

HOTARAREA NR. _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94

Consiliul Local al Municipiului Sighisoara;

Avand in vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului si ale Regulamentului aferent acestuia;

Avand in vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

Avand in vedere prevederile Anexei nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, cuprinzand categoriile de documentatii in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, competentele de avizare si de aprobare a acestora;

Avand in vedere prevederile Legii nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere dezbaterea publica din data de 22 iunie 2011, organizata de Municipiul Sighisoara, in baza Legii nr. 52/2003, privind transparenta decizionala în administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare, ocazie cu care s-a dezbatut necesitatea de a construi acest cartier rezidential, aspect consemnat in procesul verbal incheiat in data de 22 iunie 2011;

Avand in vedere documentatia tehnica intocmita de catre S.C. PAC PROIECT S.R.L. pentru beneficiar S.C. NICOVALA S.A., prin care s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94;

Avand in vedere Raportul de specialitate al Arhitectului Sef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94, indeplinindu-se prevederile legale,

In baza art. 36, alin. (2) lit. "b" si "c", alin. (4) lit "d" si alin. (5) lit "c", art. 45, alin. (2) si art. 115, alin. (1) lit. "b" din Legea 215/2001, Legea Administratiei Publice Locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba Planul Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94, potrivit anexei care face parte integranta din prezenta si se afla in pastrarea Compartimentului Urbanism.

Art.2. Primarul Municipiul Sighisoara si Arhitectul Sef se incredinteaza cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei.

A V I Z A T
Secretarul municipiului
Flesariu Anca

P R I M A R
Ioan Dorin Danesan

RAPORT DE SPECIALITATE AL ARHITECTULUI SEF LA PROIECTUL DE HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94

Doamnelor si domnilor consilieri,

Prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94, s-a elaborat de catre S.C. PAC PROIECT S.R.L. la cererea beneficiarului, S.C. NICOVALA S.A., in vederea construirii unui cartier de locuinte colective pe terenul proprietatea acestei societati, situat in intravilanul Municipiului Sighisoara, respectiv zona industrială, în curs de transformare, teren si constructii care au fost, ulterior, instrainate, de catre aceasta societate si actualmente sunt in proprietatea S.C. AP IDEAL CONSTRUCTION RO S.R.L.

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul Municipiului Sighisoara, zona industrială în curs de modificare funcțională, este teren construit și parțial liber, este teren plan și în pantă, cu acces la drumul național D.N. 13 E60.

Zona din împrejurimile terenului analizat, a fost mobilată cu clădiri, cu caracter industrial, are avantajul accesului direct la drumul național, care se confundă cu una dintre principalele străzi ale municipiului, respectiv strada Mihai Viteazu, a cunoscut o dezvoltare regresivă în ultimii 20 de ani, de reconversie funcțională, vizibilă prin dezmembrări și demolări parțiale.

Adiacent acestei zone se remarcă explozia de locuințe individuale, realizate fie prin locuințe colective, fie prin locuințe individuale.

Strada Mihai Viteazul este un segment al drumului national MURES (MEDIAS) – SIGHISOARA – RUPEA – BRASOV. Privind din punct de vedere al pozitionarii (la mijlocul municipiului - intre Cartierul Baragan si Centrul municipiului) crearea unui cartier de locuinte este benefica, in perspectiva dezvoltarii tot mai accentuate a localitatii.

La nord, pe partea opusă strazii Mihai Viteazu, se află locuinte colective, blocuri realizate înainte de revoluția din 1989 si gospodării, sau terenuri agricole, la sud de zona studiată.

În cadrul zonei studiate **se solicită:**

- Schimbarea funcțională a zonei și stabilirea zonei funcționale Cartier rezidențial IMPERIAL SIGHIȘOARA

- construirea de LOCUINȚE COLECTIVE cu regim de înălțime P+4 și de case de locuit cu regim de înălțime P+M.

Terenul este în cea mai mare parte teren plan, favorabil construirii, iar pe terenul în pantă se propune construirea de locuințe individuale, cu regim de înălțime P+1.

Relieful terenului este format din teren în pantă lină și teren cu pantă generală de 11,00 %, la intrarea în zonă dinspre Pompieri are aceeași pantă de 11,00 %, este constituit din teren liber, arabil, delimitat de un zid și fosta linie de cale ferată, sau construit în partea fostei S.C. NICOVALA S.A.

Analizând terenul din punct de vedere al fezabilității amplasării unor construcții de dimensiuni moderate, fără intervenții agresive asupra terenului, considerăm că se poate construi, cu condiția eliberării terenului de clădirile în stare de paragină și sarcini. Terenul studiat este situat la poalele unui platou, în curs de construire.

În zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială și gaze naturale, de unde se vor asigura racorduri la noii consumatori.

Redimensionarea rețelelor tehnico-edilitare se impune având în vedere funcțiunea solicitată, precum și numărul de locuitori aferenți acesteia.

Căile de comunicație, de acces la amplasament există la cca 125-175 m față de strada M. Viteazu, fosta adresă a întreprinderii, din care a rezultat terenul analizat.

Sunt necesare redimensionări, asigurarea cu parcaje, alei pietonale.

Pentru asigurarea accesului la amplasamentul analizat și propus pentru construire sunt necesare lucrări de reabilitare, extindere sau modernizare a drumurilor existente, cu menținerea acceselor existente.

Se propune dimensionarea străzilor la 2 benzi de circulație, deci un profil de 7,00 m carosabil, parcaje în lungul lor, trotuare paralele cu străzile propuse sau în incintele create.

Prin reglementările urbanistice se prevăd următoarele:

- aliniamentele propuse sunt paralele cu căile de circulație rezultate ca urmare a reconversiei zonei
 - regimul de înălțime este determinat de tipul de clădire solicitat:
 - locuințe colective P+4 Etaje
 - locuințe individuale, P+M
 - accesul în incintă se propune prin fostele căi de circulație ale incintei industriale sau străzile adiacente zonei în dezvoltare
 - sunt necesare transferuri de terenuri dintr-un domeniu de proprietate în altul.
- Măsurătorile relevă o suprafață de 37.646,7520 mp.

Din suprafața studiată, 27.268,1380 mp sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și 10.378,6140 mp, terenuri aparținând domeniului public al municipiului.

Indicatori urbanistici:

POT = 14,25 %, max. 20 %

CUT = 0,62-:-0,4

Alimentarea cu apă se va asigura de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului.

Canalizarea menajeră se va asigura prin racordare la rețeaua de canalizare a localității Sighișoara.

Canalizarea pluvială se va asigura cu șanțuri și rigole deschise, ce vor fi conduse la pârâul învecinat și situat la cca. 1000 m nord.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin redimensionarea, verificarea și extinderea rețelelor existente în zonă.

Regimul de înălțime al clădirilor propuse va fi următorul:

- P+4 maxim 15,00 m, P+1; maxim 8,00 m
- garaje, anexe independente nu sunt admise.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supraterane, în lungul străzilor propuse.

Fiecare incintă va dispune de 1 loc de parcare amenajat/ap. în incinta amenajată.

Parcările supraterane: se vor amplasa în incinte, adiacent clădirii principale, căile de acces atât pentru personal cât și pentru vizitatori, se vor amplasa perpendicular pe străzile de acces.

Spațiile neconstruite vor fi transformate în spații verzi, amenajate ca parcuri de incintă, dotate cu mobilier urban: umbrare, bănci, piscină, alei și platforme.

Zonele verzi și de protecție, vor fi asigurate de spațiile neocupate de construcții, pe ansamblu rezultând 21.677,3557 mp, sau 57,70% din totalul suprafeței studiate. Vor rezulta 18,06 mp spații verzi/locuitor nou. Această zonă prin prevederile ei, va contribui la majorarea suprafețelor verzi pentru întreaga localitate.

Considerăm ca, prin realizarea acestui cartier de locuințe, se vor rezolva necesitățile de locuire ale cetățenilor Sighisoarei.

Având în vedere cele de mai sus, dezbaterea publică din data de 22 iunie 2011, organizată de Municipiul Sighisoara, în baza Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, ocazie cu care s-a dezbatut necesitatea de a construi acest cartier rezidențial, aspect consemnat în procesul verbal încheiat în data de 22 iunie 2011, precum și prevederile :

- Planului Urbanistic General al municipiului si ale Regulamentului aferent acestuia;

- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

- Anexei nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, cuprinzand categoriile de documentatii in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, competentele de avizare si de aprobare a acestora;

- Legii nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare,

Propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94.

Având în vedere cele de mai sus, susținem proiectul de hotărâre propus de domnul Primar.

**Arhitect Sef
Velicu Ioan**

EXPUNERE DE MOTIVE

LA PROIECTUL DE HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94

Doamnelor si domnilor consilieri,

Planul Urbanistic Zonal pentru « Schimbare de destinatie si stabilire zona functionala Cartier Rezidential Imperial Sighisoara », str. Mihai Viteazu, nr. 94, s-a elaborat de catre S.C. PAC PROIECT S.R.L. la cererea beneficiarului, S.C. NICOVALA S.A., in vederea construirii unui cartier de locuinte colective pe terenul proprietatea acestei societati, situat în intravilanul Municipiului Sighișoara, respectiv zona industrială, în curs de transformare, teren si constructii care au fost, ulterior, instrainate, de catre aceasta societate si actualmente sunt in proprietatea S.C. AP IDEAL CONSTRUCTION RO S.R.L.

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul Municipiului Sighișoara, zona industrială în curs de modificare funcțională, este teren construit și parțial liber, este teren plan și în pantă, cu acces la drumul național D.N. 13 E60.

Zona din împrejurimile terenului analizat, a fost mobilată cu clădiri, cu caracter industrial, are avantajul accesului direct la drumul național, care se confundă cu una dintre principalele străzi ale municipiului, respectiv strada Mihai Viteazu, a cunoscut o dezvoltare regresivă în ultimii 20 de ani, de reconversie funcțională, vizibilă prin dezmembrări și demolări parțiale.

Adiacent acestei zone se remarcă explozia de locuințe individuale, realizate fie prin locuințe colective, fie prin locuințe individuale.

Strada Mihai Viteazul este un segment al drumului national MURES (MEDIAS) – SIGHISOARA – RUPEA – BRASOV. Privind din punct de vedere al pozitionarii (la mijlocul municipiului - intre Cartierul Baragan si Centrul municipiului) crearea unui cartier de locuinte este benefica, in perspectiva dezvoltarii tot mai accentuate a localitatii.

La nord, pe partea opusă strazii Mihai Viteazu, se află locuinte colective, blocuri realizate înainte de revoluția din 1989 si gospodării, sau terenuri agricole, la sud de zona studiată.

În cadrul zonei studiate se solicită:

- Schimbarea funcțională a zonei și stabilirea zonei funcționale Cartier Rezidențial IMPERIAL SIGHIȘOARA
- construirea de LOCUINȚE COLECTIVE cu regim de înălțime P+4 și de case de locuit cu regim de înălțime P+M.

Avand in vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului si ale Regulamentului aferent acestuia;

Avand in vedere dezbaterea publica din data de 22 iunie 2011, organizata de Municipiul Sighisoara, in baza Legii nr. 52/2003, privind transparenta decizionala în administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare, ocazie cu care s-a dezbatus necesitatea de a construi aceasta clinica medicala, aspect consemnat in procesul verbal incheiat in data de 22 iunie 2011;

Avand in vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

Avand in vedere prevederile Anexei nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, cuprinzand categoriile de documentatii in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, competentele de avizare si de aprobare a acestora;

Avand in vedere prevederile Legii nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

Va prezint urmatorul Proiect de hotarare:

P R I M A R
Danesan Ioan Dorin
