



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

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



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. 64/ 10.01.2019

APROBAT
PRIMAR,
Gheorghe Roman



RAPORT
privind propunerea de aprobare P.U.Z.
“Dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe”
Str. Iuliu Maniu fn

3) EXPUNERE DE MOTIVE

Prin H.C.L. Mediaș nr. 282/2018, s-a avizat P.U.Z. ” Dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe” beneficiari fiind Tarnu Florin Mihai și soția Mihai Elvira Nicoleta cu domiciliul în Ighișul Nou, str. Bisericii nr.56. Prin certificatul de urbanism nr. 95/05.03.2018 s-a impus elaborarea unui plan urbanistic de zonă , în aplicarea prevederilor legii privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Din punct de vedere juridic, terenul arabil , pentru care s-a inițiat planul urbanistic zonal, se află în intravilanul mun. Mediaș, str. Iuliu Maniu fn., în suprafață de 9532mp, identificat prin extrasele de Carte funciară Mediaș nr.110904, nr.top.4834/1/1, respectiv CF Mediaș nr.110913, nr.cad.110913 proprietatea lui Tarnu Florin Mihai și soția Mihai Elvira Nicoleta .

Din punct de vedere economic, terenul este situat în microunitatea teritorială UTR2, în subzona de locuințe individuale și colective mici, cu regim de construire izolat sau cuplat, - L1b, conform PUG aprobat cu HCL nr.53/2012.

Cu cererea nr. 64/ 04.01.2019, beneficiarii solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal, întocmit de SC SURFACE DESIGN SRL prin arh. Corduban Carmen Simona. Documentația a fost analizată și a obținut avizul Comisiei Tehnice de Specialitate nr. 5/23.11.2018, respectiv avizul arhitectului șef nr.1/08.01.2019 .

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.Z. „Dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe” str. Iuliu Maniu fn., cu următoarele reglementări urbanistice:

- UTR 2 – L1b;
- Regim de construire: Construire locuințe izolat sau cuplat;
- Funcțiuni predominante: zona de locuințe individuale și colective mici, cu regim de construire izolat sau cuplat
- Funcțiuni permise: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, locuințe, birouri, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje.
- H max = D+P+E+M;
- P.O.T. max= 40% ;
- C.U.T. max= 0,80;
- Regim maxim de înălțime= H.coamă= 11,80m.;

- Retrageri minime față de limitele : retragere față de aliniament – min. 5,00m; retragere față de limitele laterale – min.3,00m; retragerea față de limitele posterioare – min.5,00m.
- Circulații și accese: Accesul se face din str. Iuliu Maniu . Se vor crea două drumuri cu un profil de 7,00m , cu două benzi de circulație a câte 3,00m și cu un trotuar de 1,00m, fiecare având o lungime de 67,00m. Între cele două drumuri se face legătura printr-un drum cu sens unic, profil de 4,00m- din care 3,5m carosabil și 0,50m pietonal, acesta având lungime de 30,00m. Se vor asigura accese la căi de circulație publică și se vor asigura terenuri pentru realizarea de rețea de drumuri, prin grija beneficiarului.
- Echipare tehnico – edilitară: bransamentele de apă-canal, gaz metan și energie electrică se va face de la rețelele publice locale prin extinderea acestora, pe cheltuiala beneficiarului.

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.10582/08.08.2018 , însoțit de către Consiliul Local Mediaș prin HCL nr.282/2018 .

În vederea aprobării, beneficiarul a obținut următoarele avize, conf. conținutului cadru P.U.Z., respectiv:

- SC Delgaz Grid SA aviz nr.199495/13.09.2018
- SC Apa Târnavei Mari SA aviz nr.6130/30.08.2018
- SDEE Transilvania Sud SA Sibiu aviz nr.70201824323/27.08.2018
- SC Telekom Romania Communications SA București aviz nr.1316/03.09.2018
- RCS&RDS SA București aviz nr.53/23.08.2018
- Orange România SA București aviz nr.0001863/2464/2418/23.08.2018
- SC Protelco SA Câmpina aviz nr.001863/2464/2232/ 22.08.2018
- Vodafone România SA București aviz nr.NPOTX18-214/ 20.08.2018
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Cpt. Dumitru Croitoru" Sibiu aviz nr.1471/18/2018
- Agenția pentru protecția Mediului Sibiu aviz nr.SB 100/19.11.2018
- Direcția de Sănătate Publică Sibiu aviz nr.818/23.10.2018
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Sibiu aviz nr.81/06.11.2018
- Administrația Națională "Apele Române" Tg.Mureș aviz nr.19948/LMZ/27852/2018
- Aviz OCPI Sibiu – Recepție tehnică nr.121/15.10.2018

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. Mihaela Paul

ÎNTOCMIT,
Popovici Dorina

VIZAT JURIDIC,
SABĂU CARMEN GEORGETA

PD/2ex

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

.Cod: FO-03.01.ver.1

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZMEMBRARE IMOBIL IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE-MEDIAS, STR.IULIU MANIU

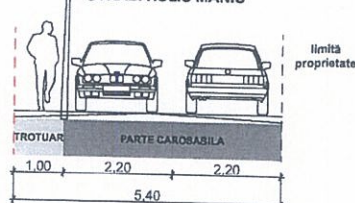
SITUATIA EXISTENTĂ

1:1000



PROFIL STRADAL EXISTENT

B - B PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
SC 1:100
STRADA IULIU MANIU



ZONA UTR 2
L1b - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, cu regim de construire izolat sau cuplat
POT maxim = 40%
CUT maxim = 0,80
H maxim = P+2E

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE IDENTIFICATE CONF. DOC. TOPO AFERENTE PUZ

OCUPAREA TERENURILOR, PE FUNCȚIUNI

- ZONĂ LOCUINȚE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII, ARABIL
- TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII, NEFOLOSIT

TOPOGRAFIA TERENULUI

- CURBE DE NIVEL
- TALUZ
- ȘANT

CIRCULAȚII SI ACCESE

- DRUMURI EXISTENTE
- ACCES PARCELE

REȚELE EXISTENTE

- REȚEA ALIMENTARE APĂ
- REȚEA ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ
- REȚEA ALIMENTARE GAZ
- REȚEA CANAL

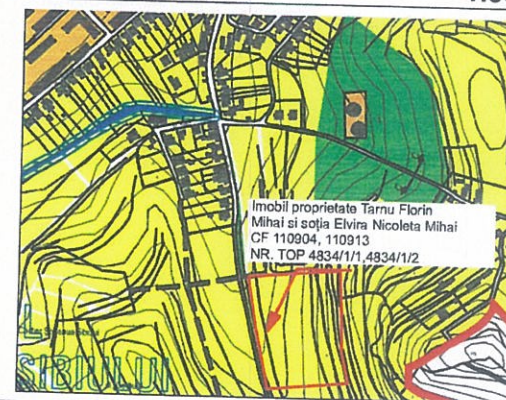
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1:5000



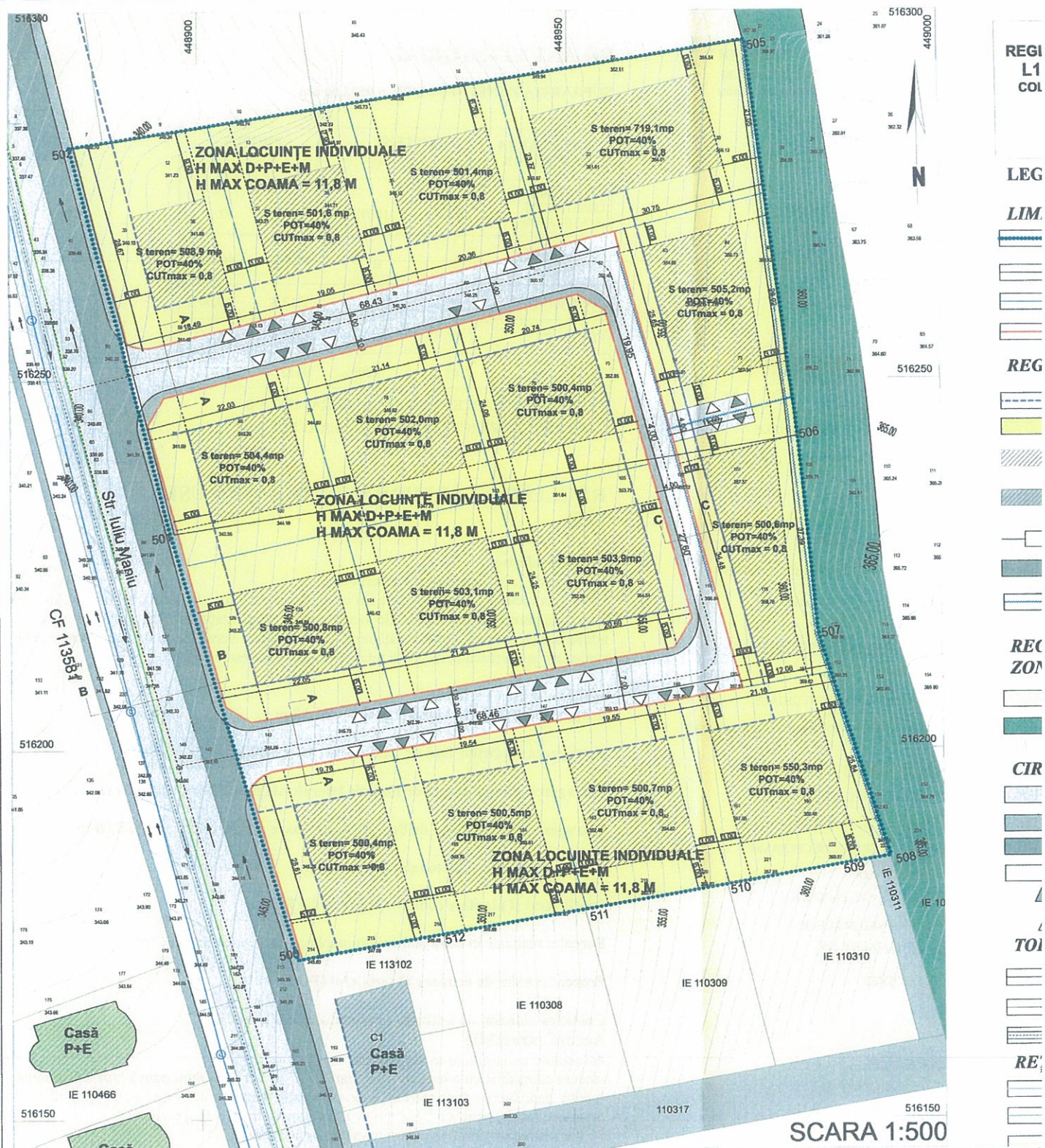
INCADRARE PUG

1:5000



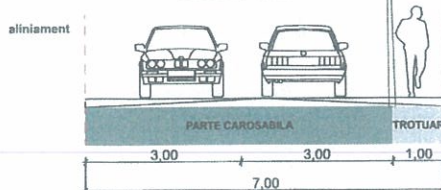
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	BENEFICIAR:	PROIECT
	SurfaceDESIGN SRL Str. Maslinului, nr. 5, Sibiu CUI 37785026, J52202/2017, Tel: 0722530214			Tarnu Florin Mihai si soția Elvira Nicoleta Mihai jud. Sibiu, loc. Ighisul Nou, str. Bisericii, nr. 56	PROIECT NR. 8/2018
SEF PROIECT	ARH. CORBUAN C.		SCARA	TITLU PROIECT:	FAZA
PROIECTAT	ARH. CORBUAN C.		1:5000	PUZ Dezmembrare imobil in vederea construirii de locuințe	P.U.Z.
DESENAT	URB. NEDEIANU OANA		1:1000	jud. Sibiu, mun. Medias, Str. Iuliu Maniu, f.n.	
	URB. PETRIȘOR MADALINA		DATA	TITLU PLANSEI:	PLANSĂ
			10/2018	PLAN DE ÎNCADRARE PLAN DE SITUATIE	1

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZMEMBRARE IMOBIL IN VEDE

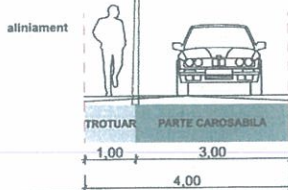


PROFILE STRADALE PROPUSE

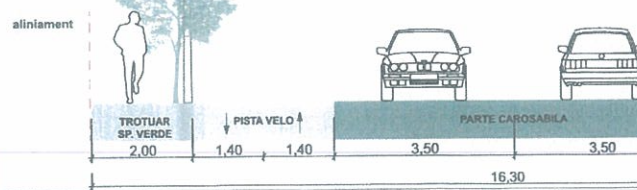
A - A PROFIL TRANSVERSAL SC 1:100 ARTERA
DESERVIRE LOCALA CAT IV FUNCTIONAREA
RETEAUA STRADALA



C - C PROFIL TRANSVERSAL SC 1:100
ALEE DESERVIRE LOCALA



B - B PROFIL TRANSVERSAL SC 1:1
STRADA IULIU MANIU



REGLEMENTAREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE-MEDIIAS, STR.IULIU MANIU

REGLEMENTARI EXISTENTE PUG ZONA UTR 2
L1b - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI
COLECTIVE MICI, cu regim de construire izolat sau
cuplat
POT maxim = 40%
CUT maxim = 0,80
H maxim = P+2E

LEGENDA

IMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE IDENTIFICATE CONF. DOC. TOPO AFERENTE PUZ
- LIMITA PARCELE REZULTATE DUPA DEZMEMBRARE
- ALINIAMENT

REGLEMENTARI URBANISTICE

- ALINIAREA CLADIRILOR
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- EDIFICABIL PROPUSE IN CAZUL CONSTR. DE LOCUINTE NOI
- CLADIRI EXISTENTE
- RETRAGERI OBLIGATORII
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
- CANAL COLECTOR APE PLUVIALE

REGLEMENTARI URBANISTICE IN AFARA ZONEI DE STUDIU

- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- SUBZONA VERDE PERDEA PROTECTIE ARBORI

CIRCULATII SI ACCESE

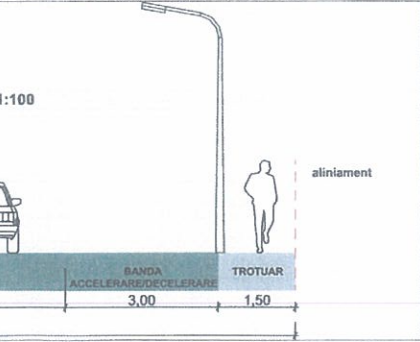
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE
- ZONA CIRCULATII PIETONALE
- BANDA ACCELERARE, DECELERARE
- ZONA PISTA VELO
- ACCES CAROSABIL PARCELE
- ACCES PIETONAL PARCELE

TOPOGRAFIA TERENULUI

- CURBE DE NIVEL
- TALUZ
- ŞANT

RETELE EXISTENTE

- RETEA ALIMENTARE APĂ
- RETEA ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ
- RETEA ALIMENTARE GAZ



BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE = 9532,00 mp

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT mp	%	PROPUSE mp	%
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (SPAȚII LIBERE)	9532	100%	0	0
SPAȚII VERZI AMENAJATE	0	0	4424,6	46,40%
CONSTRUCȚII	0	0	3812,8	40,00%
CIRCULAȚII	0	0	1294,6	13,6%
TOTAL	9532	100%	9532	100%

POT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ = 0
CUT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ = 0

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE L1B

Utilizări admise:

Locuințe cu caracter urban și/sau semi-rural.
Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit, birouri profesionale.
Funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Înălțime maximă admisă:

Înălțime max. D+P+E+M sau H.coamă = 11,80 m

Retragerea clădirilor față de aliniament: MIN 5,00 m

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelor: MIN 3,00 m

Retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelor: MIN 5,00 m

Accese carosabile și pietonale: MIN 3,00 m

Spații verzi și plantate conform Anexei 6 din R.G.U.

Parcaje: realizate în afara domeniului public, min 1 loc de parcare/ lot

Procent maxim de ocupare al terenului (POT): 40%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 0,80

Accese carosabile

Pt locuințe unifamiliale se vor asigura
-accese carosabile cu o lungime mai mare de 25 m vor avea minimum 2 benzi de circulație;
-pentru parcelari pe doua randuri, accesul la parcelele din spate se va realiza prin alei de deservire locala, pentru o lungime de maximum 30 m cu o singura bandă.
Se vor prevedea suprafete pentru manevre de intoarcere.

SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNTURA	PERINTA	BENEFICIAR:	PROIECT
	SurfaceDESIGN SRL Str. Maslinului, nr 9, ap 1, Sibiu CUI 37785026, J32/902/2017 tel. 07 22530212			Tamu Florin Mihai si sotia Elvira Nicoleta Mihai jud. Sibiu, loc. Ighisul Nou, str. Bisericii, nr. 56	PROIECT NR. 8/2018
SEF PROIECT	NUMELE	SEMNTATURA	SCARA	TITLU PROIECT:	FAZA
	ARH. CORDUBAN C.		1:500	PUZ Dezmembrare imobil in vederea construirii de locuințe	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. CORDUBAN C.		1:500	jud. Sibiu, mun. Medias, Str. Iuliu Maniu, f.n.	
DESENAT	URB. NEDIANU OANA		1:500	TITLU PLANSEI:	PLANSA
	URB. PETRIȘOR MĂDĂLINA		12 / 2018	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	2.1