



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ

Proiect DECIZIA DE ÎNCADRARE

Nr. 641/A din 24.03.2020

a Planului Urbanistic Zonal - pentru **Desființare construcții existente și construire ansamblu locuințe colective**, pe o suprafață totală $S = 1949$ mp, situată în loc. Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 5A, 5C, județul Mureș.

Titularul planului: **SC TERRA CAPITAL SRL SI SC TERRA HOTELS MANAGEMENT SRL**

Ca urmare a notificării adresate de: **SC TERRA CAPITAL SRL SI SC TERRA HOTELS MANAGEMENT SRL** cu sediul în loc. Sighișoara, Piața Hermann Oberth, nr. 25, ap. 1, județul Mureș, înregistrată la nr. 641/A din 23.01.2020, 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 **24.03.2020** 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 propune stabilirea reglementărilor de urbanism pentru imobilele din strada George Coșbuc, nr. 5A și 5C, care să permită amplasarea unei clădiri de locuințe colective.

Se are în vedere reglementarea modului de construire pe parcele prin: stabilirea modului de amplasare a clădirilor pe parcele, reglementări privind modul de ocupare a terenului, stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici, conformarea arhitecturală și volumetrică a clădirilor, reglementarea tipurilor de materiale de construcții și finisaje utilizate, conformarea acoperișurilor clădirilor, etc. Acestea se bazează pe o analiză multicriterială privind modul de construire din zona de studiu, specific arhitecturii săsești și modul în care noile clădiri vor fi vizibile de pe Dealul Cetății Sighișoara.

Prin planul propus se are în vedere desființarea celor două construcții existente, fără valoare arhitecturală, care se află pe cele două parcele, la nr. 5C, este amplasată o clădire, de mici dimensiuni, de slabă calitate, iar la nr. 5A este amplasată o clădire neutilizată.

După desființarea celor două construcții existente, se dorește construirea unei clădiri de locuințe colective formată din două corpuri cu un număr total de 27 apartamente.

Se propune adaptarea volumetriei clădirii la specificul zonei prin fragmentarea în volume de mici dimensiuni, asemănătoare, din punct de vedere al gabaritului și orientării în raport cu strada, cu



clădirile existente în zona învecinată. Se reglementează acoperirea volumelor noi cu acoperiș cu șarpantă.

Zona reglementată este amplasată în partea de sud a zonei centrale a Municipiului Sighișoara, între strada Nicolae Bălcescu și strada George Coșbuc.

Datorită diferenței semnificative de nivel raportată la nivelul de acces la cele două străzi, se propune realizarea unei clădiri cu regim maxim de înălțime P+1+2parțial, raportat la nivelul de acces din strada George Coșbuc și P+3+4parțial raportat la nivelul de acces din strada Nicolae Bălcescu.

Zona reglementată este localizată în vecinătatea Cetății Sighișoara, în lungul axului secundar de dezvoltare a Orașului de Jos, format din strada Mihai Eminescu – strada Octavian Iosif – strada George Coșbuc. Această cale de circulație este legată direct cu axul istoric principal al Orașului de Jos: strada Ilarie Chendi – Piața H. Oberth – strada 1 Decembrie 1918, facilitând accesibilitatea zonei.

Zona reglementată are următoarele limite: la nord-vest: strada Nicolae Bălcescu și parcelele aferente frontului sudic al străzii Nicolae Bălcescu, la sud-vest: imobile de locuit, la sud-est: strada George Coșbuc iar la nord-est: imobile de locuit.

Zona analizată este delimitată după cum urmează:

- la nord-vest: limitele posterioare ale parcelelor aferente frontului nordic al Pieței H. Oberth și străzii Cetății
- la nord: limitele posterioare ale parcelelor aferente frontului nordic al Pieței H. Oberth și strada General Eremia Grigorescu
- la sud-est: limitele posterioare ale parcelelor aferente frontului sudic al străzii George Coșbuc
- la sud-vest: limitele posterioare ale parcelelor aferente frontului vestic al străzii Nicolae Bălcescu, frontul vestic al străzii 1 Mai.

Prin P.U.Z. se va reglementa accesul pietonal și carosabil pe parcele, de pe strada Nicolae Bălcescu și de pe strada George Coșbuc, ținându-se cont de diferența de nivel existentă între cota străzii George Coșbuc și cota terenului și a străzii Nicolae Bălcescu.

În cadrul zonei reglementate, din punct de vedere al circulațiilor se propun următoarele măsuri care au ca scop asigurarea bunei desfășurări a activităților principale propuse:

- Realizarea acceselor carosabile de pe strada Nicolae Bălcescu și a acceselor pietonale de pe strada Nicolae Bălcescu și strada George Coșbuc
- În cadrul imobilelor reglementate, circulația auto are sens unic, fiind prevăzute cu un acces și o ieșire
- Amenajarea de parcaje la sol în interiorul parcelei; se propune realizarea unui loc de parcare / apartament.

La nivelul zonei studiate, la solicitarea Primăriei Municipiului Sighișoara, au fost propuse o serie de intervenții și măsuri care să contribuie la fluidizarea traficului și la îmbunătățirea legăturilor carosabile, după cum urmează:

- Amenajarea unui loc de întoarcere pentru fundătura străzii Nicolae Bălcescu prin desființarea clădirilor fără valoare arhitecturală și aflate în stare rea, amplasate pe domeniul privat al Municipiului Sighișoara
- Crearea unei bretele de legătură între strada Nicolae Bălcescu și strada George Coșbuc, în partea de NE a zonei reglementate, cu sens unic pe direcția strada Nicolae Bălcescu – strada George Coșbuc (SV-NE). Această bretea va fi prevăzută cu o rampă cu înclinație de 10,5%.
- Amenajarea legăturii pietonale în rampă dintre strada Nicolae Bălcescu și strada George Coșbuc, în acord cu traseul bretelei de legătură nou propuse



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

- Reglementarea străzii George Coşbuc, pe segmentul cuprins între strada Nicolae Bălcescu și strada Eremia Grigorescu ca stradă cu sens unic, pe direcția S-N, cu o bandă de circulație
- Reglementarea fundăturii străzii Nicolae Bălcescu ca stradă cu dublu sens.

Prin măsurile de reconfigurare a străzii Nicolae Bălcescu se urmărește îmbunătățirea accesului către imobile și crearea unui acces secundar, public către Sala Mihai Eminescu.

Se are în vedere amenajarea unor ziduri de sprijin în lungul bretelei de legătură dintre strada Nicolae Bălcescu și strada George Coşbuc care să asigure stabilizarea terenului. De asemenea, se dorește amenajarea de spații verzi în rezervele de teren (spațiile publice reziduale) aflate în domeniul public al municipiului, pe latura de SE a străzii Nicolae Bălcescu, la intersecția străzii Nicolae Bălcescu cu strada George Coşbuc, la intersecția străzii George Coşbuc cu strada Eremia Grigorescu.

Prin PUZ se urmărește formularea unor reglementări urbanistice care să sprijine dezvoltarea spațială a zonei reglementate în acord cu specificul zonei studiate, revitalizarea și creșterea calității fondului construit în zona analizată, parte a zonei centrale a municipiului și care să contribuie la formarea unei imagini urbane, coerente, de bună calitate, în acord cu fondul construit existent care prezintă valori declarate ale patrimoniului construit.

Se urmărește reglementarea construirii prin stabilirea reglementărilor specifice în conformitate cu: vecinătatea Cetății Sighișoara – bun înscris în Lista Patrimoniului Mondial, imobilele reglementate fiind incluse în zona de protecție a bunului înscris în Lista Patrimoniului Mondial; apartenența la zona construită protejată a Municipiului Sighișoara; includerea imobilelor într-un sit urban de importanță națională înscris în LMI, "Centrul istoric al municipiului Sighișoara, incluzând zona înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial"; în acord cu specificul urbanistic și arhitectural al zonei din care face parte – extinderea Orașului de Jos și în corelare cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei centrale istorice a Municipiului Sighișoara.

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

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

Zona este încadrată în zona funcțională L1 – Locuire în clădiri cu regim mic de înălțime P- P+2. Terenul este identificat în CF nr. 57714 Sighișoara, având suprafața totală de 1949 mp.

Indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ:

CUT max = 1,3

POT max – 45 %

Regim de înălțime H maxim admis:

P+1+2parțial, raportat la nivelul de acces din strada George Coşbuc

P+3+4parțial, raportat la nivelul de acces din strada Nicolae Bălcescu

Bilanț teritorial

Nr. crt.	CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	Propus	
		mp	%
1	Construcții	657,00	33,70
2	Spații plantate pe pământ natural	303,00	15,50
3	Spații plantate în dale înierbate	239,30	12,30



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



APM

3

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

4	Circulații carosabile și pietonale	749,70	38,50
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		1949	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 și canalizarea se va realiza prin branșament la rețelele de alimentare cu apă și canalizare existente pe străzile George Coșbuc și Nicolae Bălcescu.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșament la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșament la rețeaua existentă pe strada George Coșbuc.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele și preluate de operatorul de salubritate din zonă.

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 (difuzare în mass-media locală "Radio Son" și online în perioada 27.01.2020 și 30.01.2020, orele de difuzare: 07:35, 09:35, 11:35, 13:35, 15:35, 17:35, 19:35, 21:35) 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



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