

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 118
privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREMIURILE FRONT STRADAL ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. SIBIULUI FN, CF. nr. 105064 beneficiar
POPA ARON IOAN ȘI SOȚIA POPA LUCICA

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în sesiune publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 23 iunie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr. 9761/09.06.2021 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 9762/09.06.2021 întocmit de Serviciul Arhitect Șef Urbanism și Administrație;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comert nr. 389/22.06.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 500/22.06.2021;

Având în vedere prevederile PUG Cisnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „c”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREMIURILE FRONT STRADAL ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. SIBIULUI FN, CF. nr. 105064, beneficiari POPA ARON IOAN ȘI SOȚIA POPA LUCICA, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 - Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Suprafața studiată este de 930 mp.

Art. 3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiar.

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici

POT max.=25%

CUT max.=0, 9mp/ADC teren

b) Regim de construire propus pentru zona L2:

- maxim admis: P+1(7,20m, cota 0.00 situată la maxim 0,30 m față de CTN)

c) Amplasarea clădirilor față de aliniamente:

- retragerea minimă față de aliniament = retras cu minim 5,00 m față de aliniament

- retrageri minime față de limitele laterale = construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = retras față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;

-spații verzi = minim 55% din suprafața terenului

Art. 5 Străzile apărute în urma PUD sau PUD care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

Art. 6 Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe cheluiata inițiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitor/propietarul terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților prevăzute în regulamentul PUD-ului.

Art. 7 Prezența documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

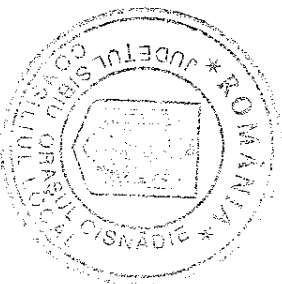
Art. 8 Prezența se comunică beneficiarilor POPA ARON IOAN și POPA LUCICA

Art. 9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef Urbanism și Administrație.

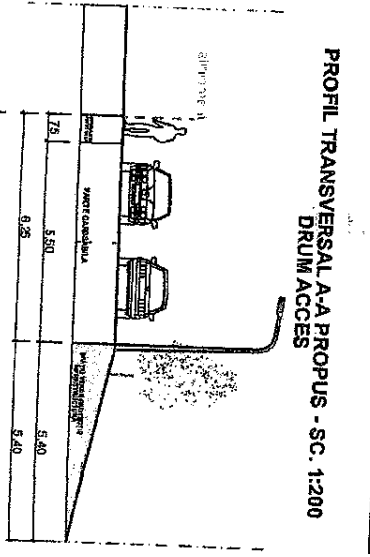
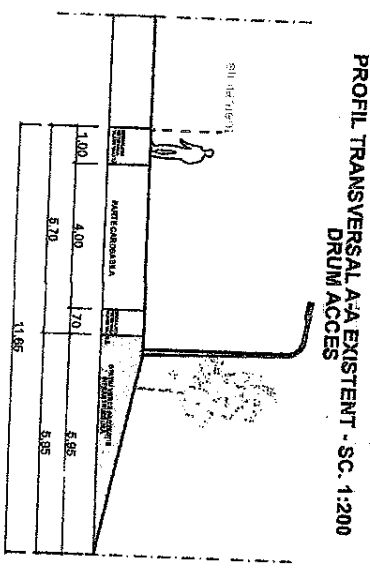
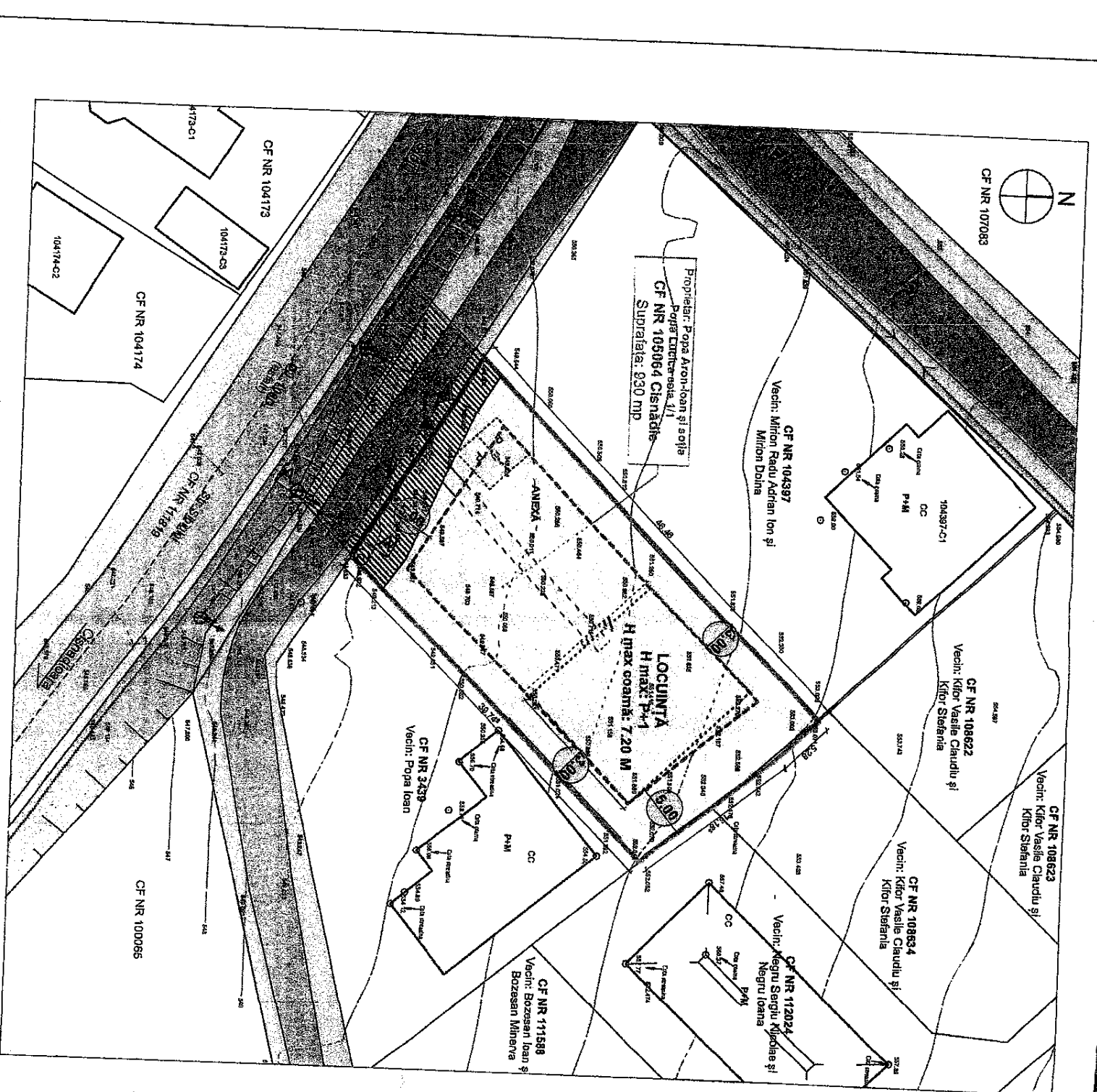
Art. 10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 23 iunie 2021 cu 18 voturi „pentru”.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTȘCH



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RĂȘCU

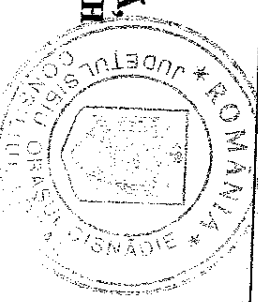


PROPRIETARI IMOBIL: Popa Aron-Ioan și soția Popa Lucica cota 1/1
CF. NR. 105064 CISMADIE, SUPRAFAȚĂ PARCELĂ: 930 mp
UTR L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
 Utilizari admise: locuinte individuale și colective mici
 Utilizari admise cu condiționari: funcțiuni comerciale și servicii profesionale <250 mp
SUPRAFAȚĂ DE REFERINȚĂ CALCUL POT SI CUT = SUPRAFAȚĂ TOTALĂ A PARCELEI = 930 mp
POT MAXIM ADMIS PROPUS = 25 % | CUT MAXIM ADMIS PROPUS = 0.9
H MAX = P+1 = 7.20 M COAMA

BILANȚ TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	mp	EXISTENT %	mp	PROPOS %
S CONSTRUITĂ MAXIMĂ	0 mp	-	232.5 mp	25%
S CIRCULAȚII PIETONALE SI CAROSABILE	0 mp	-	186.0 mp	20%
S LIBERE ȘI SPAȚII VERZI PLANTATE	930 mp	100%	511.5 mp	55%
S TEREN TOTAL			930 mp	
POT			0%	25%
CUT			0	0.9

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUȘU

LEGENDĂ

- LIMITE
- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- ALINIERI ȘI RETRAGERI
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- CONSTRUCȚII ȘI EDIFICABILE
- AMPRENTE CONSTRUCȚII PROPUSE
- SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ EDIFICABILĂ
- PLATFORMĂ DEȘEURI
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- AX DRUM EXISTENT
- CIRCULAȚII PIETONALE
- SPAȚII VERZI PROTECȚIE
- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI PROPUSE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE
- CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE
- ACCES PIETONAL CONSTRUCȚIE
- ACCES PIETONAL PARCELĂ
- ACCES AUTO PARCELĂ
- MOD DE UTILIZAREA TERENULUI
- DESTINAȚIE OBIECTIV PROPOS
- LOCUINȚĂ
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- REȚELE EDILITARE
- STĂLP
- ZONĂ PROTECȚIE LEA
- TOPOGRAFIA TERENULUI - CADRU NATURAL
- CURBE DE NIVEL
- ȘANT

SPECIFICAȚIE	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚA
SEF PROIECT	SurfaDeSIGN SRL Str. Măslinului, nr 9, ap 1,S CUI 37789026, J32/902/1		
PROIECTANT	NUMELE ARH. CORDUBAN CARMELITA STĂGURĂ NEDEIANU OANA I STĂGURĂ MADALINA A.PETRE STĂGURĂ NEDEIANU OANA NADE STĂGURĂ MADALINA A.PETRISOR		
DESEINAT	DATA 02/2021		
	BENEFICIAR: POPA ARON IOAN ȘI POPA LUCICA Jud. Sibiu, Sibiu, strada Ave. Ipateacu, nr. 60		PROIECT NR. 14/2020
	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI		FAZA PUD
	TITLU PLANȘA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE		PLANȘA 02

ANEXA NR. 2 LA HCL. 118/23 iunie 2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

INTOCMIRE PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE FRONT
STRADAL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
STR. SIBULUI, FN, SAT CISNĂDIOARA, ORAȘ CISNĂDIE, JUD. SIBIU

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- denumire proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREJUMIRE FRONT STRADAL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**
SIBIU, ORAȘ CISNĂDIE, SATUL CISNĂDIOARA, STR. SIBIULUI, FN
- proiect nr.:
14/2020
- inițiatori:
POPA ARON IOAN ȘI POPA LUCICA
- elaborator:
SURFACEDESIGN SRL
arh. Coruban Carmen Simona
urb. Nedelianu Oana Nadina
- data elaborării:
FEBRUARIE 2021

Obiectul lucrării

- **Prevederi ale temei program:**

Prezentă documentație a fost elaborată pornind de la intenția inițiatorului de a construi pe terenul proprietate privată, situat în județul Sibiu, orașul Cisnădie, satul Cisnădioara, un imobil cu funcțiunea locuință unifamilială.

Prin Certificatul de urbanism nr. 25 din 19/01/2021 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie este solicitată elaborarea unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic de detaliu, lucrare întocmită în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - G.M. 009/2000 aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 37 / N / 2000.

Prin prezenta documentație se urmărește stabilirea condițiilor de construire pe terenul pe care se va realiza obiectivul propus, în concordanță cu prevederile P.U.G. Nr. 1/2011 aprobat prin HCL nr. 238/2015, ale Hotărârii nr. 525/1996 – R.G.U și ale Ordinului MLPAT nr.21N/2000.

2. INCADRAREA IN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei în care acesta este inclus**

Conform certificatului de urbanism, zona aparține intravilanului satului Cisnădioara, în partea nordică a acestuia, parcela fiind inclusă în unitatea teritorială de referință L2- subzona locuințelor individuale și colective mici, având în prezent categoria de folosință: livadă.

- **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul studiat**
Studiul geotehnic

Cercetarea terenului s-a făcut prin sondaj deschis: s-a executat un foraj de explorare.

Foraj nr.1 indica:

- 0,00 - 0,50 m sol vegetal și umplutura de pamant argiloasa de cultuare cafenie cu resturi vegetale;
- 0,50 – 3,50 m argila prafoasa de culoare maronie, cu rar pietricele albe calcaroase, plastic vartoase , activa din punct de vedere al contractiei-umflării, umeda;
- 3,50 – 6,00 m pietris și nisip cuarțitic de culoare galben roscat, foarte indésat.

Stratul de argila prafoasa are o textura laminara și sistoasa, structura fiind granulara.fina.

Stratificatia este uniforma și orizontala.Apele provenite din precipitații, în lipsa unor santuri de drenare, se scurg cu greutate, stratul de argila prafoasa devenind impermeabil.

Pana la adancimea la care a fost executat forajul un au fost interceptate infiltrati de apa, dar pot aparea infiltratii în funcție de precipitații.

Stratul de argila maronie are o textura laminara si sistoasa, structura fiind granulata fina.

Stratificatia este uniforma si orizontala. Apele provenite din precipitati, in lipsa unor santuri de drenare, se scurg cu greutate, stratul de argila prafoasa devenind impermeabil.

Conform N.P. 074-2014 categoria geotehnica este asociata cu riscul geotehnic. Acesta este redus in cazul categoriei geotehnice 1, moderat in cazul categoriei geotehnice 2 si mare in cazul categoriei geotehnice 3. Terenul in cauza a fost încadrat în categoria de risc geotehnic 2.

Supportul topografic indică faptul că terenul pe care urmează a se construi este format dintr-o parcelă înscrisă în C.F.NR 105064 Cîsnădie.

Parcela menționată este liberă de construcții și are formă rețunghiulară cu deschidere la strada Sibului de 22,37m. Latura laterală dreapta este de 39,74m, latura laterală stînga de 46,46m, iar latura posterioară de 21,46m. Terenul are o panta usoara descrescătoare spre strada Sibului de 4°.

• **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.**

Terenul studiat beneficiază de următoarele reglementări urbanistice conform Planului Urbanistic General nr.1/2011 aprobat prin hotărârea Consiliului Local Cîsnădie nr.238/2015.

Zona funcțională

L2- Subzona locuintelor individuale si colective mici

Funcțiuni admise

Locuințe individuale și colective mici

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Cf PUD aprobat cu HCL

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor

Cf PUD aprobat cu HCL

Circulații și accesuri

Cf PUD aprobat cu HCL

Înălțimea maximă a clădirilor

Cf PUD aprobat cu HCL

POT maxim: Cf PUD aprobat cu HCL

CUT maxim: Cf PUD aprobat cu HCL

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

• **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul beneficiază pe latura sud-vestică de o deschidere de 22,37m la un drum de acces care se bifurcă din drumul județean DJ106D ce face legătura între Sibiu și Cîsnădie.

• **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul cu o suprafață totală de 930 mp este delimitat de terenuri proprietate privată având destinație similară sau aparținând zonei destinate exclusiv locuințelor.

Vecinătăți:

- Latura de nord: imobilele cu CF NR 108634 (teren liber de construcții – proprietar Kfor Vasile Claudiu și Kfor Ștefania) și CF NR 112024 (destinație locuință – vecin: Negru Sergiu Nicolae și Negru Ioana)
- Latura de sud: strada Sibului

- Latura de est: imobil cu CF NR 3439 (destinație locuință – vecin: Popa Ioan)
- Latura de vest: imobil cu CF NR 104397 (destinație locuință – vecin: Mirion Radu Adrian și Mirion Doina)

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe terenul pe care se va construi nu există construcții. Terenul este înscris în CF nr 105064 Cîsnădie cu folosință actuală livadă.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona are caracter rezidențial, în special locuințe de tip urban și case de vacanță, cu regim de înălțime redus, fără elemente arhitecturale valoroase, cu o retragere de aliniament variabilă în funcție de topografia terenului, parcele de tip dreptunghiular, locuințe izolate. Aspectul estetic al acestora este relativ omogen.

- **Destinația clădirilor**

Clădirile existente în zonă au în general destinația de locuințe individuale permanente sau temporare – case de vacanță și anexe ale acestora.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Terenul ce face obiectul PUD-ului este situat în intravilanul satului Cîsnădioara, str. Sibiului, FN, proprietate privată a lui Popa Aron-Ioan și soția Popa Lucica, conform CF nr. 105064, cu suprafața de 930mp.

- **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale de consolidare. Adâncimea minima de fundare pentru construcția propusă, D_{min} va fi dictată de condițiile de proiectare, de dimensiunile propuse, modul de execuție, la – 1,50 m de la ctn pe stratul fi argila prafoasă de culoare maronie, cu rar piericele albe calcaroase, plastic vartoase, activa din punct de vedere al contractiei-umflării, umeda. Pentru toate calcule de rezistență se vor lua în calcul valori ale presiunilor convenționale $P_{conv}=270\text{Kpa}$ conform STAS 3300/2/85. Se vor executa hidroizolații cu dren de preluare a apelor de infiltrație, executarea trotuarelor se va face cu inclinație spre exterior. Apele de ploaie se vor îndepărta cât mai departe de construcție, prin burlane și rigole special amenajate.

- **Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora**

Nu este cazul.

- **Adâncimea apei subterane**

Nu s-a interceptat apa subterană până la adâncimea prospectată: – 6m. față de c.t.n. și de asemenea nu au fost interceptate nici ape de infiltrații aceste ape fiind posibile în perioadele bogate în precipitații.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad KS, Tc)**

La proiectare se va ține cont de normativul P-100-1/2013 din care rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul VII zona "D" având $ag = 0.20g$ și $Tc = 0.7s$.

- **Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)**

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

- **Echiparea existentă**

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și bransamente la toate rețelele de utilități existente în zonă: gaz metan și energie electrică. Investiția propusă va fi racordată la rețelele de utilități prin contract, în urma solicitării avizului de racordare de la fiecare furnizor în parte.

Pentru asigurarea imobilului cu apă și canalizare se propune executarea unui puț forat, respectiv un bazin vidanjabil.

4. REGLAMENTĂRI

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Inițiatorul planului urbanistic de detaliu a pornit acest demers cu intenția de a construi pe amplasamentul studiat o clădire cu funcțiune de locuință unifamilială.

• Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Sunt admise locuințe individuale cu maxim P+1 în regim de construire izolat.

Se admit anexe, garaje cât și funcțiuni complementare (funcțiuni comerciale și servicii profesionale), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp.

Sunt interzise următoarele utilizări:

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp ADC, generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22.00 și produc poluare.

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste cinci autovehicule pe zi, sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit peste orele 22.00.

Depozitare en gros, depozitare de materiale refofosibile.

Platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Ferme agro – zootehnice, abatoare;

Depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice;

Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.

Stații de betoane, autobaze și spații de întreținere auto, spălătorii chimice.

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Retragerea față de aliniament clădirile se vor retrage față de aliniament minim 5,00m.

Retrageri față de limitele laterale –cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 m.

Retragere față de limita posterioară –cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5 m.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+1.

• Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă poate ocupa suprafața maximă edificabilă rezultată de 232,5mp și de maxim 465mp suprafață construită desfășurată.

• Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor etc.)

Retragerile minime obligatorii față de limitele laterale vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 m.

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Sibului.

Utilitățile pentru stingerea incendiilor vor avea acces la clădire din calea de acces paralelă cu Strada Sibului.

Profilul existent al acesteia este de o parte carosabilă de 4 m și trotuare neamenajate de 0,70m și 1 m, iar profilul propus este de o parte carosabilă de 5 m cu două sensuri de circulație și un trotuar de 75 cm.

Construcția se va realiza în concordanță cu cerințele de performanță privind realizarea construcțiilor, cu prevederile normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99 și cu cerințele specifice funcțiunii acestora.

• Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Noile construcții ce se vor realiza trebuie să se integreze armonios, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

• Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

• Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

În interiorul parcelei se va amenaja zona de circulație auto și pietonală și se vor delimita locurile de parcare necesare investiției. Se propun 2 locuri de parcare amenajate cu acces direct, situate la aliniamentul parcelei.

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Patrimoniul cultural al zonei este în progres și se recomandă realizarea unor dezvoltări urbanistice care să respecte specificul locului, prin amenajarea de grădini de aliniament, garduri vii și plantarea de arbori de talie mică și medie. Impermeabilizarea terenului se va face doar unde este strict necesar, spațiile neocupate de parcaje și accese carosabile vor fi înierbate.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**
Nu este cazul.

- **Soluții pentru reabilitare ecologică și diminuarea poluării (după caz)**

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare. Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției. Depozitarea deșeurilor se va face controlat, pe platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuinței. Acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunolului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie.

- **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)**

Nu este cazul.

- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Pe amplasament se vor asigura spații plantate pe o suprafață de aproximativ 511,5mp (reprezentând 55% din suprafața totală a parcelei).

- **Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Terenul fiind relativ plan, nu sunt necesare lucrări de sistematizare deosebite, în afară de cele necesare protejării construcției și dirijării apelor pluviale de suprafață.

- **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)**

Retragerea față de aliniament va fi minim 5,00 m.

Retrageri față de limitele laterale - cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 m.

Retrageri față de limita posterioară - cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5 m.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+1.

Procentul de ocupare a terenului maxim este de 25% calculat la suprafața parcelei.

- **Coeficientul de utilizare a terenurilor**

Coeficientul de utilizare a terenului maxim este 0.9 calculat la suprafața parcelei.

- **Asigurarea utilităților (surse, rețea, racorduri)**

Pentru asigurarea utilităților, construcțiile se vor racorda la rețelele din zonă. Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor sau beneficiar.

Rețele energie electrică

SITUAȚIA EXISTENTĂ

În apropierea zonei studiate există instalații energetice aeriene de distribuție de 0,4kV.

Pe terenul studiat nu există stâlpi care să necesite zone de protecție suplimentare.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propune extinderea liniei de joasă tensiune LEA 0,4kV și o firidă de distribuție 0,4kV pe parcela studiată.

Lucrările necesare pentru alimentarea cu energie electrică vor fi tratate în detaliu în STUDIUL DE SOLUȚIE care vor fi întocmite de către SC ELECTRICA SA Sibiu la comanda beneficiarului, în urma apariției de noi consumatori. Studiile de soluție vor servi la emiterea avizelor de racordare.

Instalațiile electrice interioare de iluminat și prize, de forță, de protecție contra electrocutărilor și de paratrâznet precum și instalațiile de curenti slabi se vor trata deasemenea în detaliu la următoarele faze de proiectare, prin grija beneficiarului și a proiectantului general.

Rețele hidroedilitare

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Pe Strada Sibului nu există în funcțiune rețele publice de distribuție apă canal-apă.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se propun: un puț forat și un bazin vidanjabil. Pentru asigurarea utilităților de apă pentru acest obiectiv, este necesară forarea unui puț și construirea unui bazin vidanjabil pentru canalizare. Acestea vor fi proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se învecin în bună stare de funcționare; vidanjabul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Rețele de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de gaz cu presiune redusă existentă printr-un bransament și contor pe parcela studiată.

• **Bilanț teritorial – în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

Suprafața de referință pentru calcul POT și CUT = 930 mp

BILANȚ TERITORIAL

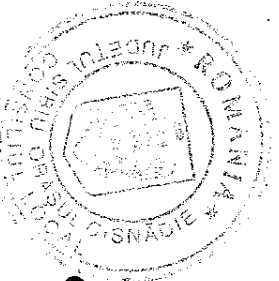
UTILIZAREA TERENULUI	mp	EXISTENT %	mp	PROPUS %
S CONSTRUITĂ MAXIMĂ	0 mp	-	232,5 mp	25%
S CIRCULAȚII PIETONALE ȘI CAROSABILE	0 mp	-	186,0 mp	20%
S LIBERE ȘI SPAȚII VERZI PLANTATE	930 mp	100%	511,5 mp	55%
S TEREN TOTAL			930 mp	
POT		0%	25%	
CUT		0	0,9	

5. CONCLUZII

• Punct de vedere al elaboratorului asupra soluției

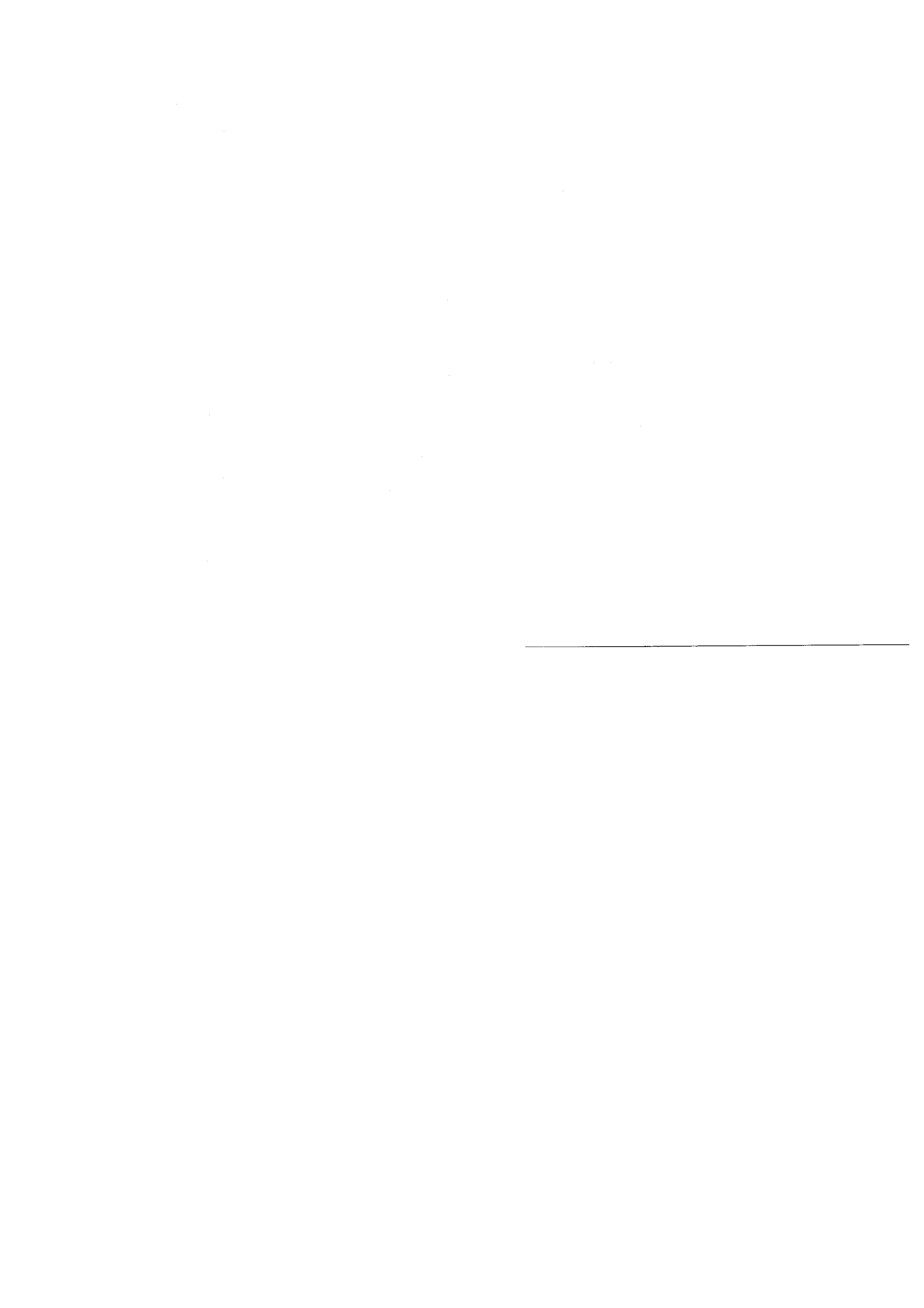
Realizarea investiției propuse prin acest proiect se încadrează în peisajul urbanistic al zonei, atât prin funcțiune, cât și prin modul de conformare a construcțiilor, contribuind la dezvoltarea coerentă a zonei studiate. Din aceste motive, considerăm oportună implementarea proiectului.

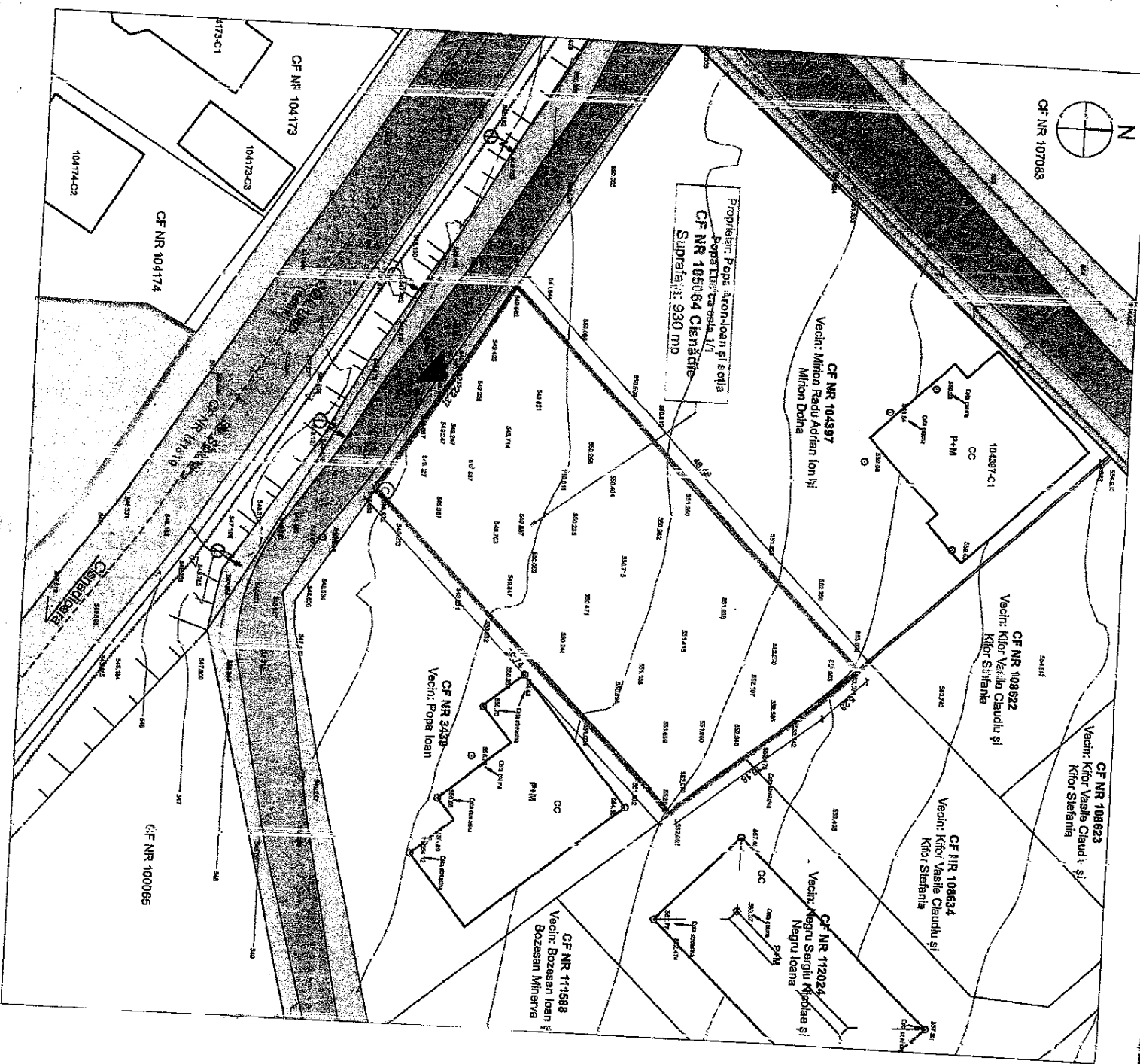
Elaborat,
 Avn. Corolban Carmen Simona



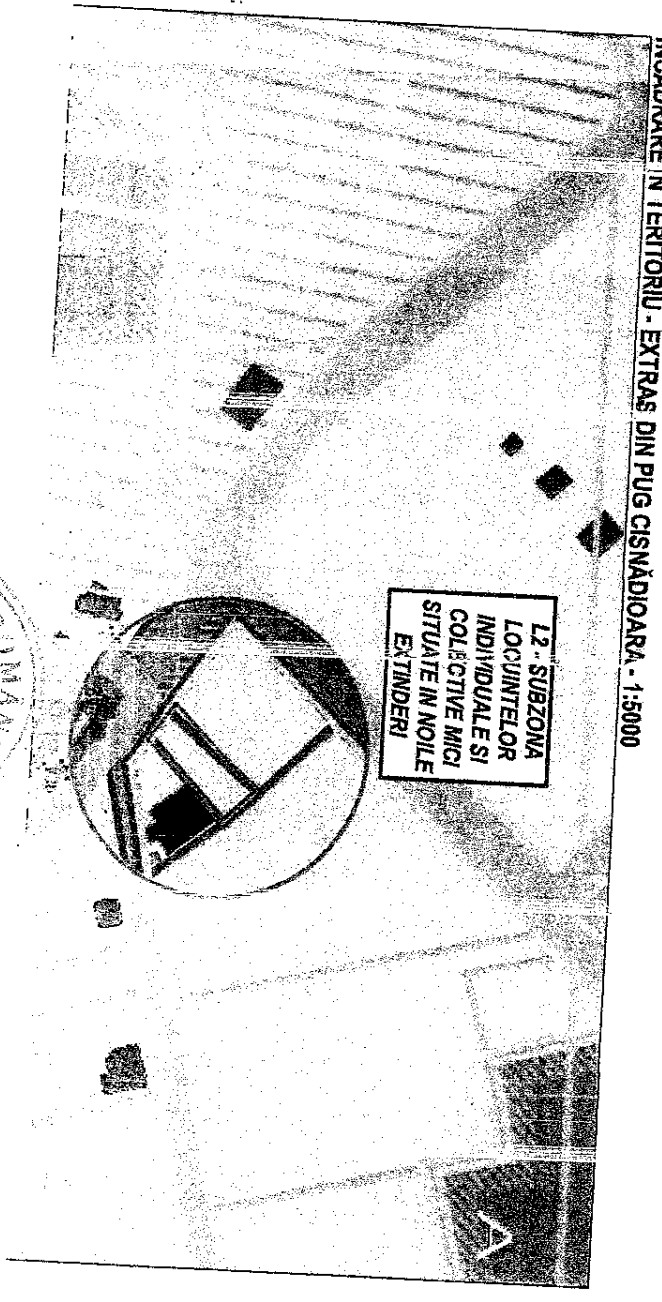
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 LUCIAN IONUȚ KEHLTSCH

CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RYȘU





- LEGENDA**
- LIMITE**
- ▬ LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
 - ▬ LIMITE PARCELE
 - ▬ LIMITA ANSAMBLU "CENTRU ISTORIC" CF LMI 2004
- MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**
- ▬ ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ▬ ZONA CENTRALA ISTORICA PROTEJATA
 - ▬ CONSTRUCTII EXISTENTE
- RETELE EDILITARE**
- ▬ STALP
 - ▬ TOPOGRAFIA TERENULUI - CADRU NATURAL
 - ▬ CURBE DE NIVEL
 - ▬ ȘANT
- CIRCULAȚII/ACCES EXISTENTE**
- ▬ CIRCULAȚII CAROSABILE
 - ▬ CIRCULAȚII NEAMENAJATE, SPAȚII VERZI PROTECTIE
 - ▬ ACCESURI PIETONALE ȘI AUTO



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
LUCIAN IONUȚ KIBELTSCCH**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUȘU**

SPECIFICATIE	NUMELE	SEMANAȚURA	CERINȚA	BENEFICIAR:	PROIECT
SEF PROIECT	Surfațedesign SRL Str. Măștilindul, nr 9, ap 1/S CUI 37786026, J3219021			POPA ARCH IONAN și POPA LUCICA Jud. Sibiu, Sibiu, strada Ana Paulescu, nr. 60	NR. 14/2020
PROIECTANT	NUMELE ARRH. CORDUBAN CĂP STAGIURĂ, NEDĂIANU OANA I STAGIURĂ, MADALINA A. PETRIU STAGIURĂ, NEDĂIANU OANA ION STAGIURĂ, MADALINA A. PETRISOR			TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE FRONT STRADAL, BRANSAMENTE UTILITATI	FAZA PUD
DESENAȚ				TITLU PLANSA: INCADRARE SI SITUATIE EXISTENTA	01

