



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

PROIECT DECIZIA DE ÎNCADRARE

Nr. 8822 din 19.11.2019

a **Planului Urbanistic Zonal** - pentru **Întocmire PUZ – Zona „Strada Octavian Goga Sighișoara”**, pe o suprafață totală de $S = 12\ 600$ mp, situată în loc. Sighișoara, Piața Octavian Goga, județul Mureș.

Titularul planului: **MUNICIPIUL SIGHIȘOARA**

Ca urmare a notificării adresate de: **MUNICIPIUL SIGHIȘOARA** cu sediul în loc. Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7, județul Mureș, înregistrată la nr. 8822 din 27.06.2019, în baza **Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, a **Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare, **APM Mureș**, decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de **19.11.2019** că acest plan **nu se supune evaluării de mediu**.

Motivele care au stat la baza deciziei conform Anexei nr.1 din H.G. 1076 / 2004 sunt următoarele:

1. Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal 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:**

Prin Planul Urbanistic Zonal se are în vedere restructurarea arealului studiat prin stabilirea reglementărilor specifice pentru zonă, în conformitate cu apartenența la zona construită protejată, în acord cu specificul urbanistic și arhitectural al zonei din care face parte „Orașul de Jos” și în corelare cu tendințele actuale de dezvoltare ale municipiului Sighișoara.

Se dorește stabilirea direcției și priorităților de dezvoltare urbanistică pentru zona reglementată în raport cu cetatea medievală aflată în vecinătate și cu zona centrală a municipiului. Planul are la bază reglementările aferente Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara.

Se are în vedere reglementarea modului de construire adiacent străzii Morii, în vederea întregirii frontului construit, precum și trasarea unor direcții principale de acțiune pentru amenajarea unei noi piețe publice.

Obiectivele urmărite vor presupune:

- Formularea direcțiilor principale de acțiune pentru amenajarea unei noi piețe publice, prin:
 - amenajarea unei piețe urbane în centrul zonei reglementate care să devină un nod important în rețeaua de spații publice a municipiului, o piață urbană cu funcțiuni multiple, specifice zonei centrale și cu un puternic caracter de reprezentare.
 - amenajarea unei parcări subterane sub piața urbană, cu acces auto de pe strada Consiliul Europei.



- definirea principalelor elemente compoziționale ale pieței urbane: axe compoziționale, accente, legături pietonale, legături vizuale, spații pavate, platforme, accese, spații plantate, posibilitatea amplasării de construcții temporare / sezoniere, subzone principale și secundare în cadrul pieței urbane. Se propune lărgirea căii de acces din partea de sud a zonei reglementate (intrarea O. Goga), în vederea facilitării accesului către locuințele colective existente în partea de est. La nivel de circulații pietonale se dorește realizarea unui nou spațiu public cu rol de punct de plecare către zona istorică a municipiului, care va oferi un traseu alternativ celor situate de-a lungul circulațiilor carosabile perimetrare. De asemenea, se dorește corelarea traseelor pietonale propuse cu traseele pietonale existente, trasee care fac legătura cu Cetatea Sighișoara, Orașul de Jos și cu malul nordic al râului Târnava Mare. Se propun zone plantate, amenajarea unor aliniamente plantate decorative, amplasate perimetral pieței urbane, amenajarea de spații de socializare și recreere prevăzute cu mobilier urban adecvat, crearea unor relații fizice și vizuale cu malul râului și spațiul public amenajat, aferent acestuia precum și asigurarea echipamentelor spațiului public (mobiler urban, pavaje, iluminat public, etc).
- Completarea frontului construit aferent laturii estice a străzii Morii în corelare directă cu clădirile existente la nr. 8 și nr. 10. Intervențiile arhitecturale asupra celor trei parcele de pe frontul estic al străzii Morii au rolul de a crea un front continu, coerent care să preia elementele de limbaj arhitectural, regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, tipurile de materiale și finisaje exterioare, modul de amplasare pe parcelă și ritmul aferente clădirilor existente în zonă, reprezentative pentru arhitectura specifică zonei.
- Reglementarea modului viitor de dezvoltare a imobilului C.E.C. luând în considerare două scenarii de dezvoltare și anume: menținerea clădirii existente, remodelarea volumetriei existente a acoperișului clădirii și modificarea arhitecturii fațadelor sau desființarea clădirii existente și construirea unei clădiri noi.
- Formularea unor reglementări urbanistice care să sprijine restructurarea și revitalizarea arealului reglementat și prin extensie a zonei învecinate, parte a zonei centrale a municipiului și care să contribuie la formarea unui țesut urban coerent, specific Orașului de Jos, cu relații spațiale echilibrate:
 - reglementarea modului de construire pe parcele prin: stabilirea modului de amplasare a clădirilor pe parcele, reglementări privind modul de ocupare a terenurilor, stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici, conformarea arhitecturală a clădirilor, reglementări privind zone nonedificandi, toate acestea având la bază o analiză multicriterială privind modul de construire din zona de studiu, specific arhitecturii săsești.
 - reglementarea modului de dezvoltare spațială a zonei ținând cont de caracterul zonei învecinate, care să suplinească lipsa unui PUG actualizat care să prevadă o dezvoltare coerentă a zonei.
 - stabilirea unor relații funcționale cu restul zonei centrale a municipiului prin reglementarea unor activități specifice arealului central și prin definirea funcțiilor interzise.
 - stabilirea unor relații vizuale coerente cu zona Cetății Sighișoara
 - redefinirea relației spațiu public- spațiu privat, prin crearea unor legături între piața urbană propusă și clădirile adiacente: Hotel Double Tree, clădirile propuse pe frontul estic al străzii Morii, magazinul Sigma, parterul comercial al clădirilor colective.
 - stabilirea zonelor de protecție aferente echipamentelor tehnico-edilitare.
 - evidențierea regimului juridic de protecție al monumentelor istorice de valoare națională și internațională, cu impact asupra zonei reglementate și definirea zonelor cu potențial arheologic din interiorul zonei reglementate.
 - Stabilirea/ evidențierea statutului juridic, efectuarea măsurătorilor topografice ale terenurilor analizate, obținerea avizului O.C.P.I.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Strada Podeni nr. 10, Târgu Mureș, jud. Mureș, cod 540253

E-mail: office@apmms.anpm.ro; Tel. 0265/314.984, 0265/314.987 Fax. 0265/314.985



- Valorificarea terenurilor aflate în proprietatea administrației publice locale și centrale și transformarea acestora în spații urbane de interes general, prin amenajarea unei piețe urbane.
 - Reglementarea statutului viitor al proprietății în relație cu utilizările preconizate și a transferurilor de proprietate din domeniul privat al statului și din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul public al municipiului.
 - Reglementarea și/ sau Reconfigurarea tramei stradale secundare (străzi de deservire locală) - configurația, traseele și gabaritele circulațiilor publice – adiacente pieței urbane, reglementarea acceselor carosabile și pietonale către piața urbană și către clădirile perimetrice pieței.
 - Creșterea calității spațiului public existent sau rezultat din procesul de restructurare a zonei, prin:
 - asanarea, reconversia, reabilitarea spațiilor nefolosite/ neutilizate
 - reconfigurarea și mobilarea diferitelor categorii de spații publice: piață urbană, circulații pietonale și carosabile
 - crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unui peisaj contemporan prin valorificarea perspectivelor interesante (către Cetatea Sighișoara, către malul râului Târnava Mare, către strada Morii și Piața Octavian Goga), ritmarea parcurgerii spațiului public (prin mobilierul urban utilizat, prin arhitectura fațadelor, prin integrarea de aliniamente plantate decorativ), reabilitarea și completarea spațiului construit de pe strada Morii.
 - Se vor stabili categoriile de intervenții posibile la construcțiile existente, strada Morii nr. 8 și nr. 10, în vederea îmbunătățirii calității arhitectural-ambientale a zonei și având în vedere valoarea arhitecturală a acestora. Asupra celor două imobile se pot efectua operațiuni de restaurare, consolidare sau transformare, în vederea realizării amenajărilor necesare care să asigure condiții normale de locuire, fiind permise lucrări de redare a aspectului și caracterului original prin suprimarea adăugirilor, dacă va fi cazul.
 - Modernizarea și reabilitarea rețelelor edilitare în scopul creșterii calității vieții în zonă și asigurarea capacităților de alimentare a tuturor clădirilor din zona reglementată.
- Zona reglementată, amplasată în partea de nord-est a zonei centrale a municipiului, inclusă în cartierul Orașul de Jos, este delimitată astfel: la nord - strada Consiliului Europei (E60) și râul Târnava Mare, la nord-est- limitele posterioare ale parcelelor de pe strada 1 Decembrie 1918, la est - ansamblul de locuințe colective P+3-4 de pe strada 1 Decembrie 1918, la sud - strada Octavian Goga, Piața Octavian Goga și clădirea C.E.C. (clădire nefinalizată), la vest - strada Morii iar la nord-vest- Magazinul Sigma.
- A fost delimitată, de asemenea, o zonă studiată care se extinde peste limitele zonei reglementate, incluzând zonele adiacente, având la nord- strada Consiliul Europei și râul Târnava Mare, de la intersecția cu strada Morii până la intersecția cu strada 1 Decembrie 1918 și strada Mihai Viteazu, la sud-est- strada 1 Decembrie 1918, de la intersecția cu strada Octavian Goga până la intersecția cu strada Consiliul Europei, la sud-vest- frontul vestic al străzii și pieței Octavian Goga iar la vest - frontul vestic al străzii Morii.
- Zona reglementată este alcătuită din imobile cu destinație terțiară, clădiri cu activități mixte, și o suprafață de teren de mari dimensiuni, neocupată, rezultată din operațiunea de reconformare a parcelarului din zonă, în urma procesului de sistematizare a cursului râului Târnava Mare.
- Zona studiată prezintă un profil funcțional specific zonelor centrale: locuire, comerț, servicii de interes general, instituții publice, unități de învățământ, spații verzi și parcări auto.
- Zona reglementată, din punct de vedere funcțional, prezintă următoarele caracteristici: în partea de nord este amplasată o unitate de cazare turistică- Hotelul Double Tree by Hilton, în partea de vest pe strada Morii, la nr. 10 este amplasată o clădire P+ 1, cu funcțiuni mixte- locuire și servicii (Banca Carpatica), în partea de vest, pe strada Morii nr. 8 este amplasată o clădire P+1, cu destinația de locuire iar în partea centrală și de sud a zonei reglementate este amplasată o parcare publică neamenajată.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Strada Podeni nr. 10, Târgu Mureș, jud. Mureș, cod 540253

E-mail: office@apmms.anpm.ro; Tel. 0265/314.984, 0265/314.987 Fax. 0265/314.985



Zona studiată prezintă o mai mare diversitate funcțională: în partea de est- locuințe P+3-4, cu parter comercial, oficiu poștal și post trafo, frontul de la strada 1 Decembrie 1918, caracterizat prin mixitate funcțională: instituții publice, Colegiul Național Mircea Eliade, clădiri P- P+2, care combină funcțiunile de locuire, comerț și servicii, în partea de sud - clădirea C.E.C., în partea de sud-vest - parcare publică amenajată în Piața Octavian Goga, în partea de sud - clădiri care găzduiesc activități comerciale pe frontul sudic al Pieței Octavian Goga, frontul vestic al străzii Morii, care se caracterizează prin mixitate funcțională: clădiri P-P+1, care combină activitățile de locuire cu cele de comerț și servicii, în partea de nord-vest, la limita zonei studiate, este amplasată o clădire cu destinație comercială Magazinul Sigma, adiacent acestuia, la intersecția străzii Consiliul Europei și strada Morii este amenajat un scuar care include un monument de for public.

Zona studiată cuprinde un spațiu verde, amenajat, de tip scuar, amplasat la intersecția străzii Consiliul Europei și strada Morii.

Se fac următoarele recomandări: suprafața liberă, de mari dimensiuni, din zona centrală, are potențialul de a fi transformată într-o piață urbană, scuarul poate fi transformat într-un spațiu secundar de recreere și socializare, dispunerea de vegetație de aliniament aferentă circulațiilor carosabile.

Zona studiată, păstrează o încărcătură arheologică semnificativă, cu deosebire în partea fostului front de est al străzii Morii. Se recomandă săpături arheologice, acțiuni de protecție și valorificare a potențialului patrimoniu arheologic existent în zona reglementată.

Planul analizat va avea ca finalitate organizarea unui concurs de soluții ce va avea ca subiect amenajarea unei noi piețe urbane publice.

- Planul Urbanistic Zonal creează cadrul pentru proiecte care sunt listate în anexa 2 din Legea nr. 292/2018 – privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, pct. 10, lit. b) - Proiecte de dezvoltare urbană.

b) Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

Terenul studiat este situat în zona TCL2 - Orașul de Jos (parțial) și în subzona TCL2A (parțial) și va avea următoarele delimitări:

C- Comerț și servicii de interes general

CL1- Comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire

SP- Spații publice propuse pentru amenajare prin concurs de soluții organizat ulterior

Indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ:

CUT maxim propus = 0,05 (pentru clădirile noi de pe parcela SP)

POT maxim propus – 5 % (pentru clădirile noi de pe parcela SP)

Indicatorii urbanistici propuși în zona strada Morii:

Parcela 1- P+1+M, POT propus – 55 %

CUT propus = 1,40

Parcela 2- P+1+M, POT propus – 90 %

CUT propus = 2,30

Parcela 3- P+1+M, POT propus – 75 %

CUT propus = 1,95

Regim de înălțime H maxim propus:

C- Comerț și servicii de interes general – (max. P+2, 3 N), Hmax coamă 14,0 m

CL1- Comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire – (max. P+2, 3 N), Hmax coamă 14,0 m

Bilanț teritorial



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Strada Podeni nr. 10, Târgu Mureș, jud. Mureș, cod 540253

E-mail: office@apmms.anpm.ro; Tel. 0265/314.984, 0265/314.987 Fax. 0265/314.985



Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent % din total zonă reglementată
1	Locuire individuală	320,00	2,0
2	Locuire individuală cu spații comerciale la parter	515,00	3,2
3	Comerț și servicii de interes general	3917,00	24,3
4	Terenuri libere/ virane	8100,00	50,3
5	Circulații carosabile și pietonale	3239,00	20,2
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ		16 091	100

Bilanț teritorial propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent % din total zonă reglementată
1	C - Comerț și servicii de interes general, max. P+2, 3 N, Hmax coamă 14,0 m	6127,00	38,1
2	CL1- Comerț și servicii de interes general, inclusiv locuire, max. P+2, 3 N, Hmax coamă 14,0 m	1701,00	10,6
3	SP- Spații publice propuse pentru amenajare printr-un concurs de soluții organizat ulterior	6398,00	39,7
4	Circulații carosabile și pietonale	1865	11,6
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ		16 091	100

c) Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Condiții de echipare edilitară

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară. Alimentarea cu apă, pentru noile obiective, se va face prin racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă. Canalizarea menajeră, pentru noile obiective va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Apele uzate provenite din viitorul parcaj subteran vor fi preluate și conduse la un separator de hidrocarburi, după care vor fi evacuate în rețeaua de canalizare aflată în zonă.

Stropirea spațiilor verzi se va face din cisterne cu apă.

Zona reglementată este traversată în prezent de o linie electrică aeriană LEA 0,4 Kv care traversează proprietăți private și de multiple linii electrice subterane.

În vederea reglementării coerente a zonei vor fi necesare lucrări de eliberare a amplasamentului cu scopul devierii liniei electrice aeriene LEA 0,4 Kv pe domeniul public, prin amplasarea acesteia în subteran.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Strada Podeni nr. 10, Târgu Mureș, jud. Mureș, cod 540253

E-mail: office@apmms.anpm.ro; Tel. 0265/314.984, 0265/314.987 Fax. 0265/314.985



Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Pentru sistematizarea instalațiilor electrice, în zona reglementată, este necesară execuția unor lucrări de eliberare a amplasamentului. De asemenea, este necesară extinderea rețelelor de iluminat public.

Alimentarea cu energie electrică pentru noile obiective, se va realiza prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale a noilor construcții propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Clădirile noi vor fi echipate cu centrale termice proprii, cu coș de fum, izolat termic.

Se are în vedere reabilitarea termică a blocurilor de locuințe din spatele Colegiului Național Mircea Eliade.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele și preluate de operatorul de salubritate al municipiului.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan: nu este cazul.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: nu este cazul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: prin măsurile prevăzute nu apare efect permanent asupra mediului.

b) Natura cumulativă a efectelor: nu este cazul.

c) Natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): PUZ-ul nu prezintă risc pentru sănătatea umană și pentru mediu.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): impact redus.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul.

ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul.

iii) Folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

3. În urma apariției anunțului public privind depunerea primei versiuni a PUZ-ului în vederea obținerii avizului de mediu (apărut în cotidianul "Zi de zi" din data de 07.10.2019 și din data de 11.10.2019) și informarea publicului asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului (apărut în cotidianul " " din data de) nu s-au înregistrat la A.P.M. Mureș comentarii și propuneri din partea publicului.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare *fără aviz de mediu*.

4. Titularul planului are obligația conform prevederilor art.15 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195 / 2005 cu modificările și completările ulterioare, de a notifica A.P.M. Mureș dacă intervin elemente noi necunoscute la data emiterii prezentei, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii prezentei, înainte de realizarea modificării.

5. Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Strada Podeni nr. 10, Târgu Mureș, jud. Mureș, cod 540253

E-mail: office@apmms.anpm.ro; Tel. 0265/314.984, 0265/314.987 Fax. 0265/314.985

