



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamediaș.ro; e-mail: primaria@primariamediaș.ro



HOTĂRÂRE

privind avizare PUZ „Schimbare destinație zonă și construire locuințe”

Consiliul Local al municipiului Mediaș, întrunit în ședință ordinară la data de 24 noiembrie 2014,
Având în vedere:

- Expunerea de motive la proiectul de hotărâre și raportul întocmit de Direcția Arhitect Șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Mediaș înregistrat sub nr. 15.158/13.11.2014, prin care se propune avizare PUZ „Schimbare destinație zonă și construire locuințe”,

- avizul comisiei de specialitate nr. 1 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 35 de pe Ordinea de Zi, înregistrat sub nr. 825/19.11.2014,

Văzând raportul intermediar nr. 15.158/13.11.2014 privind implicarea publicului în elaborare P.U.Z. avizare PUZ „Schimbare destinație zonă și construire locuințe”, întocmit de către Direcția Arhitect Șef,

Având în vedere HCL nr. 85/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului municipiului Mediaș și cererea nr. 15158/11.11.2014 a lui Bordi Noemi, cu domiciliul în Mediaș, str. Morii de Scoartă, nr. 11, jud. Sibiu,

Văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „c”, art. 45, art. 77 și 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 - legea administrației publice locale, republicată și actualizată,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se avizează PUZ avizare PUZ „Schimbare destinație zonă și construire locuințe”, întocmit de către S.C. Meding S.R.L., pentru beneficiarul Bordi Noemi, cu domiciliul în Mediaș, str. Morii de Scoartă, nr. 11, jud. Sibiu, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă raportul intermediar nr. 15.158/13.11.2014 privind implicarea publicului în elaborarea Planului Urbanistic Zonal menționat la art. 1 din prezenta hotărâre și prezentat de către Arhitect Șef, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. După obținerea avizelor necesare și expunerea pentru consultarea publicului, documentația va fi supusă aprobării Consiliului Local Mediaș.

Art.4. Primarul municipiului Mediaș, prin Direcția Arhitect Șef din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art.5. Secretarul municipiului Mediaș are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului municipiului Mediaș, Instituției Prefectului Județului Sibiu, Direcției de Administrație Publică Locală, Direcției Economice, Direcției Arhitect Șef și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamediaș.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Moraru Eugen

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Minea Maria

Nr. 309/2014

Prezenți la ședință: 19 consilieri

Adoptată în ședință ordinară din data de 24 noiembrie 2014

Cu un număr de 18 voturi „pentru” și o abținere din numărul total de 21 consilieri în funcție.

MM/DD 6 ex. Cod: FP-06-01 ver.1

ANEXA NR. 1 LA POC NR. 309/2014

CF 18567
NR. TOP.: 3828/1/4/1/1/2
S = 4.740 mp
PROPRIETAR: BORDI Noemi

PLAN DE SITUATIE
scara 1:1.000



P.U.Z.
«SCHIMBARE DESTINATIE DIN
ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE
IN ZONA REZIDENTIALA»
MEDIAS, str. Toma Ionescu f.nr.

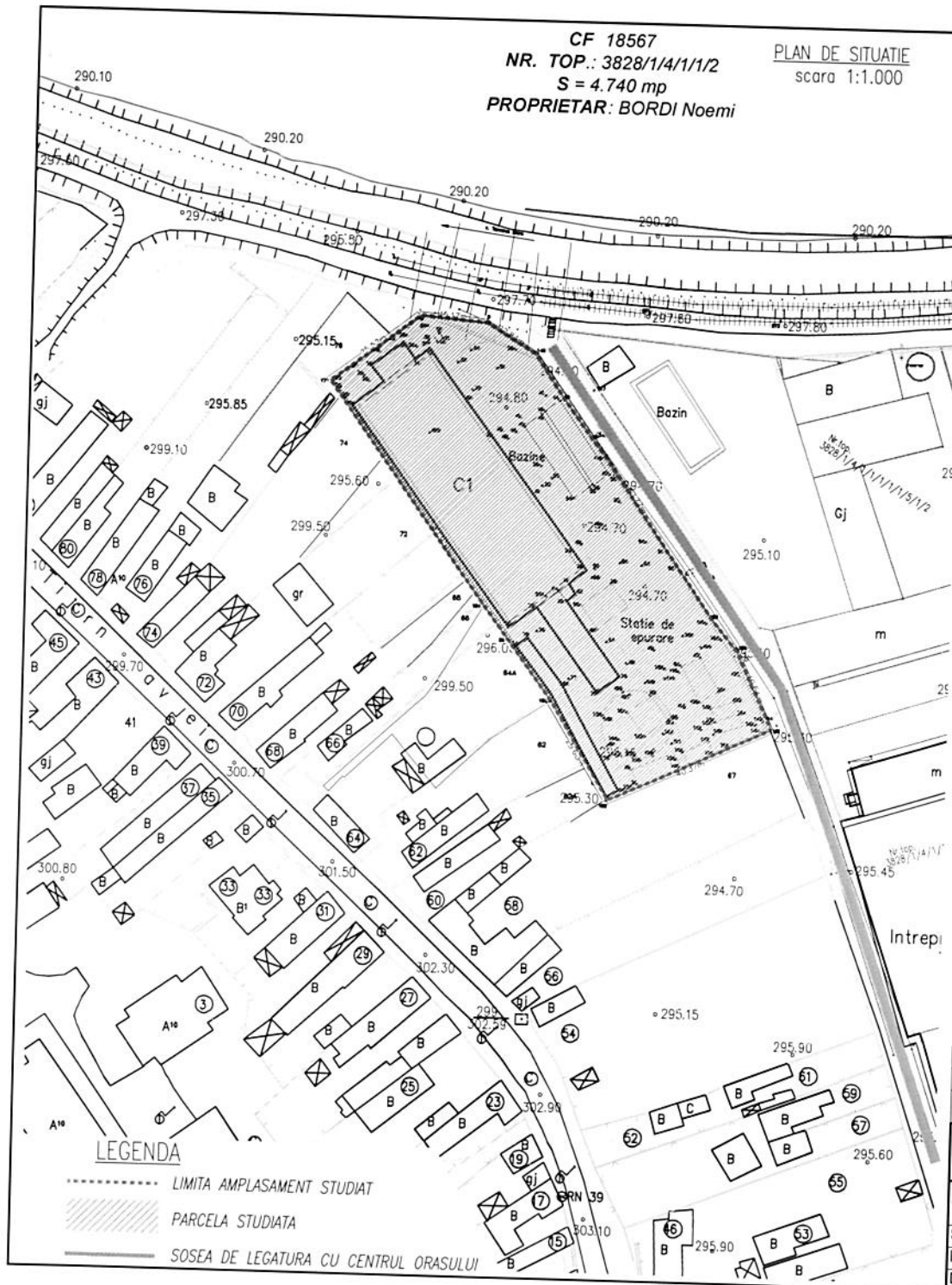
PLAN DE INCADRARE IN ZONA
scara 1:10.000



PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.
scara 1:5.000



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. MEDING S.R.L. J 32/514/20.03.1992 Medias, str. Nicolae Iorga nr. 18/1b, jud. Sibiu				Beneficiar: BORDI Noemi Amplasament: mun. Medias, jud. Sibiu, str. Toma Ionescu f.nr.	Nr. pr. 23/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza: P.U.Z.
ŞEF PROIECT	arh. Mihaela Paul		1:1.000 1:5.000 1:10.000	SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE IN ZONA REZIDENTIALA	
PROIECTAT	arh. Mihaela Paul		Data: MAI 2014	Titlu planşa: PLAN DE SITUATIE PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	arh. Mihaela Paul				
					Nr. pl. 01





LEGENDA

- LIMITE:
- LIMITA ZONEI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PARCELA STUDIATA
 - LIMITA ZONEI DE IMPLANTARE
 - LIMITA CONSTRUCTIE INDIVIDUALA (CALCAN)
 - CONSTRUCTII PROPUSE SPRE DEMOLARE
 - LOCUINTE
 - AMENAJARI EXTERIOARE
 - ZONA TERASA
 - SPATII VERZI
 - CAROSABIL
 - PIETONAL
 - ORIENTARE COAME
 - ACCESE AUTOPIETONALE
 - IN INTERIORUL PARCELEI

Str. Gheorghe Pop de Basesti

PARCARE
11 locuri

LOCUINTE
INDIVIDUALE
D+P+M

cf. nr. 104980
top. 104980

CONDITIILE GENERALE IMPUSE PENTRU IMOBIL LOCUINTE:

REGIM DE INALTIME D+P+M
P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. maxim = 0.8
RETRAGERI LA STRADA 6.00 m + 16.80 m
RETRAGERI SPATE min. 4.00 m
RETRAGERI LATERALE min. 3.00 (latura nordica)
21.00 m + 29.40 m
PARCAGARAJ OBLIGATORIU min 1locuina
INALTIME GARD PERIMETRAL max 1.8+2.0 m
SPATII VERZI AMENAJATE min 20 % din suprafata totala
P.O.T. = 36.70%
C.U.T. = 0.74

DESTINATIA

DESTINATIA	mp	%
Suprafata luata in studiu	4740.00	100.00
Suprafata construita propusa	1740.00	36.71
Suprafata parcare	145.00	3.06
Suprafata carosabil	480.00	10.13
Suprafata pietonala (alei parate)	350.00	7.38
Suprafata amenajata (copertine, scări, rampe, pergole)	240.00	5.06
Spatii verzi amenajate	1785.00	37.66
Teren liber neamenajat	0.00	0.00



VERIFICATOR EXPERT	NUME S.C. MEDING S.R.L.	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	Medias, str. Nicolae Iorga nr. 18/b jud. Sibiu			Beneficiar: BORDO ROMANI Nr. pr.: 2020/14 Amplasament: Medias str. Gheorghe Pop de Basesti, f.n.
SPECIFICATIE	NUME an. Marius Paul	SEMNATURA	SARU	Titlu proiect: Proiectare P.U.Z. in vederea schimbării destinației zonei in cartierul de locuiti
PROIECTAT	an. Marius Paul			Faza:
DESEINAT	sig. an. Dorel Aja			P.U.Z.
			Data: OCT. 2014	Titlu planșă:
				Nr. pl.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamediaș.ro; e-mail: primaria@primariamediaș.ro



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
NR.15158/13.11.2014
Ind.dos.X/2

ANEXA NR 2 LA
HCL NR 309/2014

APROBAT:
PRIMAR,
Teodor Neamțu



RAPORT

Privind implicarea publicului, în elaborarea
P.U.Z. „Schimbarea de destinație a zonei în zonă rezidențială ”
Str. Ghe. Pop de Băsești fn, faza avizare

În conformitate cu H.C.L. nr. 85/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului municipiului Mediaș, în vederea informării cetățenilor cu privire la schimbarea destinației zonei industriale în zonă rezidențială, str. Ghe. Pop de Băsești fn, de către d-na Bordi Noemi, s-au întreprins următoarele:

1. S-a publicat anunțul cu privire la PUZ „Schimbarea de destinație a zonei în zonă rezidențială”, pe terenul situat în Mediaș str. Ghe. Pop de Băsești fn, în perioada 10-16 octombrie 2014 în ziarul Mesagerul de Sibiu.
2. S-a afișat pe site-ul Primăriei în data de 23.10.2014 cât și în holl-ul Primăriei unde mai poate fi consultat și în prezent, anunțul și planșa cu amenajări propuse privind intenția d-nei Bordi Noemi „Schimbarea de destinație a zonei industriale în zonă rezidențială”, pe terenul situat în Mediaș str. Ghe. Pop de Băsești fn.
3. Comentariile și observațiile au putut fi primite la sediul Primăriei până în data de 07.11.2014.

În data de 06.11.2014 s-au primit pe adresa de e-mail a Primăriei observații din partea d-lui Knall Arnold privind PUZ „Schimbarea de destinație a zonei în zonă rezidențială”. Precizăm faptul că observațiile primite din partea d-lui Knall Arnold le-am înaintat șefului de proiect care a răspuns în termenul legal. Până la data de 07.11.2014 nu s-au mai primit și alte observații.

Informarea și consultarea publicului pe durata de implementare a Planului Urbanistic de Zonă „Schimbarea de destinație a zonei în zonă rezidențială ” Mediaș, str. Ghe. Pop de Băsești fn, s-a făcut conform metodologiei de lucru aprobată prin Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 dar și prin respectarea Legii nr.544/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Arhitect Șef,
Ing. Magdalena Comșa

Întocmit,
Popovici Dorina



Dact.PD/2ex.

Raspuns la observațiilor legate de "PUZ în vederea schimbării destinației zonei și construirii de locuințe" :

În primul rând țin să vă mulțumesc pentru interesul arătat pentru proiectul nostru: "PUZ : Schimbare destinație zonă și construire de locuințe".

În al doilea rând vreau să menționez că pentru o mai bună lecturare a planului și înțelegere a datelor de proiect s-a actualizat planșa de reglementări mai succint și mai explicit, corectându-se totodată și denumirea străzii care este Gh. Pop de Băsești și nu Tona Ionescu. Ne cerem scuze pentru confuzie.

Legat de neregulile semnalate țin să menționez că este vorba despre locuințe individuale grupate într-un imobil de tip monobloc ce urmează a se apartamenta . Terenul nu se va parcela prin urmare nu se pune problema de bilant teritorial pe parcele individuale. În consecință se respectă Regulamentul local de urbanism aferent PUG Mediaș cu referire la spațiile verzi (acestea vor fi în procent de 37,66% din suprafața totală de teren). Plantațiile cu arbori se vor supune aceluiași reglementări. Motivația amplasării pe parcelă (retrageremare față de strada Gh. Pop de Băsești, apropiere de limita vestică) este justificată de prezența pe sit a unor fundații/elevații existente ce se vor integra parțial în construcție, aducând mari economii investiției. Ca și construcție monobloc, construcția respectă retragerile impuse de reglementările în vigoare, inclusiv normele sanitare (însorire), PSI. Ansamblul de locuințe deși cu caracter colectiv nu vor fi o inserție stânjenitoare, ele având un regim de înălțime redus (D+P+M) cu mult mai apropiat de regimul de înălțime al locuințelor individuale din zonă decât cel al blocurilor învecinate P+2+M sau P+10. Strada Gh Pop de Băsești întradevăr nu face obiectivul acestui PUZ și cu toate acestea a fost prevăzută o lărgire acesteia, pentru ca atât drumul cât și pietonalul să se încadreze normelor referitoare la drumurile publice. În privința lucrărilor de plantare, țin să atrag atenția asupra zonei verzi ample, ce reprezintă un spațiu tampon între stradă și zona construită. De asemenea accesul la locuințe pot fi realizate cu dale înierbate pentru a spori efectul de spațiu verde. În final ar mai fi de adăugat faptul că actuala propunere va susține amenajarea unei promenade și nu o va stânjeni, în măsura în care ea se va realiza.



Arh. Mihaela TALLC



Observații legate de PUZ în vederea schimbării destinației zonei și construirii de locuințe Strada Toma Ionescu fn

Pentru început salut dorința și curajul proprietarului și a proiectantului de a propune reconversia funcțională într-o zonă industrială din zona pericentrală a municipiului Mediaș. Cu toate intențiile bune însă, proiectul prezintă câteva neclarități și semne de întrebare serioase asupra calității lui.

În primul rând este neclar ce exact se dorește pe acest amplasament. Pe planul de reglementări urbanistice sunt menționate locuințe individuale, care, din câte se poate citi din plan, vor să fie locuințe înșiruite. În condițiile în care acest PUZ este supus observațiilor și recomandărilor publicului, ar fi de dorit o clarificare în legătură cu ce locuințe se doresc a fi realizate ulterior. De asemenea, prezența pe planșă a unor "condiții generale impuse pentru locuințe colective" nu face decât să creeze și mai multă confuzie.

Apoi, din același plan de reglementări urbanistice, se poate observa pe lângă un parcelar ușor atipic de locuințe înșiruite, o construcție propusă cu dimensiunea de ca. 21,86 m x 23,54 m. Din dispunerea unor locuri de parcare oblice pe strada Toma Ionescu înțeleg că acestea vor să fie locuințele colective menționate pe același plan: "condiții generale impuse pentru locuințe colective". Această neclaritate nu face nimic altceva decât să creeze și mai multă confuzie și ar fi de dorit să fie corectată.

Problema imediat următoare este prin urmare propunerea unor locuințe colective într-o zonă cu locuințe individuale. Înțeleg nevoia de a face din această reconversie funcțională o afacere profitabilă. Totuși cred că este inoportună realizarea unor locuințe colective pe acest amplasament în aceste condiții. Nefiind însă foarte clare intențiile proprietarului și ale proiectantului nu pot fi făcute alte observații. Acestea vor putea fi făcute doar într-o etapă ulterioară.

O altă neclaritate este legată de faptul că nu sunt desenate limitele noilor parcele. Mă refer aici mai ales la limita nord-estică. Parcela se termină odată cu clădirile propuse, la limita cu strada Toma Ionescu sau undeva între ele? De asemenea, nefiind clare limitele parcelelor noi, lipsesc și cotele aferente care ar da o imagine mai clară asupra propunerii. Acestea ar fi necesare, deoarece unele parcele par a fi atât de mici dimensionate ca deschidere încât par a fi la limita a ceea ce se poate construi în mod curent, pe când alte parcele par a fi mult mai mari, aproape supradimensionate pentru locuințe înșiruite.

Neajunsul cel mai mare este însă modul de amplasare al construcțiilor propuse aproape de limita posterioară (sud-vest) a amplasamentului și adâncimea mare propusă. Înțeleg că se dorește suprapunerea perfectă a construcțiilor noi peste construcțiile existente. Această soluție pare foarte convenabilă dar creează cele mai mari probleme ale acestui PUZ:

Convenabilitatea suprapunerii menționate aduce cu sine probleme mari de acces dinspre strada Toma Ionescu. Se ocupă o zonă vastă cu accesele către locuințele individuale propuse, producând o zonă cu calități urbanistice mai mult decât îndoielnice. Din nou, din lipsa unor cote concludente legate de dimensiunii parcelelor este greu de spus cât anume este ocupat de accese. La unele parcele pare a fi însă vorba de peste o treime din suprafață, ceea ce este disproporționat de mult. De asemenea accesele lungi nu fac decât să scadă suprafața spațiilor verzi.

Ar fi de dorit ca fiecare parcelă nouă să aibă un bilanț al suprafețelor din care să reiasă dacă măcar se respectă normele și reglementările în vigoare. În condițiile actuale mă îndoiesc că va putea fi respectat Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Mediaș: "Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp se spațiu liber în jurul construcției"

Apoi, retragerea mare de la strada Toma Ionescu creează o apropiere foarte mare de limita posterioară a parcelei, în spatele căruia există o creștere abruptă a terenului. Asta duce automat la probleme de însoțire și de asemenea la lipsa unui spațiu exterior privat adecvat ca suprafață și calitate ambientală.

Pe final mai merită menționat faptul că în ciuda faptului că strada Toma Ionescu nu face parte din zona care a generat PUZ-ul, ar merita cercetată mai atent învecinarea cu această stradă și amenajarea ei: în planșa prezentată carosabilul este supradimensionat iar trotuarele sunt mult subdimensionate. De asemenea lipsește un spațiu prevăzut pentru lucrări de plantare. Din nou din RLU aferent PUG: "Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe." De asemenea ar merita studiat cu mai multă atenție învecinarea cu Târnava Mare, mai ales în condițiile în care PUG prevede în imediata vecinătate traseul pietonal 5 "promenada tarnava mare"

