primaria Municipiului Sighisoara a considerat necesara comasarea suprafetei si impartirea in urma PUZ pentru ca suprafetele sa coincida cu fondul construit.

Relationari intre functiuni

Investitia este oportuna intrucat se intentioneaza crearea unei zone de locuinte individuale compatibile cu functiunea de locuire predominanta in zona.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista partial constructii si pe partea neconstruita vegetatie spontata joasa crescuta haotic.

Aspecte calitative ale fondului construit

Locuintele sunt constructii noi – zona fiind in dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Dotări publice exista in apropierea zonei studiate

In apropiere pe strada Viilor nr 123 exista scoala cu clasele I- IV si gradinita care apartine de scoala Gimnaziala „Miron Neagu”.

Se fac eforturi pentru a prevenirea abandonului scolar si de a atrage elevii la scoala (scoala fiind integrata in proiectul strategic „Mainstream Sighișoara – investiție europeană pentru incluziunea socială”)

In apropiere pe strada Viilor exista cabinet individual medicina de familie

Asigurarea cu spatii verzi

Se vor asigura zone verzi amenajate cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona studiata nu se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

Distante fata de zone protejate:

Nu este cazul.

Principalele disfunctionalitati:

Nu este cazul.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apa:

Pe str Viilor există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

Pe str Viilor există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețea electrică și un post de transformare.

Alimentare cu gaze naturale:

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol. În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic. Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea branșamentelor

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona învecinată nu va fi afectată.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona nu exista valori de patrimoniu. Nu se impun restrictii fata de plastica arhitecturala, sistemul constructiv sau materialele utilizate.

Evidențierea potentialului turistic

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre extinderea funcțiilor de locuire inclusiv dotări tehnico-edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Au fost intocmit studiu geotehnic care constata ca terenul este stabil, constructibil.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Sunt aplicabile prevederile regulamentului local de urbanism aferent UTR 48.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pe terenul detinut de beneficiar se propune a se realiza locuinte individuale. Parcarea autoturismelor se va realiza in cadrul fiecarei parcele.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă este zona de locuinte individuale.

Se propune:

- Parcelarea terenului pentru realizarea a unor locuinte individuale
- Amenajarea incintei cu accese auto, pietonale, parcuri si zone verzi.

BILANT TERITORIAL						
FOLOSINȚA	EXISTENT		UTR Lir		UTR Lip	
	mp	%	mp	%	mp	%
Loturi constructii	4939.33	28.55	5519.11	58.45	4872.94	63.31
Circulatii, alei, parcuri	915,00	5,29	1947.21	20.62	2054.22	26.14
Zona verde	11446,91	66,16	1976.58	20.93	829.18	10.55
			9442,90	100.00	7858.24	100.00
TEREN REGLEMENTAT	17301.24	100,00			17301,24	100,00

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T** maxim admis UTR Lir **42%**
- **P.O.T** maxim admis UTR Lip **42%**

Coeficientul de utilizare a terenului:

- **C.U.T.** maxim admis UTR Lir **1.20**
- **C.U.T.** maxim admis UTR Lip **1.20**

Regimul de înălțime maxim admis:

- Cladiri locuinte individuale maxim D+P+E

Reglementări privind asigurarea acceselor si parcajelor:

In interiorul parcelei a fost propus un drum de acces cu latimea de 6.00 m cu truturare de 1.20 - 1.50m pe ambele parti ale carosabilului
 Parcarea autoturismelor se va realiza in interiorul parcelei fara afectarea circulatiei pe drumul public de acces.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate se va face prin bransament la reseaua de apa-canal din str Viilor.

Reteaua de apa ce urmeaza a se executa va fi din teava de polietilena de inalta densitate si va fi dimensionata incat sa asigure debitele necesare in caz de incendiu.

Canalizare:

In imediata vecinatate a zonei studiate exista un canal colector menajer la care se va putea racorda reseaua de canalizare propusa.

Apele uzate evacuate in reseaua edilitara vor respecta cerintele de calitate prevazute in Normativul NTPA – 002/2002.

Alimentare cu energie electrică:

Adiacent amplasamentului, există rețele de transport energie electrică, conexiunea cu acestea se va realiza printr-o linie electrică subterana 4 kw.

Telecomunicatii

Locuintele vor fi conectate la retelele de telecomunicatii in zona.

Alimentare cu gaze naturale:

Constrcitiile propuse se vor racorda la reseaua existenta de gaz aflata adiacent.

Alimentare cu caldura

Sursa de energie termica a cladirilor il constituie centralele pe gaz amplasate in interiorul fiecărei constructii.

Gorpodarire comunala

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza prin colectare selectiva in europubele, care vor fi evacuate de firme specializate.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Prin proiect se vor lua masuri ca lucrarile de canalizare sa fie executate corespunzator, astfel incat sa se impiedice pierderile si infiltratiile in pamant, pentru evitarea poluarii apelor subterane si

contaminării solului cu ape provenite din canalizare. Apele uzate menajere vor fi deversate în canalizarea localității.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, întrucât apele uzate sunt din categoria celor menajere și nu reprezintă pericol de contaminare sau poluare, astfel încât pot fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor - se vor colecta toate deșeurile în puștele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către firme de specialitate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor planta arbori și arbuști. Se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adică minim 20% din suprafața cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

În zona nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se vor amenaja zone verzi pe sit, suprafața rămasă după construirea locuințelor, aleilor și a parcarilor din incintă fiind înierbată pe alocuri cu plantări de arbori.

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

În zona nu sunt disfuncționalități ale căilor de comunicații.



3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezentul P.U.Z. se va urmări îmbunătățirea confortului urban prin realizarea de spații verzi și/sau plantate, prin dotarea cu vegetație medie și înaltă, prin crearea unei zone de locuințe individuale compatibile cu funcțiunea de locuire predominantă în zonă.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului. Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E.). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.;

**Întocmit,
arh. Ioan Velicu**