

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

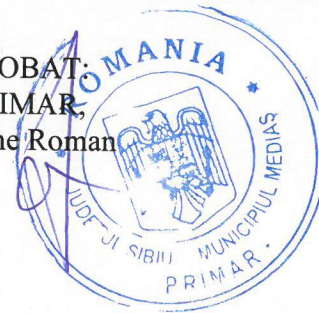
Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841 198
www.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro



MEDIAȘ

DIRECTIA ARHITECT SEF
Nr. 17622/ 04.12.2018

APROBAT
PRIMAR
Gheorghe Roman



RAPORT

privind propunerea de aprobare P.U.D
"Construire locuință , anexe, împrejmuire și podeț
pentru acces auto și pietonal" str. Emil Racoviță fn.

1) EXPUNERE DE MOTIVE

Prin H.C.L. Mediaș nr.357 /2018, s-a avizat P.U.D. " Construire locuință, anexe, împrejmuire și podeț pentru acces auto și pietonal" beneficiar fiind Regman Raul-Nicolae cu domiciliul în Mediaș șos. Sibului nr.3, bl.3, sc.B, ap.8. Prin Certificatul de urbanism nr. 189/18.04.2018, s-a impus beneficiarului elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, în aplicarea prevederilor legii privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a inițiat planul urbanistic de detaliu, se află în intravilan, str. Emil Racoviță fn., identificat prin extrasul CF Mediaș nr. 114071 , nr. cad. 114071 cu suprafața de 833 mp, proprietar Regman Raul Nicolae. Din punct de vedere economic terenul este situat în zona UTR2 subzona de locuințe individuale și colective mici nou propuse, cu regim de construire izolat sau cuplat, L1b -conf. P.U.G aprobat cu HCL nr.53/2012. Funcțiunea zonei rezidențiale este dată de instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, locuințe, dotări, birouri etc.

Cu cererea nr. 17622/22.11.2018 beneficiarul solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu întocmit de arh. JIGA Diana-Denisa - Birou Individual de Arhitectură. Documentația a fost analizată și a obținut avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.4/ 23.11.2018, respectiv avizul arhitectului șef nr.01/ 04.12.2018.

2) RAPORT

Dat fiind faptul că, documentația respectă prevederile impuse de legislație , propunem spre analiză și aprobare prezentul raport, care să stea la baza proiectului de hotărâre și aprobare P.U.D " Construire locuință, anexe, împrejmuire și podeț pentru acces auto și pietonal,, str. Emil Racoviță fn. , cu următoarele reglementări urbanistice :

- Steren =833 mp;
- P.O.T. max= 40% ; P.O.T.propus= 14,76%
- C.U.T. max= 0,80; C.U.T. propus= 0,15
- Regim maxim de înălțime= P+2E.; Regim propus de înălțime=D+P+E
- Retrageri minime față de limitele laterale : construcția se va amplasa izolat spre latura nordică a terenului la 2,00m , la 15,00m față de stradă(latura estică), la 5,00m față de latura sudică și la 10,00m față de cea vestică.
- Circulații și accese: accesul auto de pe str. E.Racoviță este una deficitară, ampriza drumului variind de la 3m la 5m, motiv pentru care se sugerează posibilitatea supralărgirii drumului la 7,00m, carosabil ,cu trotuar propus pe o latură de 1,00m. Accesul pe parcela studiată se va face cu

ajutorul unui podeț care să traverseze rigola de garda. Se vor asigura 2 locuri de parcare în interiorul parcelei. Este necesară rezervarea unei suprafețe de teren în vederea cedării, pentru realizarea de servituți de utilitate publică.

- Echipare tehnico – edilitară: alimentarea cu apă, gaze naturale și energie electrică se va face cu racordarea la rețelele existente în zonă, pe cheltuiala beneficiarului. Apele uzate menajere și apele pluviale vor fi colectate în rețeaua publică orășenească.

Conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului aprobat cu HCL nr.334/2008 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului , finalizată cu raportul nr.13648/17.10.2018 , însoțit de Consiliul Local Mediaș prin HCL nr. 357/2018 .

În vederea aprobării, beneficiarul a obținut avizele, conf. conținutului cadru P.U.D., respectiv:

- Agenția de Protecție a Mediului Sibiu
- SC Delgaz Grid SA
- SC Apa Târnavei Mari SA
- SDEE Transilvania Sud SA Sibiu
- SC Telekom Romania Communications SA
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență Sibiu
- Direcția de Sănătate Publică Sibiu
- Administrația Națională ”Apele Române” , Administrația Bazinală de Apă Mureș
- SC ECO- SAL SA Mediaș
- Administrația Națională de Îmbunătățiri Funciare Sibiu


3) TEMEI LEGAL

- prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată,

- art.36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „c”, art. 45, alin.(2), lit.e și art.115 alin. (1) lit. “b” din Legea nr.215/2001 – legea administrației publice locale.

- Ordin nr.2701/2010 – pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

ARHITECT ȘEF ,
Arh. Paul Mihaela



ÎNTOCMIT,
Popovici Dorina



VIZAT JURIDIC,

SABOU CARMEN GEORGETA



PD/2ex.

Se comunică: 1 ex. dosar/1 ex. Aparatul propriu al C.L.M.

Cod: FO-03.01.ver.1

ROMÂNIA
Județul Sibiu
Primăria Municipiului Mediaș
Arhitect – șef

Ca urmare a cererii adresate de REGMAN RAUL-NICOLAE cu domiciliul în județul Sibiu municipiul Mediaș, Șos. Sibiului nr. 3,bl.3, sc.B, ap.8, înregistrată la nr. 17622 din 22.11.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul :

**AVIZ ARHITECT ȘEF
Nr. 01 din 04.12.2018**

pentru Planul urbanistic de detaliu ” Construire locuință , anexe, împrejmuire, podeț pentru acces auto și pietonal”

generat de imobilul situat în Mediaș , str. Emil Racoviță fn.

Inițiator : REGMAN RAUL-NICOLAE

Proiectant : Birou Individual de Arhitectură JIGA DIANA-DENISA

Specialist cu drept de semnătură RUR : arh. IOSIF DORINA I. BOILĂ

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: Terenul studiat se afla în intravilanul mun. Mediaș, în zona de nord-est a orașului, pe str. Emil Racoviță fn.

Este delimitat : la sud – versantul drept al râului Târnava Mare; - la vest: versantul stâng al pârâului Greweln; la nord – pădure; la est – str. E.Racoviță. Suprafața studiată în P.U.D. este de 833 mp.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 2 – L1b;
- Regim de construire: Construire locuință , anexe, împrejmuire podeț pentru acces auto și pietonal ;
- Funcțiuni predominante: zona de locuințe individuale și colective mici, cu caracter urban, cu înălțime maximă P+2E(Hmax.=10,30m) ;
- Funcțiuni permise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, locuințe, birouri, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje.
- H max = P+2E ; H propus= D+P+E(Hmax.=8,00m)
- POT max = 40%; P.O.T.propus = 14,76%
- CUT max = 0,8; C.U.T. propus = 0,15
- Retragerea minimă față de aliniament = 15,00 m ;
- Retrageri minime față de limitele laterale : S=5,40 m; N =2,00m ;
- Retrageri minime față de limitele posterioare : 10,00 m

Prevederi P.U.D. propuse:

- Retrageri minime față de limitele laterale : construcția dse va amplasa izolat spre latura nordică a terenului la 2,00m , la 15,00m față de stradă(latura estică), la 5,00m față de latura sudică și la 10,00m față de cea vestică.
- Circulații și accese: accesul auto de pe str. E.Racoviță este una deficitară, ampriza drumului variind de la 3m la 5m, motiv pentru care se sugerează posibilitatea supralărgirii drumului la 7,00m, carosabil ,cu trotuar propus pe o latură de 1,00m. Accesul pe parcela studiată se va face cu ajutorul unui podeț care să traverseze rigola de garda. Se vor asigura 2 locuri de

parcare în interiorul parcelei. Este necesară rezervarea unei suprafețe de teren în vederea cedării, pentru realizarea de servituți de utilitate publică.

- Echipare tehnico – edilitară: alimentarea cu apă, gaze naturale și energie electrică se va face cu racordarea la rețelele existente în zonă, pe cheltuiala beneficiarului. Apele uzate menajere și apele pluviale vor fi colectate în rețeaua publică orășenească.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 4 noiembrie 2018 se avizează favorabil Planul urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

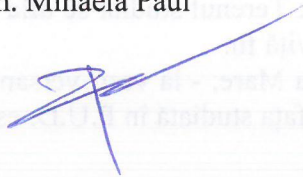
Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin.(2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

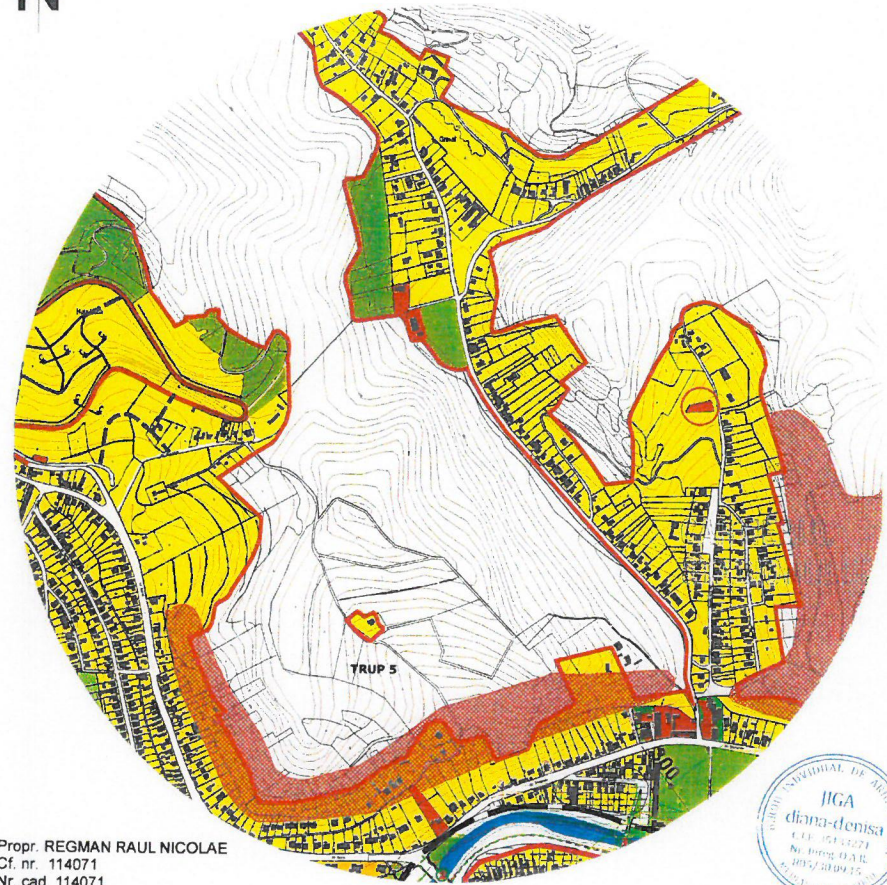
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 189 din 18.04.2018, emis de Primăria Municipiului Mediaș.

Arhitect – șef,
Arh. Mihaela Paul





Propr. REGMAN RAUL NICOLAE
 Cf. nr. 114071
 Nr. cad. 114071
 S teren conform C.F. = 833 mp
 JUD. SIBIU, LOC MEDIAS
 Str. Emil Racovita, f.n.

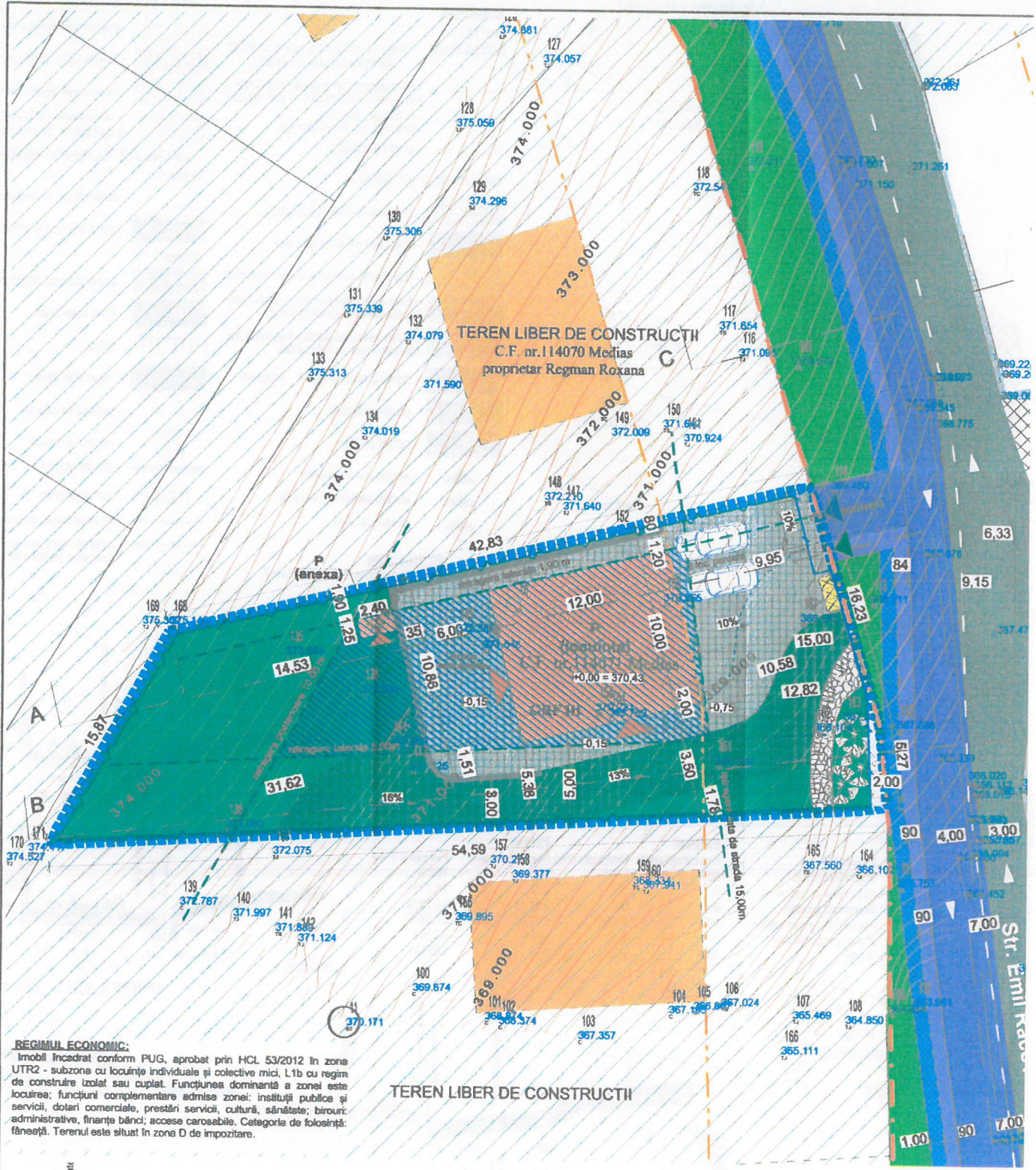
PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 SC 1:5 000

-amplasament studiat

INCADRARE IN PUG
 SC 1:10 000



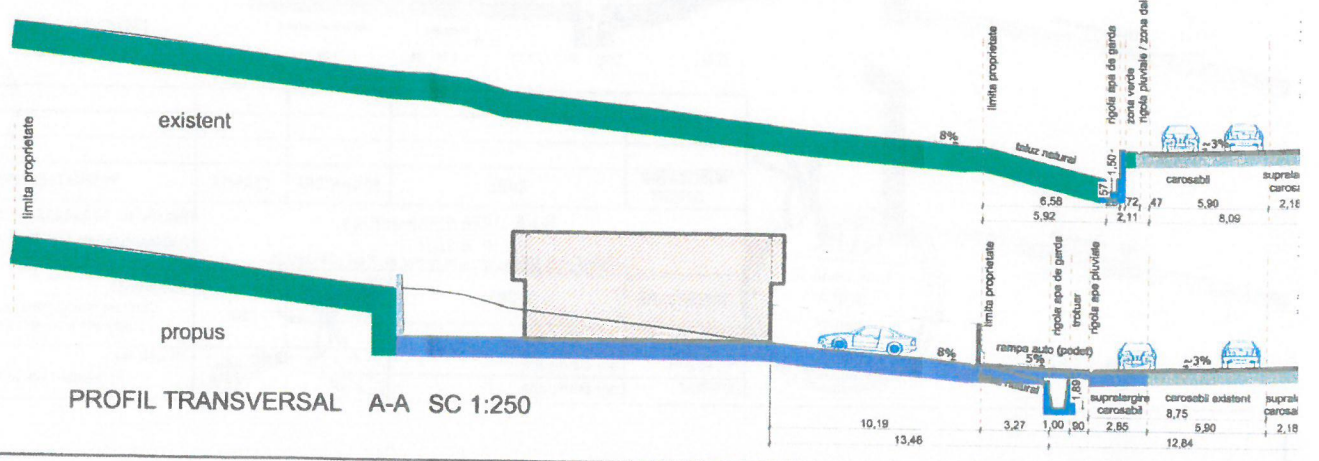
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
B.I.A. JIGA diana-denisa C.I.F. 35133271 jud. Sibiu, mun. Medias, str. Armurienilor, nr. 7, tel. 0745384536				Beneficiar: REGMAN RAUL NICOLAE Amplasament: str. Emil Racovita, f.n. loc. Medias, jud. Sibiu	Nr. pr. 16/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:5000 1:10000	Titlu proiect: Construire locuinta, anexe, imprejurire, podet pentru acces auto si pietonal	Faza: P.U.D.
PROIECTAT	arh. Denisa Jiga		Data: iulie 2018	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA INCADRARE IN PUG	Nr. pl. U00
DESENAT	arh. Denisa Jiga				

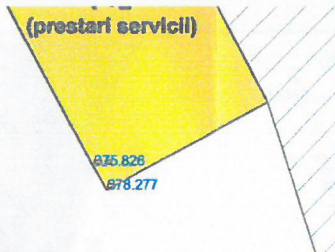


RĂGIMUL ECONOMIC:
 Imobil încadrat conform PUG, aprobat prin HCL 53/2012 în zona UTR2 - subzona cu locuințe individuale și colective mici, L1b cu regim de construire izolat sau cuplat. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea; funcțiunile complementare admise zonei: instituții publice și servicii, dotări comerciale, prestări servicii, cultură, sănătate; birouri; administrative, finanțe bănci; accese carosabile. Categoria de folosință: fâneță. Terenul este situat în zona D de impozitare.

TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII

REGLEMENTARI URBANISTICE
 SC 1:250





LEGENDA

- LIMITE:**
- limita teren care a generat PUD (limita parcelei studiate)
 - aliniament (linia de demarcatie intre domeniul public si cel privat)
 - retrageri impuse prin R.L.U. mun Medias
 - aliniere clădiri

CIRCULATII SI ACCESE:

- pietonal existent (public)
- carosabil existent (public)
- carosabil existent (prop. privata)
- teren rezervat pentru supralargire (carosabil domeniul public)
- teren rezervat pentru supralargire (pietonal domeniul public)
- rigola preluare torent - propusa
- podet existent
- podet propus
- acces auto parcela
- acces pietonal parcela
- acces cladire

SPATIUL CONSTRUIT

- constructii existente
- constructii propuse
- suprafata edificabila parcela
- constructii propuse vecinatate (posibilitate de mobilare parcela)

AMENAJARI EXTERIOARE/ZONA VERDE

- existent**
- teren liber de constructii
 - zona verde/neamenajata
- propus**
- zona pavata (dale prefabricate)
 - dale inierbate
 - taluz
 - vegetatie joasa
 - copaci existenti
 - copaci propusi
 - zid de sprijin
 - zona pubele
 - imprejmuire cu plasa bordurata
 - imprejmuire cu soclu b.a si panouri lemn/metal

INDICI URBANISTICI:

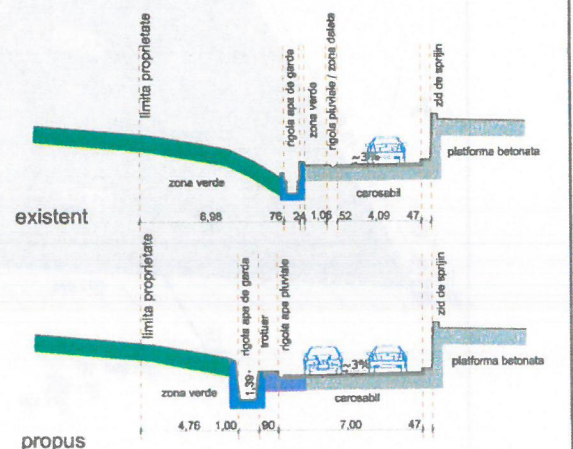
- UTR 2
- subzona L1b
- S teren 833 mp
- Sc propus 123 mp
- Sd propus 123 mp
- POT max propus zona 35%
- POT propus parcela generatoare PUD 14,76%
- CUT max propus zona 0,8
- CUT propus parcela generatoare PUD 0,15
- Regim inaltime cf RLU P+2E
- Regim inaltime max propus zona D+P+E
- Regim inaltime parcela generatoare PUD P
- H maxim cf RLU 10,30 m
- H maxim propus zona 8,00 m
- H propus parcela generatoare PUD 7,50 m
- Nr parcarei propuse/parcela studiate 2 loc.

RETRAGERI

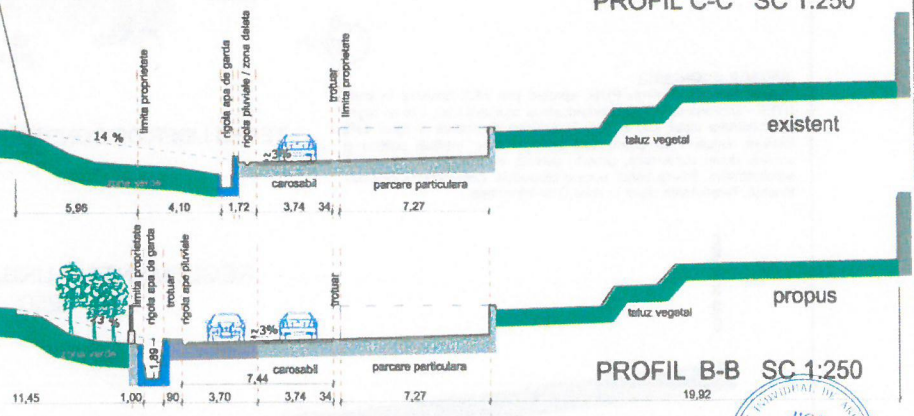
- (fata de limitele de proprietate):
- N : 2,00 m
 - V : 20,90 m
 - S : 5,40 m
 - E : 9,95 m

B

Destinație	Existent Suprafață (m2)	Procente (%)	Propus Suprafață (m2)	Procente (%)
Suprafață teren	833	100%	833	100%
Suprafață construcții	0	0%	123	14,77%
Suprafață pavată	0	0%	264,31	31,73%
Suprafață spațiu verde	833	100%	443,64	53,26%
Punct gospodăresc	0	0%	2,05	0,25%
Total	833	100%	833	100%



PROFIL C-C SC 1:250



PROFIL B-B SC 1:250



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZANR. T DATA
B.I.A. JIGA diana-denisă C.I.F. 3513271 iud. Sibiu, mun. Medias, str. Armurierilor nr. 7, tel. 0745384536				Beneficiar REGMANRAUL NICOLAE Amplasament str. Emil Racovita, f.n. loc. Medias, jud. Sibiu
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:250	Titlu proiect: Construire locuinta, anexa, imprejmuire, podet pentru acces auto si pietonal
SEF PROIECT	arh. Boila Dorin		Data: iulie 2018	Faza: P.U.D.
PROIECTAT	arh. Denisa Jiga			
DESENAT	arh. Denisa Jiga			Titlu plansa: REGLEMENTARIURBANISTICE
				Nr. pr. 18/2018
				Nr. pl. U02