MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul 1 – INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii: ***CONSTRUIRE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI***

Adresa investitiei : strada Regele Ferdinand FN, oras Cisnadie, jud.Sibiu, CP 555300

Investitori: ELENA IROFTI

1.2 Obiectul lucrarii

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic Zonal in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al orasului CISNADIE pentru zona studiata, cuprinsa conform PUG in intravilanul localitatii Cisnadie, in subzona L2 – subzona de locuinte individuale si colective mici, constituind o zona preferata pentru extinderea de locuinte intr-un peisaj cu foarte multe calitati.

Zona este dezvoltata pe dealurile inconjuratoare si in platoul din jurul(stanga-dreapta) strazii Regele Ferdinand, si a rezultat din urmatoarele considerente:

- dezvoltarea activitatii rezidentiale cu case de locuit tip locuinte individuale, cu amplasarea constructiilor avand regim maxim de inaltime P+E+M(parter+etaj+mansarda) ;
- realizarea unui spatiu pentru parcarea a minim 2 autoturisme sau gararea acestora pe fiecare parcela studiata;
- imprejmuirea terenurilor studiate;
- amenajarea racordului propriu la gaze naturale, energie electrica, si in final apa potabila si canalizare.
- aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Proiectul propune construirea unui corp de cladire cu functiunea de locuire, pe teren aflate in proprietatetea persoanei fizice ELENA IROFTI(conform CF-ului atasat), si urmand a conlucra pentru buna functionare a intregului ansamblu – case de locuit.

Amenajarea functionala a terenului cu o buna repartitie a constructiilor si optimizarea fluxului circulatiilor, vizand in acelasi timp ocuparea eficienta a terenului.

Toate corpurile propuse au structura independenta, calculata conform normelor in vigoare, si nu afecteaza sau modifica in nici un fel structura de **rezistenta a cladirilor invecinate.**

Accesul auto si pietonal se va realizeaza pe cate o poarta, direct din strada Regele Ferdinand, aflat in partea sudica a amplasamentului studiat.

1.3 Surse de documentare

In vederea elaborarii documentatiei de fata, au fost consultate urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General al orasului Cisnadie - PUG - avizat si aprobat conform legii;
- Plan de identificare si ridicare topografica asigurat din grija investitorului;
- Legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de oportunitate;
- Certificat de Urbanism;
- Avize eliberate de detinatorii de retele.

Capitolul 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Conform prevederilor PUG Cisnadie, terenurile sunt situate in intravilanul localitatii Cisnadie, partea de nord, subzona propusa dezvoltarii si completarii zonei de locuinte de la limita intravilanului Cisnadie, constituind o zona preferata pentru extinderea de locuinte intr-un peisaj cu foarte multe calitati.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla amplasata in intravilanul localitatii Cisnadie, situata in partea nordica a localitatii, in L2 – subzona de locuinte individuale si colective mici, constituind o zona preferata pentru extinderea de locuinte intr-un peisaj cu foarte multe calitati.

Terenurile studiate se invecineaza cu:

- ***la Vest*** – proprietate privata – CF Cisnadie 109573;
- ***la Nord*** – proprietate privata – CF Cisnadie 104794;
- ***la Sud*** – proprietate privata – CF Cisnadie 104788;
- ***la Est*** – drum acces si proprietati private – CF 104795, CF 104796, CF 104797, CF 104798, CF 104799, CF 104800, CF 104801.

Avand in vedere directiile principale enuntate in PUG-ul orasului Cisnadie, privind dezvoltarea zonelor de locuit, principalele directii ale evolutiei zonei sunt:

- modernizarea fondului existent;
- accentul preponderent pe functiuni de locuire;
- dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare in zona.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Geologia si geomorfologia

Fundamentul geologic al spatiului depresionar peste care se extinde teritoriul administrativ al orasului Cisnadie si este alcatuit din sisturi cristaline (identificate prin foraje la o adancime de 1500 m) si este acoperit cu o cuvertura groasa alcatuita din depozite sedimentare mio-pliocene si cuaternare. Prelungirea cristalinului Carpatilor Meridionali in fundamentul Depresiunii Transilvaniei este evidentiata in apropierea Municipiului Sibiu prin magurile cristaline care ies la zi la limita sudica si sud-vestica a depresiunii: Cisnadie, Magureaua Poplaca, Dealul Zidul. Depozitele sedimentare care afloreaza in perimetrul analizat apartin structurilor tinere, fiind reprezentate prin formatiuni sedimentare diferite in ceea ce priveste gradul de cimentare, de consolidare, rezistenta la actiunea factorilor de mediu. Depozitele pannoniene ocupa cea mai mare parte a teritoriului si sunt alcatuite din argile, nisipuri argiloase, marne, cu un grad foarte redus de cimentare. Ele vin in contact direct cu formatiunile cristaline si afloreaza la zi in Dealul Gusterita si pe frontul de cuesta al Podisului Hartibaciului ce intra spre est si nord-est.

Din punct de vedere geologic, sunt prezente depozitele pleistocene (pe culmile dealurilor, de natura depozitara), depozitele pannoniene (nispuri si marne cu intercalatii de tufuri andezitice) si depozite halocene de natura aluvionara, caracterizate prin nisipuri si pietrisuri, de-a lungul luncii Visei. In ceea ce priveste tectonica zonei, aceasta este caracterizata prin miscarile postpannoniene. Tot de conditiile tectonice (domuri si branhianticlinale) si de cele litologice (nicipuri, roci gazeifere si marne) se leaga si prezenta gazului metan, localizat in 12 campuri gazeifere(la nivelul comunei se numara printre ele si cel de la Petis, sat apartinator comunei Seica Mare). Procese geomorfologice foarte des intalnite in Podisul Hartibaciului, mai exact in partea de vest si nord-vest al acestuia sunt alunecarile de teren, pe alocuri acestea fiind asociate cu ravenari si eroziuni in suprafata. Versantii mai puternic degradati ii intalnim de-a lungul bazinului Calvei, Mosna, Valea Viilor, precum si in partea sudica la: Calbor, Cincsor, Feldioara, etc.

Din punct de vedere geologic perimetrul este situat in sudul Bazinului Transilvaniei, bazin format in timpul miscarilor geo-tectonice din faza laramica, ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic si a

evoluat pe un fundal rigid, incepand din Paleogen. In timpul neozoicului, bazinul functioneaza ca o zona de subsidenta ce permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constitutie relativ monotona. Subasmentul de suprafata este constituit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate).

Perioada cuaternara isi aduce aportul prin depunerea discordanta a depozitelor aluvio-deluviale-proluviale, cu o granoclasare verticala, de la bolovanis si pietrisuri in baza, pana la prafuri si argile la partea superioara a depozitelor de terasa. Din punct de vedere geologic, zona apartine unitatii structurale majore Depresiunea Transilvaniei, aici fiind prezente formatiuni apartinand pontianului, pleistocenului si holocenului. Sunt reprezentate de argile, argile nisipoase, nisipuri si pietrisuri, toate avand ca suport un pachet de marne argiloase de varsta pontiana.

Din punct de vedere geologic, depozitele in depresiunea Transilvaniei sunt sedimente ale fostelor mari ce au acoperit regiunea din Cretacicul superior (Pontian) pana in Pleistocen. Depozitele pontiene sunt formate din marne si marnoargile, peste care sunt sedimentate intr-o stratificatie incrucisata pietrisuri, nisipuri grosiere sau fine micacee.

Aceste depozite apar la zi doar in dealurile ce inchid depresiunea la NV. In vatra depresiunii aceste depozite sunt acoperite de pietrisuri si nisipuri pleistocene, cu caracter deltaic, sedimentarea acestora continuand pana la inceputul Holocenului. Intreaga regiune este acoperita cu lehm (sedimente argilonisipoase), acesta formand roca mama de sol.

Pleistocenul superior este reprezentat prin depozite glaciare, coluvial-deluviale si depozite proluviale.

Pannonianul din sudul depresiuni Transilvaniei este constituit din doua complexe :

- un complex bazal marno-argilos de culoare vinetie, ce contine o bogata fauna de congerii, melanopide si viviparide. In jurul localitatilor Apoldu si Toparcea din acest complex s-au colectat : congeria banatica, congeria zsigmondi, congeria partschi, paradacna lentzii etc. asociatia de congerii si limnocardiidedin complexul bazal ar situa depozitele in zona C/D a Pannonianului din Bazinul Vienei.
- un complex superior detritic, cu gresii friabile galbui si pietrisuri cu elemente rulate de cuart alb, apoi nisipuri cuartitice cu galeti moi si intercalatii de marne galbui-roscate sau cenusii, ce contin cardiacee si congerii. In gresiile ce afloreaza in satul Mag se gasesc forme de congeria subglobosa.

Volihinianul-Bessarabianul este in continuitate de sedimentare, peste Buglovian se dispune Sarmatianului (intreg Volihinianul si partea inferioara a Bessarabianului), alcatuit din depozite cu un character psamitic, partial psefitic. El cuprinde conglomerate poligene, gresii nisipoase cenusii, rubanate, tufuri bentonitizate si argile. Conglomeratele contin elemente rulate de cuart fumuriu, sisturi cristaline, calcare, roci eruptive cu dimensiuni pana la 5 cm. calcarele contin o fauna abundenta, rau conservata, de cardiacee, ceriti si trochide.

Depozitele Volihinianului si Bessarabianului se extend la sud de valea Muresului si sunt suportate de Tortonian. La Jeledinti afloreaza partea bazala a acestor depozite: gresiile si calcarele oolitice sunt dezvoltate la Tolita, Strei, Singiorgi si Santamaria de Piatra.

Tortonianul termenul cel mai dezvoltat al Miocenului, prezinta cea mai larga arie de raspandire in comparative cu celalate depozite sedimentare. Formatiune transgresiva, se dezvolta intr-o variata gama litologica pe diversi termini ai Oligocenului, Cretacicului, Jurasicului, sau peste formatiunile cristaline. In general este constituit din conglomerate, pietrisuri, nisipuri, calcare organogene, marne, argile, gipsuri, carbuni si intercalatii de piroclastite.

Tortonianul este reprezentat in baza prin "orizontul marnelor cu globigerine" un complex de brecii, marne tufacee cu globigerine, argile marnoase cenusii -albicioase uneori roscate, peste care se dispune un complex psefitic constituit din pietrisuri, nisipuri, precum si argile rosii cu pete verzui.

Amplasamentul studiat conform harti geologice scara 1:50000, foia 92.c SIBIU L- 35-73-c, este dispus peste depozite ce apartin complexului litologic superior, gazos nisipos cu prafuituri, din cadrul etajului Pannonian al Neogenului.

2.3.2. Hidrologia si hidrogeologia zonei

Reteaua hidrografica de suprafata in perimetru studiat, formata din raul Cisnadie si afluentii care brazdeaza intravilanul orasului Cisnadie de la vest la est si de la nord la sud.

Atat raul Cisnadie cat si afluientii acestuia au cate o zona mai mare sau mai mica inundabila datorita lipsei totale de lucrari sau cu lucrari depasite fata de gradul de asigurare.

2.3.3. Conditii climatice

Clima de tip continental moderata, de nuanta central europeana este mai racoroasa si mai umeda, cu putine zile insorite. Ploi putine iarna si mai abundente in timpul verii (in special in iunie). Iarna incepe la mijlocul lui noiembrie dar zapada nu tine prea mult.

Temperaturile cele mai scazute se inregistreaza in luna ianuarie si cresc treptat pana in iulie cand incep sa scada. Stratul de zapada la altitudini de 1400-1500 m dureaza aproximativ sase luni pe an, iar peste 1800 m chiar 8 luni pe an. Gerul excesiv din luna Ianuarie este cu deosebire remarcabil, dupa care urmeaza o perioada cu valori de temperatura mai mari pe masura ce se apropie primavara.

Diferentele de temperatura ale solului si vegetatiei sunt extrem de mari in Mai, cu mult mai mari ca ale atmosferei, ceea ce contribuie in mare masura la inghetul caracteristic pentru cele dintai zile ale acetei luni. Frigul, in zilele sfintilor de gheata nu este totusi prea violent, ceea ce se datoreste influentelor orografice si topografice, presiunea atmosferica fiind mai ridicata in cursul iernii si mai coborata vara, iar coborarea aceasta este cu deosebire mai accentuata in regiunile inalte.

Climatul general este cel specific de podis, cu manifestarea etajarii elementelor climatice, temperaturiile medii anuale fiind de +12^{0}C si +18^{0}C, cu valoare medie pentru luna cea mai rece(ianuarie) de -2,3^{0}C si pentru luna cea mai calduroasa(iulie) de +25,5^{0}C.

In sezonul de vegetatie temperatura oscileaza intre valorile de +20^{0}C si +24^{0}C. Sunt frecvente gerurile tarzii sau timpurii, care se semnaleaza si in lunile mai si octombrie.

Intreg bazinul Cibinului se regaseste sub influenta inversiunilor termice, mai pronuntate in perioadele reci ale anului. In acest caz, stratele de aer mai rece, situate sub cele de aer cald, impiedica formarea curentilor verticali si favorizeaza disiparea pe orizontala a noxelor, spre vai si depresiuni.

Amplasamnetul obiectivului se incadreaza intr-o zona cu potential pluviodenudativ mediu, perioada cu erozitatee medie – august 15%, turbiditate mica 50 – 100 gr/mc, scurgerea specifica mica 0,15 – 0,25 to/ha/an, amplasamentul se inscrie in zona cu eroziune de suprafata slaba si zona cu potential de alunecare slab.

2.3.4.Zonarea seismica si adancimea de inghet

Conform reglementarilor tehnice de proiectare seismica - indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de varf a acceleratiei seismice *ag*, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani, are valoarea *ag* = 0,20 g.

Valoarea de varf a aceleratiei pentru componenta verticala a miscarii terenului *avg* se calculeaza ca fiind avg=0,7ag. Perioada de control (colt) Tc a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona de valori maxime in spectru de acceleratie absolute si zona de valori maxime in spectru de viteze relative, pentru zona studiata perioada ce colt Tc=0,7 secunde.

Amplasamentul studiat se incadreaza in regiunea seismica Fagaras, seismele fiind asociate cu faliile structurale care afecteaza masivul Fagaras pe directia E-W.

Adancimea de inghet data de STAS 6054/77 este de 0,90 m.

Pconv sa calculat conform STAS 3300/2/85 si este valabil pentru Df = 2.0 m si B = 1.0m. Pentru alte latimi alte talpii fundatiei sau alte adancimi ale fundatiei P conv se calculeaza conform STAS 3300/2/85 pct. B2. Pentru latimi de fundatie B > 1.0 m si Df > 2.0m calculul presiuni conventionale se face cu formula:

Pconv = Pconv + CB + CD, unde: CB – coeficient de corectie pentru latimea talpii fundatie, CD – coeficient de corectie pentru adancimea fundatie.

2.3.5.Lucrari de cercetare

Pentru definirea exacta a conditiilor geotehnice, naturii terenului, s-a executat o lucrare geotehnica de foraj. Un profil litologic in lucrari arata succesiunea:

- 0,00m - 0,80m – pamant vegetal;
- 0,80m - 2,20m – argila prafoasa cafenie, plastic consistenta, activa ;
- 2,20m – 4,50 – argila nisipoasa, plastic consistenta.

Studiul geotehnic ca sinteza a cercetarii terenului analizeaza si detaliaza particularitatile amplasamentului prin prisma urmatoarelor aspecte:

- stratificatia terenului de fundare;
- regimul hidrologic al zonei;
- caracteristicile fizio-mecanice ale terenului;
- prezentarea calculului capacitatii portante la nivelul fiecarui strat si in special pe cel ce se vor face lucrarile de fundare ;
- aprecieri asupra stabilitatii de ansamblu a amplasamentului.

Programul de cercetare s-a desfasurat in conformitate cu *Normativul privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare* indicativ NP 074/2014.

2.3.6. Incadrarea in categoria geotehnica

Conform N.P. 074-2014 categoria geotehnica este asociata cu riscul geotehnic. Acesta este redus in cazul categoriei geotehnice 1, moderat in cazul categorie geotehnice 2 si mare in cazul categoriei geotehnice 3.

In vederea definirii categoriei geotehnice se integreaza urmatorii factori de teren:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Teren bun	2
Apa subterana	Epuisment normal	3
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Coeficient seism	Ag=0,20g	2
Riscul geotehnic	Moderat	10
Categoria geotehnica		2

Lucrarile de prospectare deschise(foraje) din care s-au caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului au constat din 1 sondaj recoltat, probe pentru determinarea startelor ce alcatuiesc terenul de fundare.

2.3.7. Concluzii. Recomandari

Urmare a lucrarilor si observatiilor din teren se constata urmatoarele:

- terenurile sunt usor inlinate, stabile, fara gropi sau accidente structurale;
- terenurile raspund exigentelor geotehnice pentru proiectul propus.

Natura terenului pune in evidente posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare. Adancimea minima de fundare pentru constructia propusa, Dfmin va fi dictata de conditiile de proiectare, de dimensiunile propuse, modul de executie, insa nu la mai putin de – 1,10 m fata de cota terenului amenajat, pe stratul de argila prafoasa cafenie plastic consistenta, activa. Pentru toate calcule de rezistenta se vor lua in calcul valori ale presiunilor conventionale Pconv=280Kpa conform STAS 3300/2/85. Se vor executa hidroizolatii cu dren de preluare a apelor de infiltratie, executarea trotuarelor se va face cu inclinatie spre exterior. Apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie, prin burlane si rigole special amenajate.

Se recomanda fundarea la -1,10m fata de CTN pe stratul de argila prafoasa cafenie, plastic consistenta, activa, incastrarea fundatiilor va fi de 0,20m in stratul bun de fundare si se va arma suplimentar talpa fundatiei.

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

Adancimea de inghet data de STAS 6054/77 este de 0,90m.

In urma verificariilor in teren un s-au observat alunecarii ale terenului din zona perimetrului studiat.

Acest studiu este valabil doar pentru faza informare, pentru urmatoarele etape sunt necesare investigatii suplimentare ale terenului cat si a zonei limitrofe perimetrului studiat.

In aceste conditii proiectul se poate executa din punct de vedere al exigentelor geo cu conditiile de fundare si cu valorile de calcul prezentate mai sus, iar orice modificare de litologie in timpul sapari fundatiilor va fi comunicata imediat geologului, turnarea fundatiilor urmand a se face cu avizul acestuia.

2.4. Circulatia

In cadrul proiectului sunt propuse masuri necesare asigurarii unui trafic fluent pentru rezidenti, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta si a locurilor de parcare aferente caselor de locuit.

Accesul in incinta, in partea sudica a amplasamentului studiat, va fi posibila prin realizarea unui racord direct la strada Regele Ferdinand.

Accesul in incinta, in partea nordica a amplasamentului studiat, va fi posibila prin realizarea unui racord direct la strada propusa, strada care in momentul de fata este propusa ca o prelungire a strazii Eroilor.

Cedarea terenului pentru largirea sau creearea de strazi are caracter de obligativitate, ca si prevederile privind regimul de inaltime sau indici urbanistici stabiliti.

Solutia propusa asigura accesul in zona de parcari fara conflicte de trafic. Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile si gabaritele de interventie pentru masinile de pompieri.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul drumului existent – strada Regele Ferdinand – avand latimea propusa de 8,00m.

Din punct de vedere al circulatiei se constata urmatoarele disfunctionalitati:

- starea mediocra a drumului, profil necorespunzator;
- lipsa trotuarelor pentru circulatia pietonala;
- absenta iluminatului public duce la frustrari in fluxurile auto ce se intersecteaza accidental ca directii, cum ar fi in zona de acces studiata;
- santurile de colectare a apelor adiacente drumului nu sunt intretinute sau lipsesc;
- drumul comunal este de pamant, subdimensionat si impropriu circulatiei autovehicolelor.

Se vor tine cont de urmatoarele aspecte:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm ;
- asigurarea iluminatului public;
- largirea drumului comunal prin cedarea unei suprafete din terenurile private aflate pe lateralele drumului comunal, astfel incat sa se poata dimensiona si asigura circulatia atat a pietonilor cat si a autovehicolelor detinatorilor de terenuri din zona;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.

Datorita faptului ca zona se va dezvolta, va fi absolut necesara modernizarea actualelor drumuri.

Stationarea vehicolelor se va face in interiorul parcelei.

Stationarea vehicolelor atat in timpul lucrarilor de executie cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumului public.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate au in prezent categoria de folosinta arabil, teren in ***suprafata totala de 2.075 mp.***
In zonele invecinate intalnim:

- ***la Vest*** – proprietate privata – CF Cisnadie 109573;
- ***la Nord*** – proprietate privata – CF Cisnadie 104794;
- ***la Sud*** – proprietate privata – CF Cisnadie 104788;
- ***la Est*** – drum acces si proprietati private – CF 104795, CF 104796, CF 104797, CF 104798, CF 104799, CF 104800, CF 104801.

Terenurile au acces direct la drumul existent in partea estica, drum ce se intersecteaza cu strada Regele Ferdinand, strada ce se invecineaza cu amplasamentul studiat in partea de sud, dar si in partea nordica are acces prin propunerea de cedare a terenului pentru realizarea prelungirii strazii Eroilor.

Din punct de vedere estetic, zona este afectata pozitiv de perspectivele descendente spre zonele inconjuratoare. Cadrul natural este constituit din paduri si peisaje alpine.

Din punct de vedere urbanistic expresia actuala este in mare parte neconstruita, neexistand suficiente constructii pentru a contura o expresie urbanistica. Avand in vedere caracterul izolat al amplasamentului, se poate estima ca aceasta caracteristica predominant natural-rurala se va pastra.

Pe amplasamentul studiat nu exista nici o constructie, zona urmand sa aiba destinatia, in urma prezentului proiect, de zona de locuire – case de locuit, parcaje, garaje, spatii verzi.

Indicii tehnico-urbanistici aferenti terenului se prezinta astfel, conform PUG Cisnadie:

- procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.**

POT max admis: 45%
POT max propus: 35%

- coeficientul de utilizare a terenului - **C.U.T.**

CUT max admis: 1,30
CUT max propus: 1,05

Inaltimea constructiilor:

- regim de inaltime admis: P+2E(parter+2etaje)
- regim de inaltime max propus: P+E+M(parter+etaj+mansarda)
- inaltimea maxima propusa la cornisa sau atic, fata de cota ±0.00: +6,00m
- inaltimea maxima propusa la coama, fata de cota ±0.00:+9,60m

2.6. Echiparea edilitara

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt:

- comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate. Acest demers va fi urmat doar daca capacitatile existente in zona nu sunt suficiente. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul proiectului faza DTAC pentru cladiri si lucrari in incinta. Solutiile de racordare la infrastructura publica vor permite stabilirea unor relatii contractual directe intre operatorii viitoarelor cladiri si furnizori, pentru fiecare functiune in parte.

Instalatii sanitare – alimentare cu apa si canalizare

Pentru apa - in faza actuala nu se poate vorbi de un deficit de apa potabila. La dimensionarea retelelor de alimentare se va tine seama de necesarul si cerinta de apa pentru persoanele care vor ocupa constructiile propuse, astfel incat alimentarea cu apa sa se faca in regim nominal.

Pentru alimentarea cu apa a acestor imobile, se propune inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea *de extindere a retelei de apa potabila si bransarea viitoarelor constructii la reteaua de apa.*

Instalatia de utilizare a apei calde si reci in interiorul imobilului se va realiza cu ajutorul conductelor de polipropilena, montate aparent si/sau ingropat.

Apa calda de consum: se va prepara local intr-un boiler, cu serpentina dubla amplasat in centrala termica. Alimentarea serpentinei superioare se va face cu energie termica de la centrala termica ce functioneaza pe curent, iar alimentarea serpentinei inferioare se va face de la panouri solare montate pe acoperisul cladirii.

Pentru canalizare - pentru evacuarea apelor menajere a imobilelor se propune inaintarea spre avizare documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea *de extindere a retelei de canalizare si bransare a viitoarelor constructii la reteaua de canalizare.*

La racordul de canalizare menjera se vor evacua strict ape uzate menajere.

Scurgerea apelor uzate menajere in interiorul cladirilor, de la obiectele sanitare pana la coloane, se va face prin conducte de polipropilena PP pentru canalizare, cu diametre de 35 -110 mm.

Coloanele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu compensatoare de dilatatie (mufe de compensare PP) si cu piese de curatire din PP, corespunzatoare diametrului conductei si obligatoriu cu aerisitoare cu membrana la capetele superioare ale coloanelor. Coloanele de ventilatie vor avea dimeniunile coloanei de scurgere.

Se interzice deversarea in racordul de canalizare a apelor pluviale si a apelor provenite din activitati de cresterea animalelor sau alte activitati gospodaresti.

Apele pluviale din incinte se vor gestiona local prin colectarea in bazine, evacuarea spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala sau reteaua stradala pluviala.

Evacuarea apelor din incinte va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separativ, prin racordarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respective a apelor pluviale.

Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatori in ceea ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa – canal si implicit a receptiei bransamentelor de apa si racordurilor de canalizare.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare – se interzice interconectarea intre instalatiile interioare de apa potabila cu instalatii interioare provenite din alte surse(fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei conditii poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distributie a apei constituind infractiune conform art.263 din acelasi Regulament.

Se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundarii acestora in cazul refularii retelei de canalizare stradala – conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare" – art.139, alin.7.

Instalatii termice

Sistemul de incalzire prevazut este compus din corpuri de incalzire statice (radiatoare) din tabla ambutisata in incaperi, amplasate de preferinta sub suprafetele vitrate si conductele de distributie a agentului termic la acestea.

Conductele de distributie a agentului termic sunt din materiale plastice cu insertie metalica si functioneaza pe principiul bitubular cu circulatie fortata (pompata).

Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza conform solutiei stabilite prin Avizului Tehnic de Racordare in conditiile legilor in vigoare.

Pentru alimentarea consumatorilor din cadrul prezentei investitii (iluminat interior si exterior, prize, etc) se va prevede un tablou electric ampalsat la nivelul parterului. Tabloul va fi echipat cu intrerupatoare automat-diferentiale pe toate circuitele de alimentare.

In cladire se vor prevedea circuite separate de iluminat si prize. Circuitele electrice vor porni din tabloul electric si se vor executa cu conductori de cupru tip FY introdusi in tuburi de protectie IPY montate ingropat in pereti. In zonele cu umiditate ridicata se vor utiliza tuburi de protectie IPEY (executie etansa) si nu se vor monta doze sau aparate de comanda pe peretii interiori al acestor incaperi. Tot in executie etansa vor fi si corpurile de iluminat montate in incaperile cu umiditate ridicata, unde si prizele monofazice vor fi cu contact de protectie si capac in executie etansa.

Alimentare cu gaze naturale

Localitatea Cisnadie beneficiaza in prezent de sistem de distributie a gazelor naturale.

Extinderea sistemului de distributie a gazelor naturale trebuie sa tina cont de existenta unui numar suficient de consumatori care sa fie grupati pentru a permite realizarea unui sistem de conducte cu un numar mai redus de ramificatii si, eventual, adoptarea unei scheme de racordare buclate pentru o siguranta crescuta in functionare.

De asemenea, in cadrul lucrarilor de dezvoltare edilitara a localitatii Cisnadie, trebuie rezervate spatii pentru viitoarea montare a conductelor de distributie a gazelor, lucrare care sa fie executata la momentul oportun cu minim de modificari la drumurile si retelele existente sau care se vor executa inainte de pozarea conductelor de gaze naturale. Pentru extinderea retelelor de distributie gaze, conform cu extinderea intravilanului se vor lua in considerare consumurile prezentate la alimentarea cu caldura.

Gopsodarirea comunala

Conform legislatiei europene de mediu transpusa prin acte normative nationale se impune economisirea resurselor naturale, reducerea costurilor de gestionare si aplicarea unor solutii eficiente pentru diminuarea impactului deseurilor asupra mediului.

Deseurile de orice fel, rezultate din activitatile umane si de productie, constituie o problema deosebita, datorata atat cresterii continue a cantitatilor si a tipurilor acestora (care prin degradare si infestare in mediul natural prezinta un pericol pentru mediul inconjurator si sanatatea populatiei), cat si insemnatelor cantitati de materii prime, materiale refolosibile si energie care pot fi recuperate si introduse in circuitul economic.

Serviciul de salubrizare a localitatilor ce implica activitati de precolectare, colectare, transport si depozitare a deseurilor se desfasoara sub controlul, conducerea sau coordonarea autoritarilor administratiei publice locale.

Depozitarea gunoaielor in locuri neamenajate da un aspect dezolant adaugandu-se toxicitatea unora dintre materialele aruncate. Interventia omului are efecte negative prin faptul ca se accelereaza procesul de eroziune, surpari, prabusiri, prin defrisarea vegetatiei subarboricole si erbacee, cat si prin sapaturile facute pentru a folosi material in constructii.

Deseurile menajere se colecteaza din localitatea Cisnadie prin intermediul europubelelor, care se transporta si depoziteaza in depozitul ecologic zonal de la Cristian.

Instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet

In retelele de telecomunicatii s-a remarcat un proces alert de modernizare datorita expansiunii tehnicii avansate in telefonia cu fir si a cresterii gradului de acoperire prin telefonia mobila. Modernizarea acestui sector s-a realizat prin actiunea de montare a cablurilor optice, prin extinderea retelelor digitale si prin dezvoltarea in ritm rapid a telefoniei mobile si a comunicatiilor prin posta electronica.

Gradul de acoperire a retelelor de comunicare, mass-media si a serviciilor Internet este in procent ridicat, fiind rezolvate aproape toate solicitarile de instalare de posturi. De asemenea, la nivelul localitatii Cisnadie este dezvoltata si activitatea de radio si televiziune, iar presa este reprezentata printr-un numar mare de cotidiene locale sau zonale.

In localitatea Cisnadie, dezvoltarea telecomunicatiilor se va face in conformitate cu planurile de dezvoltare ale Telekom Romania Communications S.A si a altor firme ce detin retele de telecomunicatii. Telefonia mobila, are acoperire prin prezenta pe teritoriul localitatii Cisnadie a statiilor de emisie – receptie apartinand societatilor comerciale Telekom Romania Mobile Communications, Vodafone si Orange. Aceasta dispune practic de posibilitati nelimitate pentru conectarea celor interesati in oricare din aceste retele.

Pentru captarea programelor TV, locuitorii pot opta pentru diverse posibilitati: antene proprii, centru captare si retransmisie prin cablu, televiziune digitala prin satelit.

Pentru racordarea fiecarui imobil la retelele de instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet se va utiliza ***obligatoriu*** cablaj subteran.

2.7. Probleme de mediu

Dupa cum am aratat in capitolele anterioare, amplasamentul studiat este lipsit de constructii, iar zonele inconjuratoare sunt de asemenea in majoritate neconstruite. Zona este caracterizata prin suprafete mari de terenuri arabile, fanete, pasuni.

Clima: climatul general este cel specific de podis, cu manifestarea etajarii elementelor climatice, temperaturile medii anuale fiind de +12^{0}C si +18^{0}C, cu valoare medie pentru luna cea mai rece(ianuarie) de -2,3^{0}C si pentru luna mai calduroasa(iulie) de +25,5^{0}C.

In sezonul de vegetatie temperatura oscileaza intre valorile de +20^{0}C si +24^{0}C. Sunt frecvente gerurile tarzii sau timpurii, care se semnaleaza si in lunile mai si octombrie.

Intreg bazinul Cibinului se regaseste sub influenta inversiunilor termice, mai pronuntate in perioadele reci ale anului. In acest caz, stratele de aer mai rece, situate sub cele de aer cald, impiedica formarea curentilor verticali si favorizeaza disiparea pe orizontala a noxelor, spre vai si depresiuni.

Amplasamnetul obiectivului se incadreaza intr-o zona cu potential pluviodenudativ mediu, perioada cu erozitatee medie – august 15%, turbiditate mica 50 – 100 gr/mc, scurgerea specifica mica 0,15 – 0,25 to/ha/an, amplasamentul se inscrie in zona cu eroziune de suprafata slaba si zona cu potential de alunecare slab.

Hidrografia

Reteaua hidrografica de suprafata in perimetru studiat, formata din raul Cisnadie si afluentii care brazdeaza intravilanul orasului Cisnadie de la vest la est si de la nord la sud. Atat raul Cisnadie cat si afluientii acestuia au cate o zona mai mare sau mai mica inundabila datorita lipsei totale de lucrari sau cu lucrari depasite fata de gradul de asigurare.

Particularitatile floristice si faunistice

In marele sir al Carpatilor Meridionali, partea ce revine Cisnadieului ocupa sub aspectul florei un loc de frunte, atat prin numarul speciilor vegetale, cat si prin variatiile interesante ce la cuprinde.

Inaltimile pana la 800m, le ocupa flora pontica, de la 800-1700 m, flora baltica, iar intre munti, inaltimile de peste 1200 m sunt impestrtate cu plante ce apartin florei alpine, care in regiunile superioare ramane singura dominatoare.

Afara de plantele cultivate si de arbori (stejar, ulm, fag, alun, carpen, frasin, paltin, mesteacan, arin, salcie, plop, etc) se pot intalni in hotarul comunei si alte plante cum ar fi: galbioara, ochiul-boului, laptuca, pelinul, spalacioasa, palamida, scaietele, susaiul, rochia doamnei, liliacul, sanzienele de padure, matraguna, buretii, etc.

Vegetatia, alcatuita din aproape 1400 de specii de plante care acopera generos, muntii si dealurile cu paduri si pajisti bogate, este structurata pe etaje de altitudine: in etajul colinar si montan inferior (400-800) predomina gorunetele si goruneto - carpinisul in alternanta cu pajistile mezofile, la cel montan mijlociu (800-1300) detin supremația fagetelor, carpino - fagetele si padurile de foioase amestecate cu rasinoase, iar in locurile unde padurea a fost defrisata se gasesc grupari vegetale de plante ierboase. Etajul montan superior (1300-1800m) este dominat de molid si de poieni asemanatoare celor de la etajul anterior. Padurile de fag se gasesc numai de la 850-900m. Pana la 1400m, dar pe spinarile mai inalte si vaile mai umede padurile de fag sunt amestecate cu cele de gorun.

Jneapanul, ienuparul, afinul, coacazul de munte, bujorul de munte apar in etajul subalpin (1800-2000m), iar etajului alpin ii sunt caracteristice pasunile in care predomina gramineele pigmentate cu dicotiledonate.

In ceea ce priveste fauna, pe langa factorii geografici, imprejurarile economice ale timpurilor trecute erau cu deosebire foarte prielnice liberei dezvoltari a faunei.In evolitia faunei insa, schimbarea ocupatiilor locuitorilor a rupt vechiul echilibru natural dintre mediu si fauna, aducand o perturbatie foarte pagubitoare liberei dezvoltari a acesteia. Pe masura ce operatiile forestiere cresc si se raresc masivele arborescente, dispar si adaposturile multor specii de animale si tot asemenea, in mod firesc, ingreuneaza libera dezvoltare a unor animale intensificarea culturilor agricole, precum si in trecut asanarea baltilor.

Avandu-se in vedere reglementarile de baza ale PUG Cisnadie functiunea dominanta a zonei adiacent imobilului este zona de locuit – case de locuit, parcaje, garaje, spatii verzi. Prin amplasarea unor constructii cu caracter de case de locuit, nu se aduce niciun prejudiciu din punct de vedere al protectiei mediului.

Lucrarile de investitii preconizate vor respecta conditiile de igiena a mediului, prin refacerea zonelor afectate de constructii improvizate.

Zona studiata nu contine valori de patrimoniu, nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluata;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitatile ce se preconizeaza a se desfasura.

Prin proiectarea atenta a fiecarui obiectiv si exploatarea la maximum a potentialului natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajuta inclusiv releiful si vegetatia existenta.

2.8. Obtiuni ale populatiei

Organele administrative locale cat si populatia promoveaza dezvoltarea acestei zone cu functiunea de locuire - case de locuit, considerate ca facand parte din zona propusa spre extinderea intravilanului existent, oferind multiple avantaje atat investitorilor cat si primariei.

Prin amplasarea in zona a unor constructii cu functiunea de locuire - case de locuit, se urmaresc in primul rand realizarea necesitatilor ce tin de dotarile edilitare minime necesare unei astfel de zone, dar si dezvoltarea social economica a teritoriului in cauza, prin atragerea de investitii rentabile.

Oportunitatea principala o reprezinta pozitia amplasamentului intr-o zona verde aflata in curs de dezvoltare, dar o componenta importanta este si cadrul natural deosebit.

Se poate astfel concluziona ca fiind oportuna dezvoltarea unor functiuni ce pot da o dinamica spatiului vizual perceput de-a lungul strazii si completarea zonei cu spatii verzii, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

Prevederile PUG-ului, corelate cu optiunile populatiei, ale autoritatilor si institutiilor locale interesate si nu in ultimul rand al investitorilor care suporta toata investitia, au relevat urmatoarele necesitati:

- dezvoltarea activitatii rezidentiale cu case de locuit tip locuinte individuale, prin amplasarea constructiilor cu regim maxim de inaltime P+E+M(parter+etaj+mansarda) ;
- amenajarea unui spatiu pentru parcarea a minim 2 autoturisme sau gararea acestora pe fiecare parcela studiata;
- imprejmuirea terenurilor ;
- amenajarea racordului propriu la energie electrica, apa potabila si canalizare.

De asemenea va trebui ca reglementarile acestei lucrari sa tina cont si de lucrarile anterior elaborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform documentatiile avizate.

Capitolul 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de beneficiar, se trag urmatoarele concluzii:

- parcela este situata in intravilanul orasului Cisnadie, pe teritoriul administrativ al acesteia;
- pe terenul studiat se va putea construi in conformitate cu studiul geotehnic intocmit, pentru asigurarea stabilitatii;

- se vor gasi solutii pentru bransarea la retele edilitare existente in zona si se vor gasi solutii pentru a suplini lipsa celor inexistente;
- functiunea dominanta a zonei: zona de case de locuit;
- functiuni complementare a zonei: parcaje, garaje, spatii verzi.

De asemenea au fost constatate si o serie de disfunctionalitati:
- starea mediocra a drumului, profil necorespunzator;
- lipsa trotuarelor pentru circulatia pietonala;
- absenta iluminatului public duce la frustrari in fluxurile auto ce se intersecteaza accidental ca directii, cum ar fi in zona de acces studiata;
- santurile de colectare a apelor adiacente drumului nu sunt intretinute sau lipsesc;
- drumul comunal este de pamant, subdimensionat si impropriu circulatiei autovehicolelor.

3.2. Prevederi ale PUG Cisnadie

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii Cisnadie, in intravilanul existent – L2 – subzona propusa dezvoltarii si completarii zonei de locuinte individuale si colective mici mici, constituind o zona preferata pentru extinderea de locuinte intr-un peisaj cu foarte multe calitati.

Prevederile Studiului de Oportunitate coincid cu prevederile PUG-ului orasului Cisnadie – necesar intocmire PUZ si RLU cu functiunea de locuire – case de locuit, in corelare cu prevederile PUG si RLU, in baza avizului de oportunitate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural este constituit din zona verde existenta (terenuri arabile, fanete, pasuni).

Terenul nu pune probleme in amplasarea optima a constructiilor fata de punctele cardinale.

Se remarca privelistea deosebita spre Muntii Cindrel, care trebuie valorificata in dezvoltarea parcelei prin propunerea de spatii verzi amenajate si zona de recreere.

Dispunerea constructiilor va tine seama de directiile principale de perspectiva asupra cadrului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

In cadrul proiectului sunt propuse masuri necesare asigurarii unui trafic fluent pentru rezidenti, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta si a locurilor de parcare aferente investitiei propuse.

Accesul in fiecare incinta va fi posibil prin realizarea unui racord direct la drumul existent in partea estica, drum ce se intersecteaza cu strada Regele Ferdinand – aflat in partea de sud a amplasamentelor studiate, dar si prin racordarea la drumul propus prin extinderea celui existent, aflat in partea de nord a proprietatiilor.

Solutia propusa asigura accesul in zona de parcari fara conflicte de trafic. Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile si gabaritele de interventie pentru masinile de pompieri.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul drumului existent – strada Regele Ferdinand, situat in partea sudica a amplasamentului studiat.

Se vor tine cont de urmatoarele aspecte:
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm ;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.

Stationarea vehicolelor se va face in interiorul fiecarei parcelei.

Stationarea vehicolelor atat in timpul lucrarilor de executie cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumului public.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari urbanistice, bilant teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei sunt urmatoarele:

- organizarea optima a accesului auto si pietonal in incinta;
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural.

Autorizarea executarii parcelarilor se va realiza numai daca fiecare lot in parte respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite si de minim 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat;

c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru punerea in practica a criteriilor de mai sus in concordanta cu tema de proiectare, se propune urmatoarea retragere de la limita de proprietate : **3.00m** – conform *plansei de reglementari urbanistice U02.*

Pe terenul studiat se propune amplasarea unor constructii – case de locuit tip locuinte individuale, cu regim maxim de inaltime: parter+etaj+mansarda si bransarea la utilitati. Restul terenului va fi organizat ca zona verde amenajata si circulatii in incinta.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale propuse	Suprafata	Procent (%)
Suprafata zona studiata	2.075,00 mp	-
Suprafata zona mobilata prin PUZ	2.075,00 mp	-
Suprafata teren cedat pentru amenajare drum	0,00 mp	-
Suprafata totala teren	2.075,00 mp	-
Suprafata drum servitute	0,00 mp	-
Suprafata edificabila	**2.075,00 mp**	**100%**
Suprafata construita propusa	726,00 mp	35,00%
Suprafata desfasurata propusa	2.179,00 mp	-
Suprafata auto si pietonala propusa	415,00 mp	20,00%
Spatii verzi	934,00 mp	45,00%

Regimul de inaltime maxim propus: parter+etaj+mansarda(P+E+M).

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost:

a) distante normate din punct de vedere a Normelor de prevenire a incendiilor;
b) distante minime intre constructii si vecinatati, normate de Codul Civil;
c) regimul de inaltime al constructiilor:
- respectarea regimului de insorire pentru constructiile invecinate.

d) profile transversale caracteristice
- tema de proiectare intocmita de catre beneficiar

Alinierea si retragerile propuse pentru amplasamentul studiat:

CF Cisnadie 104789, 104790, 104791, 104792, 104793:

- retragerea minima obligatorie a constructiilor este de **3,00m**, fata de limita proprietatii la drumul de acces, conform plansei *U02 – reglementari urbanistice.*
- locuintele construite in sistem izolat se vor retrage de la *limita lateral dreapta* ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt,dar nu mai putin de **3,00m**, distanta masurata pana la limita proprietatii;

- locuintele construite in sistem izolat se vor retrage de la *limita lateral stanga* ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt,dar nu mai putin de **3,00m**, distanta masurata pana la limita proprietatii ;
- locuintele construite in sistem izolat vor fi retrase fata de *limita posterioara* a parcelei: nu mai putin de **5,00m**, distanta masurata pana la limita proprietatii.

Indicii tehnico-urbanistici se prezinta astfel :

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru zona studiata.

Acestea sunt conform PUG Cisnadie:
Procentul de ocupare a terenului - **P.O.T.**
POT max admis: 45,00%
POT max propus: 35,00%
Coeficientul de utilizare a terenului - **C.U.T.**
CUT max admis: 1,30
CUT max propu: 1,05

Inaltimea constructiilor:

- inaltimea maxima propusa la cornisa sau atic, fata de cota ±0.00: +6,00m
- inaltimea maxima propusa la coama, fata de cota ±0.00:+9,60m

Se vor avea in vedere inscrierea convenabila in configuratia topografica:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm ;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.

Parcela studiata se invecineaza direct cu zone construite existand premisele armonizarii cu fondul construit existent.

Inaltimea constructiilor propuse asigura omogenitate volumetrica si totodata face tranzitia spre o topolo proprie zonelor de locuit, spre care localitatea se indreapta prin dezvoltarea sustinuta a domeniului constructiilor.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt:

- comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate. Acest demers va fi urmat doar daca capacitatile existente in zona nu sunt suficiente. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul proiectului faza DTAC pentru cladiri si lucrari in incinta. Solutiile de racordare la infrastructura publica vor permite stabilirea unor relatii contractual directe intre operatorii viitoarelor cladiri si furnizori, pentru fiecare functiune in parte.

Instalatii sanitare – alimentare cu apa si canalizare

Pentru apa - in faza actuala nu se poate vorbi de un deficit de apa potabila. La dimensionarea retelelor de alimentare se va tine seama de necesarul si cerinta de apa pentru persoanele care vor ocupa constructiile propuse, astfel incat alimentarea cu apa sa se faca in regim nominal.

Pentru alimentarea cu apa a acestui imobil, se propune inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea *de extindere a retelei de apa potabila si bransarea viitoarelor constructii la reteaua de apa.*

Instalatia de utilizare a apei calde si reci in interiorul imobilului se va realiza cu ajutorul conductelor de polipropilena, montate aparent si/sau ingropat.

Apa calda de consum: se va prepara local intr-un boiler, cu serpentina dubla amplasat in centrala termica. Alimentarea serpentinei superioare se va face cu energie termica de la centrala termica ce functioneaza pe curent, iar alimentarea serpentinei inferioare se va face de la panouri solare montate pe acoperisul cladirii.

Pentru canalizare - pentru evacuarea apelor menajere a imobilelor se propune inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea *de extindere a retelei de canalizare si bransarea viitoarelor constructii la reteaua de canalizare.*

La racordul de canalizare menjera se vor evacua strict ape uzate menajere.

Scurgerea apelor uzate menajere in interiorul cladirilor, de la obiectele sanitare pana la coloane, se va face prin conducte de polipropilena PP pentru canalizare, cu diametre de 35 -110 mm.

Coloanele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu compensatoare de dilatatie (mufe de compensare PP) si cu piese de curatire din PP, corespunzatoare diametrului conductei si obligatoriu cu aerisitoare cu membrana la capetele superioare ale coloanelor. Coloanele de ventilatie vor avea dimeniunile coloanei de scurgere.

Se interzice deversarea in racordul de canalizare a apelor pluviale si a apelor provenite din activitati de cresterea animalelor sau alte activitati gospodaresti.

Apele pluviale din incinte se vor gestiona local prin colectarea in bazine, evacuarea spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala sau reteaua stradala pluviala.

Evacuarea apelor din incinte va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separativ, prin racordarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respective a apelor pluviale.

Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatori in ceea ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa – canal si implicit a receptiei bransamentelor de apa si racordurilor de canalizare.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare – se interzice interconectarea intre instalatiile interioare de apa potabila cu instalatii interioare provenite din alte surse(fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei conditii poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distributie a apei constituind infractiune conform art.263 din acelasi Regulament.

Se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundarii acestora in cazul refularii retelei de canalizare stradala – conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare" – art.139, alin.7.

Instalatii termice

Sistemul de incalzire prevazut este compus din corpuri de incalzire statice (radiatoare) din tabla ambutisata in incaperi, amplasate de preferinta sub suprafetele vitrate si conductele de distributie a agentului termic la acestea.

Conductele de distributie a agentului termic sunt din materiale plastice cu insertie metalica si functioneaza pe principiul bitubular cu circulatie fortata (pompata).

Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza conform solutiei stabilite prin Avizului Tehnic de Racordare in conditiile legilor in vigoare.

Pentru alimentarea consumatorilor din cadrul prezentei investitii (iluminat interior si exterior, prize, etc) se va prevede un tablou electric ampalsat la nivelul parterului. Tabloul va fi echipat cu intrerupatoare automat-diferentiale pe toate circuitele de alimentare.

In cladire se vor prevedea circuite separate de iluminat si prize. Circuitele electrice vor porni din tabloul electric si se vor executa cu conductori de cupru tip FY introdusi in tuburi de protectie IPY montate ingropat in pereti. In zonele cu umiditate ridicata se vor utiliza tuburi de protectie IPEY (executie etansa) si nu se vor monta doze sau aparate de comanda pe peretii interiori al acestor incaperi. Tot in executie etansa vor fi si corpurile de iluminat montate in incaperile cu umiditate ridicata, unde si prizele monofazice vor fi cu contact de protectie si capac in executie etansa.

Alimentare cu gaze naturale

Localitatea Cisnadie beneficiaza in prezent de sistem de distributie a gazelor naturale.

Extinderea sistemului de distributie a gazelor naturale trebuie sa tina cont de existenta unui numar suficient de consumatori care sa fie grupati pentru a permite realizarea unui sistem de conducte cu un numar mai redus de ramificatii si, eventual, adoptarea unei scheme de racordare buclate pentru o siguranta crescuta in functionare.

De asemenea, in cadrul lucrarilor de dezvoltare edilitara a localitatii Cisnadie, trebuie rezervate spatii pentru viitoarea montare a conductelor de distributie a gazelor, lucrare care sa fie executata la momentul oportun cu minim de modificari la drumurile si retelele existente sau care se vor executa inainte de pozarea conductelor de gaze naturale. Pentru extinderea retelelor de distributie gaze, conform cu extinderea intravilanului se vor lua in considerare consumurile prezentate la alimentarea cu caldura.

Gopsodarirea comunala

Conform legislatiei europene de mediu transpusa prin acte normative nationale se impune economisirea resurselor naturale, reducerea costurilor de gestionare si aplicarea unor solutii eficiente pentru diminuarea impactului deseurilor asupra mediului.

Deseurile de orice fel, rezultate din activitatile umane si de productie, constituie o problema deosebita, datorata atat cresterii continue a cantitatilor si a tipurilor acestora (care prin degradare si infestare in mediul natural prezinta un pericol pentru mediul inconjurator si sanatatea populatiei), cat si insemnatelor cantitati de materii prime, materiale refolosibile si energie care pot fi recuperate si introduse in circuitul economic.

Serviciul de salubrizare a localitatilor ce implica activitati de precolectare, colectare, transport si depozitare a deseurilor se desfasoara sub controlul, conducerea sau coordonarea autoritarilor administratiei publice locale.

Depozitarea gunoaielor in locuri neamenajate da un aspect dezolant adaugandu-se toxicitatea unora dintre materialele aruncate. Interventia omului are efecte negative prin faptul ca se accelereaza procesul de eroziune, surpari, prabusiri, prin defrisarea vegetatiei subarboricole si erbacee, cat si prin sapaturile facute pentru a folosi material in constructii.

Deseurile menajere se colecteaza din localitatea Cisnadie prin intermediul europubelelor, care se transporta si depoziteaza in depozitul ecologic zonal de la Cristian.

Instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet

In retelele de telecomunicatii s-a remarcat un proces alert de modernizare datorita expansiunii tehnicii avansate in telefonia cu fir si a cresterii gradului de acoperire prin telefonia mobila. Modernizarea acestui sector s-a realizat prin actiunea de montare a cablurilor optice, prin extinderea retelelor digitale si prin dezvoltarea in ritm rapid a telefoniei mobile si a comunicatiilor prin posta electronica.

Gradul de acoperire a retelelor de comunicare, mass-media si a serviciilor Internet este in procent ridicat, fiind rezolvate aproape toate solicitarile de instalare de posturi. De asemenea, la nivelul localitatii Cisnadie este dezvoltata si activitatea de radio si televiziune, iar presa este reprezentata printr-un numar mare de cotidiene locale sau zonale.

In localitatea Cisnadie, dezvoltarea telecomunicatiilor se va face in conformitate cu planurile de dezvoltare ale Telekom Romania Communications S.A si a altor firme ce detin retele de telecomunicatii. Telefonia mobila, are acoperire prin prezenta pe teritoriul localitatii Cisnadie a statiilor de emisie – receptie apartinand societatilor comerciale

Telekom Romania Mobile Communications, Vodafone si Orange. Aceasta dispune practic de posibilitati nelimitate pentru conectarea celor interesati in oricare din aceste retele.

Pentru captarea programelor TV, locuitorii pot opta pentru diverse posibilitati: antene proprii, centru captare si retransmisie prin cablu, televiziune digitala prin satelit.

Pentru racordarea fiecarui imobil la retelele de instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet se va utiliza ***obligatoriu*** cablaj subteran.

3.7. Protectia mediului

Obiectivele ce se realizeaza nu sunt poluante. Se vor face plantari de arbori, arbusti si gazon decorativ. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, in containere (deseuri menajere, hartie, sticla, materiale metalice, etc) amplasate pe o platforma betonata, vor fi preluate de catre firme specializate si transportate la o rampa ecologica zonala. Deseurile provente din constructie se vor evacua prin contract cu firme specializate.

Odata cu realizarea investitiei se vor amenaja si zonele adiacente. Inca de la elaborarea proiectului faza DTAC se vor rezolva amenajarea parcelei prin plantarea de flori, arbori, arbusti ce se preteaza zonei de munte (jnepeni, tisa, brazi, pini, molizi, gard viu). Se vor amplasa obiecte de mobilier urban: jardiniere, banci, cosuri de gunoi.

3.8. Obiective de utilitate publica

In conformitate cu extrasele CF Cisnadie nr. 104789 - 104793, suprafata terenurilor generatoare de PUZ este de ***2.075mp***, teren avand categoria de folosinta arabil, imobil aflat in proprietate privata, delimitat de drum acces si proprietati private la est, respectiv proprietatii private la vest, nord si sud.

Functiunea propusa este cea de locuire.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei sunt urmatoarele:

- organizarea optima a accesului auto si pietonal in incinta;
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural.

Capitolul 4 - CONCLUZII

Pe baza stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor urbanistice in vigoare, a restrictiilor ce se impun, se propune:

- edificarea unei constructii locative tip locuinte individuale pe fiecare parcela studiata ;
- imprejmuirea fiecarui teren studiat;
- amenajarea unui spatiu pentru minim 2 locuri de parcare sau gararea acestora pe fiecare parcela studiata;
- racordarea viitoarelor constructii la reteaua de gaze naturale, energie electrica si apa canal.

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare. In mod obligatoriu documentatiile se vor intocmi ulterior si vor prelua solutiile prezentei documentatii, urmarindu-se astfel obtinerea unui caracter unitar si o compozitie coerenta pentru zona studiata.

Cedarea terenului pentru largirea sau creearea de strazi **are caracter de obligativitate**, ca si prevederile privind regimul de inaltime sau indici urbanistici stabiliti.

Pe baza documentatiei de fata, urmare a aprobarii ei, a avizelor de utilitati, precum si a celorlalte aprobari si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de primaria orasului Cisnadie, se poate trece la elaborarea proiectelor DTAC necesare obtinerii autorizatiei de construire.

Data,
27 august 2024

RUR Mircea Constantin C. ȘTEFĂNESCU DE

Intocmit,
Arh. Stefanescu C. Mircea

C. Arh. Meresiu A. Roxana

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MERESIU ANCA-ROXANA

BIA MERESIU A. ROXANA
Adresa: str. Pictor Stefan Luchian nr. 26, mun.Sibiu, judetul Sibiu - ROMANIA
Telefon: 0755/021886, 0720/255905
E-mail: bia.meresiu@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI

CF CISNADIE nr. 104789 – nr top/cad 104789
CF CISNADIE nr. 104790 – nr top/cad 104790
CF CISNADIE nr. 104791 – nr top/cad 104791
CF CISNADIE nr. 104792 – nr top/cad 104792
CF CISNADIE nr. 104793 – nr top/cad 104793

STRADA REGELE FERDINAND F.N., ORAS CISNADIE, JUDETUL SIBIU

ELENA IROFTI

BIA MERESIU A. ROXANA
Adresa: str. Pictor Stefan Luchian nr. 26, mun.Sibiu, judetul Sibiu - ROMANIA
Telefon: 0755/021886, 0720/255905
E-mail: bia.meresiu@yahoo.com

Capitolul I
1. GENERALITATI

1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) detalieaza reglementarile PUZ, si se constituie in actul de autoritate al administratiei publice locale, pentru intreg teritoriul studiat.

Obiectivele R.L.U.:

- pastrarea functiunii de locuire alaturi de celelalte functiuni urbanistice specifice zonei, in vederea asigurarii unei utilizari permanente a spatiului;
- stabilirea unui set de reglementari privind arhitectura, modul de amplasare, volumele, materialele si aspectul exterior al cladiriilor;
- stabilirea unui set de reguli trivind trama stradala, parcelarul(suprafata, dimensiuni) modul de ocupare al terenurilor(tipuri de ocupare, retageri minime obligatorii, aliniere), procentul de ocupare(P.O.T), procentul de utilizare a terenului(C.U.T.)

Aria de aplicare:

Prezentul R.L.U. se aplica in teritoriul P.U.Z. delimitat conform anexei la avizul de oportunitate emis de autoritatea locala.

Delimitarea este conforma cu avizul de oportunitate nr..... din ..... emis de Primaria Orasului Cisnadie – Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

Prevederile prezentului R.L.U. au character obligatoriu, cu exceptia articolelor pentru care se specifica faptul ca au statut de **Recomandare,** si sunt obligatorii pe intreg teritoriu reglementat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se sprijina pe o vasta baza legala, legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in accord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in accord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatiilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicative GM 007 – 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.R. nr.930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterului si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- H.G.R. nr.162/2002 privind depozitarea deseurilor;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatiilor, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.46/2008 privind aprobarea Codului Silvic;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – republicata;
- Legea apelor nr.107/25.09.1996 – republicata;
- Legea nr.153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean, local;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr.839/12.10.2009;
- O.U.G. nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, , a florei si a faunei salbatice, aprobata si modificata prin Legea nr.49/2011;
- O.U.G. nr.195/22.12.2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr.265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei – cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor – cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.7/30.01.2010 pentru modificarea si completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatiile rurale;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului,
- R.L.U. tine de asemenea cont de toate prevederile legale in vigoare continute de alte legi, fara legatura directa cu domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului, in primul rand in Constitutia Romaniei si in Noul Cod Civil, republicat in M.Of. nr.505 din 15.07.2011 si Legea nr.74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr.187/2009 privind Codul Civil.

Alte prescriptii care pot actiona simultan cu R.L.U.:

- Plan Urbanistic General al Orasului Cisnadie - PUG - avizat si aprobat conform legii;
- Plan de identificare si ridicare topografica asigurat din grija investitorului;
- Legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de oportunitate;
- Certificat de Urbanism;
- Avize eliberate de detinatorii de retele.

1.2. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza Regulamentul Local de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic General, sau Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Aprobarea Regulamentului de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliul Local, pe raza caruia se afla ampalsamentul studiat, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de Lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism(R.L.U.) aferent unui P.U.Z. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa Reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Investitori;
- proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice faza DTAC, PT, DDE;
- autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prezentului Plan Urbanistic Zonal in situatiile unde prezentul regulament cuprinde reglementari juridice, economice si tehnice pentru imobile si atunci cand este cazul, in baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, atat a prevederilor prezentei documentatii de urbanism si a regulamentului aferent, cat si a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizarea a terenurilor.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, a respectarii cerintelor de protectie a mediului si de protectie fata de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

Capitolul II

2.1. PRINCIPII GENERALE

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic, conform conditiilor impuse in prezentul Regulament de Urbanism.

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecari de teren si surpari.

Sunt permise constructii care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, lucrari de combaterea eroziunilor si impiedicarea alunecarilor de teren.

Se admit constructii, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, respectiv Agentia pentru Protectie a Mediului. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Autorizarea executiei constructiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale sau ale investitorilor interesati, sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil a obligatiei efectuarii in parte sau total a lucrarilor de echipare edilitara, aferente, de catre investitorii interesati

Sunt asigurate conditii de racordare la utilitatile din zona. Autorizarea va fi conditionata de obtinerea tuturor avizelor de la forurile competente.

Asigurarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin P.U.G. sau dupa caz, conform altor documentatii de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-lui.

Prin P.U.Z.-ul elaborat zona luata in studiu se va reglementa ca zona cu functiune de locuire, fara trafic intens.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Avandu-se in vedere reglementarile de baza ale PUG Cisnadie, terenul se afla adiacent zonei L2 – subzona locuintelor individuale si colective mici.

Lucrarile de investitii preconizate vor respecta conditiile de igiena a mediului, prin refacerea zonelor afectate de constructii improvizate. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea intersului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu apa potabila, ale retelei de canalizare, energiei electrice, gaze naturale, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa.

Autorizatia de construire se va emite doar dupa obtinerea tuturor avizelor de amplasament eliberate de institutiile detinatoare de retele.

Inainte de executia constructiei propriu-zise amplasamentul se va elibera complet si se va proteja zona santierului conform documentatiei tehnice a organizarii de santier.

Executantul impreuna cu beneficiarul lucrarilor vor asigura si instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si se vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si nopatea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, stadarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masuril si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatorii de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau a exploatarii.

Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai in baza unui acord scris, incheiat cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si se vor respecta conditiile impuse de acestea.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si pervenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmarii executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea lucrarilor autorizate.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoar cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta,

sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei. Urmarirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmarirea curenta se efectueaza prin exeminare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe ampalsamentul studiat se propune construirea unor case de locuit unifamiliale amplasate izolat sau cuplat, amenajare circulatii incinta, extindere retele edilitare si bransamente, constructii ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare, si se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea constructiilor trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje;
- retele de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele electice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU), prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor - trotuare si suprafete de teren necesare amplasarii lucrarilor anexa (rigole, spatii verzi, iluminat, semnalizare rutiera).

2.3.1.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament(domeniul public):

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniul public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc).

Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Retragerile minime obligatorii:

- retragerea minima obligatorie a constructiilor(aliniere) este de **3,00m**, fata de limita propusa a proprietatiilor la straada de acces existenta, conform plansei *U02 – reglementari urbanistice*;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si amenajarilor peisagere private;
- pentru nivelele superioare etajele/mansarda este admisa realizarea de console in scopul amenajarii de balcoane sau terase acoperite, cu conditia ca adincimea acestora sa nu depasasca de 1,20m. Inaltimea acestora trebuie sa fie minim 3 m fata de cota trotuarului in cazul in care acestea se realizeaza peste domeniul public;
- amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, in functie de intensitatea traficului si categoria strazii.

2.3.1.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei:
CF Cisnadie 104789, 104790, 104791, 104792, 104793:

- retragerea minima obligatorie a constructiilor este de **3,00m**, fata de limita proprietatii la drumul de acces, conform plansei *U02 – reglementari urbanistice*.
- locuintele construite in sistem izolat se vor retrage de la *limita lateral dreapta* ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt,dar nu mai putin de **3,00m**, distanta masurata pana la limita proprietatii;
- locuintele construite in sistem izolat se vor retrage de la *limita lateral stanga* ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt,dar nu mai putin de **3,00m**, distanta masurata pana la limita proprietatii ;
- locuintele construite in sistem izolat vor fi retrase fata de *limita posterioara* a parcelei: nu mai putin de **5,00m**, distanta masurata pana la limita proprietatii.
- orice constructii(garaje, anexe gospodaresti), lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic;
- anexele gospodaresti se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, fara a crea disconfort vecinilor.

2.3.1.2.3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

Cladirile situate pe aceeasi parcela vor avea intre ele distante minime egale cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 4,00 metri daca fronturile opuse nu au camera locuibile.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

In cadrul proiectului sunt propuse masuri necesare asigurarii unui trafic fluent pentru rezidenti, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta si a locurilor de parcare aferente casei de locuit.

Terenurile are acces direct la strada existenta in partea estica, strada ce se intersecteaza cu strada Regele Ferdinand, strada ce se invecineaza cu amplasamentele studiate pe latura de sud, dar si in partea nordica are acces prin propunerea de cedare de teren pentru realizarea prelungirii strazii Eroilor.

Solutia propusa asigura accesul in zona de parcari fara conflicte de trafic. Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile si gabaritele de interventie pentru masinile de pompieri.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul strazii Regele Ferdinand, aflat in partea Sudica, a amplasamentelor studiate, si a strazii de acces propuse in partea Nordica, drumuri cu profil propus de **8,00m**.

Se vor tine cont de urmatoarele aspecte:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15.00cm ;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.

Stationarea vehicolelor se va face in interiorul parcelei.

Stationarea vehicolelor atat in timpul lucrarilor de executie cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumului public.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

In imediata apropiere a ampalsamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati. Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt:

- comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate. Acest demers va fi urmat doar daca capacitatile existente in zona nu sunt suficiente. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul proiectului faza DTAC pentru cladiri si lucrari in incinta. Solutiile de racordare la infrastructura publica vor permite stabilirea unor relatii contractual directe intre operatorii viitoarelor cladiri si furnizori, pentru fiecare functiune in parte.

Instalatii sanitare – alimentare cu apa si canalizare

Pentru **apa** - in faza actuala nu se poate vorbi de un deficit de apa potabila. La dimensionarea retelelor de alimentare se va tine seama de necesarul si cerinta de apa pentru persoanele care vor ocupa constructiile propuse, astfel incat alimentarea cu apa sa se faca in regim nominal.

Pentru alimentarea cu apa a acestui imobil, se propune inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea *de extindere a retelei de apa potabila si bransarea viitoarelor constructii la reteaua de apa.*

Instalatia de utilizare a apei calde si reci in interiorul imobilului se va realiza cu ajutorul conductelor de polipropilena, montate aparent si/sau ingropat.

Apa calda de consum: se va prepara local intr-un boiler, cu serpentina dubla amplasat in centrala termica. Alimentarea serpentinei superioare se va face cu energie termica de la centrala termica ce functioneaza pe curent, iar alimentarea serpentinei inferioare se va face de la panouri solare montate pe acoperisul cladirii.

Pentru canalizare - pentru evacuarea apelor menajere a imobilelor se propune inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea *de extindere a retelei de canalizare si bransarea viitoarelor constructii la reteaua de canalizare.*

La racordul de canalizare menjera se vor evacua strict ape uzate menajere.

Scurgerea apelor uzate menajere in interiorul cladirilor, de la obiectele sanitare pana la coloane, se va face prin conducte de polipropilena PP pentru canalizare, cu diametre de 35 -110 mm.

Coloanele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu compensatoare de dilatatie (mufe de compensare PP) si cu piese de curatire din PP, corespunzatoare diametrului conductei si obligatoriu cu aerisitoare cu membrana la capetele superioare ale coloanelor. Coloanele de ventilatie vor avea dimeniunile coloanei de scurgere.

Se interzice deversarea in racordul de canalizare a apelor pluviale si a apelor provenite din activitati de cresterea animalelor sau alte activitati gospodaresti.

Apele pluviale din incinte se vor gestiona local prin colectarea in bazine, evacuarea spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala sau reteaua stradala pluviala.

Evacuarea apelor din incinte va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separativ, prin racordarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respective a apelor pluviale.

Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatori in ceea ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa – canal si implicit a receptiei bransamentelor de apa si racordurilor de canalizare.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare – se interzice interconectarea intre instalatiile interioare de apa potabila cu instalatii interioare provenite din alte surse(fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei conditii poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distributie a apei constituind infractiune conform art.263 din acelasi Regulament.

Se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundarii acestora in cazul refularii retelei de canalizare stradala – conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare" – art.139, alin.7.

Instalatii termice

Sistemul de incalzire prevazut este compus din corpuri de incalzire statice (radiatoare) din tabla ambutisata in incaperi, amplasate de preferinta sub suprafetele vitrate si conductele de distributie a agentului termic la acestea.

Conductele de distributie a agentului termic sunt din materiale plastice cu insertie metalica si functioneaza pe principiul bitubular cu circulatie fortata (pompata).

Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza conform solutiei stabilite prin Avizului Tehnic de Racordare in conditiile legilor in vigoare.

Pentru alimentarea consumatorilor din cadrul prezentei investitii (iluminat interior si exterior, prize, etc) se va prevede un tablou electric ampalsat la nivelul parterului. Tabloul va fi echipat cu intrerupatoare automat-diferentiale pe toate circuitele de alimentare.

In cladire se vor prevedea circuite separate de iluminat si prize. Circuitele electrice vor porni din tabloul electric si se vor executa cu conductori de cupru tip FY introdusi in tuburi de protectie IPY montate ingropat in pereti. In zonele cu umiditate ridicata se vor utiliza tuburi de protectie IPEY (executie etansa) si nu se vor monta doze sau aparate de comanda pe peretii interiori al acestor incaperi. Tot in executie etansa vor fi si corpurile de iluminat montate in incaperile cu umiditate ridicata, unde si prizele monofazice vor fi cu contact de protectie si capac in executie etansa.

Alimentare cu gaze naturale

Localitatea Cisnadie beneficiaza in prezent de sistem de distributie a gazelor naturale.

Extinderea sistemului de distributie a gazelor naturale trebuie sa tina cont de existenta unui numar suficient de consumatori care sa fie grupati pentru a permite realizarea unui sistem de conducte cu un numar mai redus de ramificatii si, eventual, adoptarea unei scheme de racordare buclate pentru o siguranta crescuta in functionare.

De asemenea, in cadrul lucrarilor de dezvoltare edilitara a comunei Cisnadie, trebuie rezervate spatii pentru viitoarea montare a conductelor de distributie a gazelor, lucrare care sa fie executata la momentul oportun cu minim de modificari la drumurile si retelele existente sau care se vor executa inainte de pozarea conductelor de gaze naturale. Pentru extinderea retelelor de distributie gaze, conform cu extinderea intravilanului se vor lua in considerare consumurile prezentate la alimentarea cu caldura.

Gopsodarirea localitateala

Conform legislatiei europene de mediu transpusa prin acte normative nationale se impune economisirea resurselor naturale, reducerea costurilor de gestionare si aplicarea unor solutii eficiente pentru diminuarea impactului deseurilor asupra mediului.

Deseurile de orice fel, rezultate din activitatile umane si de productie, constituie o problema deosebita, datorata atat cresterii continue a cantitatilor si a tipurilor acestora (care prin degradare si infestare in mediul natural prezinta un pericol pentru mediul inconjurator si sanatatea populatiei), cat si insemnatelor cantitati de materii prime, materiale refolosibile si energie care pot fi recuperate si introduse in circuitul economic.

Serviciul de salubrizare a localitatilor ce implica activitati de precolectare, colectare, transport si depozitare a deseurilor se desfasoara sub controlul, conducerea sau coordonarea autoritarilor administratiei publice locale.

Depozitarea gunoaielor in locuri neamenajate da un aspect dezolant adaugandu-se toxicitatea unora dintre materialele aruncate. Interventia omului are efecte negative prin faptul ca se accelereaza procesul de eroziune,

surpari, prabusiri, prin defrisarea vegetatiei subarboricole si erbacee, cat si prin sapaturile facute pentru a folosi material in constructii.

Deseurile menajere se colecteaza din localitatea Cisnadie prin intermediul europubelelor, care se transporta si depoziteaza in depozitul ecologic zonal de la Cristian.

Instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet

In retelele de telecomunicatii s-a remarcat un proces alert de modernizare datorita expansiunii tehnicii avansate in telefonia cu fir si a cresterii gradului de acoperire prin telefonia mobila. Modernizarea acestui sector s-a realizat prin actiunea de montare a cablurilor optice, prin extinderea retelelor digitale si prin dezvoltarea in ritm rapid a telefoniei mobile si a comunicatiilor prin posta electronica.

Gradul de acoperire a retelelor de comunicare, mass-media si a serviciilor Internet este in procent ridicat, fiind rezolvate aproape toate solicitarile de instalare de posturi. De asemenea, la nivelul localitatii Cisnadie este dezvoltata si activitatea de radio si televiziune, iar presa este reprezentata printr-un numar mare de cotidiene locale sau zonale.

In localitatea Cisnadie, dezvoltarea telecomunicatiilor se va face in conformitate cu planurile de dezvoltare ale Telekom Romania Communications S.A si a altor firme ce detin retele de telecomunicatii. Telefonia mobila, are acoperire prin prezenta pe teritoriul comunei Cisnadie a statiilor de emisie – receptie apartinand societatilor comerciale Telekom Romania Mobile Communications, Vodafone si Orange. Aceasta dispune practic de posibilitati nelimitate pentru conectarea celor interesati in oricare din aceste retele.

Pentru captarea programelor TV, locuitorii pot opta pentru diverse posibilitati: antene proprii, centru captare si retransmisie prin cablu, televiziune digitala prin satelit.

Pentru racordarea fiecarui imobil la retelele de instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet se va utiliza ***obligatoriu*** cablaj subteran.

2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor

Amplasamentele generatoare de PUZ, pe care se vor amplasa viitoarele constructii, este in suprafata totala de **2.075,00mp**, formate din 5(cinci) parcele, aflata in proprietatea investitorului Elena Irofti, conform extraselor de carte funciara CF Cisnadie nr. 104789 - nr top 104789, CF Cisnadie nr. 104790 - nr top 104790, CF Cisnadie nr. 104791 - nr top 104791, CF Cisnadie nr. 104792 - nr top 104792, CF Cisnadie nr. 104793 - nr top 104793.

2.3.4.1. Parcelarea:

Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii parcelarilor se va realiza numai daca fiecare lot in parte respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite si de minim 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat;

c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Suprafata de teren va fi parcelata si zonificata astfel:

- zona cu functiunea locuire – case de locuit;
- zona de parcaje, alei in incinta;
- zona destinata dotarilor tehnico-edilitare;
- zona spatii verzi.

Distributia acestor functiuni va fi facuta mixt, zonele respective putand fi intrepatrunse.

2.3.4.2. Aspectul exterior al cladirilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) a cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific la zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate, astfel incat:

- cladirile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor pe artera de circulatie respectiva, astfel incat fatadele laterale si posterioare ale cladirilor sa fie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si în armonie cu acestea;
- fatadele vor respecta principalele caracteristici ale zonei: axe de simetrie marcarte de frontoane, lucarne, ritmul si dimensionarea proportional a golurilor, continuitatea corniselor;
- acoperisurile pot fi realizate in sistem mixt, in panta si in terasa cu conditia de a se utiliza tipurile de invelitori precizate;
- ***sunt interzise*** solutii de acoperire din azbociment, tabla zincata, cu exceptia sistemelor de tigle metalice lise faltuite;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45%;
- aparatele de aer conditionat, de ventilatie, antenele de televizor precum si antenele parabolice aparente aplicate pe fatade ***sunt interzise;***
- ***nu sunt admise*** culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (roz, rosu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam si tonuri intermediare ale acestor culori);
- volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuire colectiva;
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului(locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- materialele de finisaj vor fi cele specifice programului: tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale;
- ***culorile vor fi*** pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate sau casete autoiluminate. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public;
- imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

2.3.4.3. Procentul de ocupare al terenului:

Procentul de ocupare a terenului(P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol al cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$P.O.T. = (Sc / St) \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. admis = 45,00%
Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. propus = 35,00%

2.3.4.4. Coeficientul de utilizare a terenului:

Coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construit desfasurata al caldirlor si suprafata terenului considerat.

$$C.U.T. = (Sd / St)$$

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. admis = 1,30
Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. propus = 1,05

P.O.T. – ul se completeaza cu C.U.T.- ul, cu regimul de aliniere si inaltime si formeaza cu ansamblu de valori obligatorii in autorizarea executarii constructiilor.

2.3.4.5. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

Regimul de inaltime maxim admis(conform Certificatului de Urbanism nr.669 din 16.09.2024) este P+2E(parter+2etaje) fiind precizat de asemnea si in Regulamentul General de Urbanism al orasului Cisnadie pentru zona de locuire, dar si in alte documentatii de PUZ aprobate in zona.

Pentru aplasamentul studiat avem:

- regimul de inaltime maxim propus este P+E+M(parter+etaj+mansarda);
- inaltimea, la coama, maxim propusa a constructiilor fata de cota +0.00(cota finita a parterului) va fi de: **+9.60m**
- inaltimea, la cornisa superioara sau atic a constructiilor, maxim propusa fata de cota +0.00(cota finita a parterului) va fi de: **+6.00m**

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere urmatoarele:

- protejarea si punerea in valoarea a fondului construit, cu respectarea regulilor de compozitie architectural-urbanistic al zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor(conform Ordinului nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

2.3.5.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

Pentru fiecare locuinta tip locuinte individuale se vor asigura minim 4 locuri de parcare, asigurat pe parcela proprie.

2.3.5.2. Spatii verzi

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei proiectate.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate de cladiri sa se asigure plantarea a cel putin un arbore la fiecare 100 mp de teren si amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 35% din suprafata totala a lotului.

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari edilitare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

2.3.5.3. Imprejmuirile propuse vor avea urmatoarele caracteristici si se vor realiza astfel:

- imprejmuirile provizorii pe durata executarii lucrarilor de construire vor fi realizate din gard de sarma intercalat de stalpi lemn/metalici/prefabricati;
- imprejmuirile orientate spre spatiul public va avea un soclu opac (piatra, beton, caramida) cu inaltimea maxima de 60 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei;
- imprejmuirile laterale si posterioare ale parcelei vor putea fi de orice natura (zidarie de caramida, prefabricate din beton, etc), fara a depasi inaltimea maxima de 2,00 m;
- in cazul imprejmuirilor din zidarie, panta se va realiza spre partea proprietarului, inaltimea miaxima necesara pentru protectia proprietatii este de 2,00 m;
- inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,00 m;
- imprejmuirile propuse vor putea fi dublate de garduri vii;

- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiu public (garduri prefabricate din beton);
- portile imprejmuirilor situate la aliniament se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei;
- pe limita de proprietate pentru ziduri de sprijin, lucrari de sistematizare, imprejmuiri si constructii tehnico-edilitare, imprejmuirile spre strada se vor realiza integral in interiorul proprietatii;
- aspectul architectural al imprejmuririlor propuse, va fi corelat cu aspectul cladirilor aflate pe parcela.

In situatia in care gardul va fi pozitionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infrastructurii sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a reglementarilor in vigoare.

Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

2.4. DISPOZITII FINALE

2.4.1.Unitati si subunitati functionale

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca functiunile propuse se intrepatrund si sunt complementare, nu au fost prevazute subunitati functionale, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta prezentului R.L.U., pe baza caruia se vor elibera autorizatii de construire.

Unitati functionale:

- UF – zona de locuire

2.4.2. Vecinatati ale parcelei/tipuri de proprietate

Terenurile generatoare de PUZ: CF Cisnadie nr. 104789 - nr top 104789, CF Cisnadie nr. 104790 - nr top 104790, CF Cisnadie nr. 104791 - nr top 104791, CF Cisnadie nr. 104792 - nr top 104792, CF Cisnadie nr. 104793 - nr top 104793 se invecineaza astfel:

- ***la Vest*** – teren intravilan:

CF Cisnadie nr.109573 – proprietate privata a persoanelor fizice David Oliviu si David Cornelia;

- ***la Nord*** – teren intravilan:

CF Cisnadie nr.104794 – proprietate privata a persoanelor fizice Mutiu Elena Viorica si Mutiu Cristina Elena;

- ***la Sud*** – teren intravilan:

CF Cisnadie nr.104788 – proprietate privata a persoanelor fizice Marciu Petre si Marciu Constantina Mariana;

- ***la Est*** – strada acces parcele si terenuri intravilane:

CF Cisnadie nr.104795 – proprietate privata a persoanelor fizice Comsa Cristina Gabriela si Comsa Vasile;
CF Cisnadie nr.104796 – proprietate privata a persoanelor fizice Mutiu Cristina Gabriela, Comsa Cristina Gabriela si Comsa Vasile;
CF Cisnadie nr.104797 – proprietate privata a persoanelor fizice Fratici Ioan si Fratici Ioana Diana;
CF Cisnadie nr.104798 – proprietate privata a persoanelor fizice Fratici Ioan si Fratici Ioana Diana;
CF Cisnadie nr.104799 – proprietate privata a persoanelor fizice Dinca Elena si Dinca Marian Nicolae;
CF Cisnadie nr.104800 – proprietate privata a persoanelor fizice Anghel George Alin si Anghel Florina Madalina.

2.4.3. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

2.4.3.1. Utilizari permise

Zona de locuire

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru zona de locuire:

- locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime maxim admis P+2E;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- spatii plantate – scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii;
- locuinte cu standard mediu si ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente.

Zona spatiilor verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru subzona spatii verzi amenajate :

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie;
- mobilier urban specific, amenajari peisagere de orice fel.

Zona parcaje, alei in incinta

Ca si functionalitate se diferentiaza drumurile, aleile, platfomele de parcari, spatii verzi.

Drumurile sunt clasificate tehnic conform legislatiei in vigoare si au ampriza la sol formata din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzari, piste de biciclete). Panta maxima admisa va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevazute in planse, preluarea diferentelor de cota realizandu-se cu rampe continue avand pante sub 8%.

Zona destinata dotarilor tehnico-edilitare

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii tehnico-edilitare a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi:

- foraje(fantani, puturi de mare adancime);
- bazine de retentie(bazine vidanjabile);
- retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila;
- retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice;
- retele electrice si puncte de transformare;
- firide telecomunicatii;
- iluminat in interiorul parcelei;
- gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora;
- containere speciale pentru depozitarea deseurilor menajere, depozitate intr-o zona delimitata, inchisa, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea lor de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Subzona destinata dotarilor tehnico-edilitare va respecta distanta fata de constructiile propuse conform Ordinului nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

2.4.3.2. Utilizari permise cu conditii

Profil functional admis cu conditionari pentru zona de locuire:

- schimbari de destinatie pentru comert, prestari servicii nepoluante;
- amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale.

2.4.3.3. Utilizari interzise

- activitati care pot afecta degradarea cladirilor;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul greu;

- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea loc de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Capitolul IV - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul Planului Urbanistic Zonal unitatile teritoriale de referinta se delimiteaza dupa criterii de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie.

Cedarea terenului pentru largirea sau creearea de strazi **are caracter de obligativitate**, ca si prevederile privind regimul de inaltime sau indici urbanistici stabiliti.

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare. In mod obligatoriu documentatiile se vor intocmi ulterior si vor prelua solutiile prezentei documentatii, urmarindu-se astfel obtinerea unui caracter unitar si o compozitie coerenta pentru zona studiata.

Terenurile sunt situate pe teritoriul administrativ al localitatii Cisnadie adiacent intravilanul existent L2 – zona rezidentiala de locuire cu locuinte individuale si colective mici.

In functie de zona in care sunt amplasate se disting diferentieri intre locuirea individuala pe lot cu specific urban si locuirea cu aspect semiurban ce poate evolua greu catre un statut urban civilizat.

Data,
27 august 2024

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea Constantin C.
ȘTEFĂNESCU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Intocmit,
Arh.Stefanescu C. Mircea

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MERESIU ANCA-ROXANA
Str. Stefan Luchian Nr. 26 • C.I.F. - 28961883 • SIBIU - ROMANIA

C.Arh.Meresiu A. Roxana