

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CONSTRUIRE LOCUINȚE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI COMASARE

Loc. CISNĂDIE, STR. SIBIULUI, NR. F.N., JUD. SIBIU

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

INIȚIATOR:

BURPRICH DAMIAN NICOLAE
PENTRU S.C. EXPERTLAND DEVELOPEMENT S.R.L. SI PROPRIETARII

FAZA:

P.U.Z.

FOAIE DE GARDĂ:

Unitate elaboratoare CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ U.A.D.
(URBANISM ARHITECTURĂ DESIGN)

Şef proiecte: arh. VIOREL RUSU

Întocmit: master urb. IOANA LIANA RUSU

Titlul lucrării: CONSTRUIRE LOCUINŢE, BRANŞAMENTE UTILITĂŢI ŞI
COMASARE

Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE PENTRU S.C. EXPERTLAND
DEVELOPEMENT S.R.L. SI PROPRIETARII

Amplasament: Loc. CISNĂDIE, STR. SIBIULUI , NR. F.N., JUD. SIBIU,
CF. 111327, 111326, 111198, 111172, 102365, 101832,
111147, 105921

BORDEROU GENERAL:

A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic explicativ

B. PIESE DESENATE

- PLANȘA nr. 0.1 ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
- PLANȘA nr. 0.2 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- PLANȘA nr. 0.3 PROPUNERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE –
ZONIFICARE

CUPRINSUL MEMORIULUI TEHNIC EXPLICATIV:

1.Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației

2.Prezentarea investiției propuse

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu

3.Indicatori propuși

4.Modul de integrare a investiției în zonă

5.Consecințe sociale și economice la nivel de U.T.R.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării :

CONSTRUIRE LOCUINȚE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI COMASARE

Beneficiar :

DAMIAN BURPRICH PENTRU S.C. EXPERTLAND DEVELOPEMENT S.R.L. SI PROPRIETARI

Proiectantul general :

CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ U.A.D. (URBANISM ARHITECTURĂ DESIGN)

Data elaborării :

NOIEMBRIE 2018

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

2.1 Evoluția zonei

Prin tema-program se dorește realizarea unei comasări pentru un număr de 8 parcele existente, urmată de construirea mai multor locuințe (aproximativ 100 individuale și 12 colective), a unei clădiri cu funcțiune mixtă (educație și servicii) și a două parcele destinate gospodăririi comunale pe strada SIBIULUI. Trei din parcelele ce au generat prezenta documentație de urbanism sunt situate în extravilanul localității Cisnădie, conform extrasele de carte funciară cu numerele: 102365, 101832 și 10592. Restul de cinci loturi, identificate prin C.F. 111327, 111326, 111198, 111172 și 111147 fac parte din intravilanul localității Cisnădie. Toate terenurile au folosința actuală - ARABIL, având destinația teren de construcții după întocmire P.U.Z. și emiterea autorizației de construire, stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015. Forma terenului este neregulată; suprafața sa este de 102.202 mp (conform actelor) și 102.472 mp (conform măsurătorilor), deschiderea către drumul de acces fiind de circa 370 de metri și adâncimea maximă de 268 de metri.

Primăria Orașului Cisnădie a emis un certificat de urbanism cu numărul 722/28.08.2018, în scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI COMASARE.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona ce urmează să fie reglementată prin P.U.Z. este generată de opt terenuri (C.F. 111327, 111326, 111198, 111172, 102365, 101832, 111147, 105921). Parcelele studiate sunt amplasate în orașul Cisnădie, în zona de nord a acestuia, cu latura de nord-est alipită de D.J. 106C. Râul Seviș se află în apropierea parcelelor în nord. Ca puncte de reper se mai evidențiază Ferma Seviș în nord și Stația de epurare Cisnădie în sud, cu care una dintre parcele se învecinează direct. În apropierea terenurilor propuse spre reglementare, pe latura vestică, este situat un teren de golf. Zona a fost supusă în ultimii ani unui proces constant de urbanizare, fiind situată pe una dintre direcțiile principale de dezvoltare a localității Cisnădie. Terenul supus reglementării este accesibil prin intermediul drumului județean 106C, din latura sa estică. Legătura cu centrul localității Cisnădie și cu municipiul Sibiu se realizează prin intermediul aceleiași D.J. 106C. .

2.3 Elemente ale cadrului natural

Conform hărții de macrozonare seismică a teritoriului României, anexa la SR 11100/1-93, perimetrul zonei studiate se încadrează în macrozona de intensitate 71 cu perioada de revenire de 50 ani. Conform hărților anexe la normativul P100-1/2006 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurența IMR=100 ani, este $a_g=0,2g$, iar perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c=0,7sec$. Conform normativului P100-1/06, amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "D", caracterizată prin accelerația terenului $a_g=0,2g$, iar perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adâncimea medie de îngheț este, conform STAS 6054/77, de 0.90 m de la cota terenului amenajat. Pe ansamblul județului Sibiu, clima este continental moderată de influență central europeană, cu veri calde și precipitații relativ frecvente și ierni reci, cu strat de zăpadă relativ stabil, punctate din când în când cu intervale de încălzire, cu diferențieri în funcție de trăsăturile locale ale reliefului, reprezentat prin zona muntoasă a dealurilor și a depresiunilor.

În zona de studiu nu sunt semnalate riscuri naturale.

Terenul este situat într-o zonă care nu prezintă riscuri naturale evidente. Pe latura vestică acesta se învecinează cu un fir de apă de mici dimensiuni. Diferențele de nivel în cadrul terenului reglementat sunt minore, cu o ușoară pantă pe direcția est-vest, dar care nu pune probleme speciale în edificarea clădirilor și nu necesită amenajări verticale ale terenurilor sau circulațiilor.

2.4 Circulația

Amplasamentul beneficiază de acces direct prin intermediul drumului județean 106C, prin latura de est. De asemenea, la o distanță de circa 55 de metri față de limita sudică a loturilor există un drum de exploatare care face legătura directă dintre D.J. 106C și terenul de golf.

2.5 Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren agricol. La acest moment terenul nu este ocupat de construcții. Se dorește realizarea de locuințe individuale, colective și a unei clădiri cu funcțiune mixtă (educație și servicii). Cu excepția laturii

sudice, care este ocupată de Stația de Apă a localității Cisnădie, terenurile învecinate nu sunt edificate.

2.6 Echipare edilitară

- Căi de comunicație - Zona reglementată este accesibilă direct din D.J. 106C.
- Alimentare cu apa și canalizare – terenurile propuse spre reglementare nu sunt racordate la o rețea de distribuție a apei potabile sau de canalizare. În proximitatea terenurilor există deja zone edificate în care este prezentă infrastructura de canalizare și la care este posibilă branșarea noilor clădiri.
- Alimentare cu gaze naturale – În zona nu există rețea de distribuție gaze naturale.
- Alimentare cu energie electrică – Este posibilă realizarea de extinderi pentru asigurarea necesarului de energie electrică de joasă tensiune, în variantă subterană, în conformitate cu prevederile HG 525/1996. Terenurile sunt traversate de o linie electrică aeriană de înaltă tensiune ce urmează să fie îngropată, pe cheltuielile investitorului, la momentul realizării proiectului.

2.7 Probleme de mediu

Configurația terenului nu favorizează apariția proceselor geomorfologice actuale sau degradarea terenului (eroziuni pe verticală sau orizontală, alunecări de teren ș.a.).

Pe amplasament nu se semnalează accidente de teren de genul prabușirilor sau alunecărilor, care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere seismic, zona se încadrează conform Normativului P100/1-2006 în zona D cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.2g$ și are o perioadă de colt $T_c=0.7$ sec.

Nu se cunosc fenomene de inundații periculoase care să afecteze gospodăriile din zonă.

2.8 Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei vor fi luate în considerare. Funcțiunile propuse se încadrează cu tendința generală de edificare a zonei și nu se dorește introducerea de funcțiuni care sunt

incompatibile cu locuirea. În plus, se dorește realizarea unei grădinițe și a unui spațiu verde public, care să satisfacă nevoile viitorilor locuitori ai zonei.

3. INDICATORI PROPUȘI

Pentru zona de locuinte individuale se propun următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. = 35%;

C.U.T. = 0.9

REGIM DE INALTIME :

P+1+M: H max. cornișă = 7,5 m Hmax. coamă = 10,0 m

Pentru zona mixta se propun următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. = 40%;

C.U.T. = 1.5

REGIM DE INALTIME :

P+2: H max. cornișă = 10.5 m Hmax. coamă = 13,0 m

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția se integrează în zonă, atât ca și funcțiune propusă: locuire și servicii destinate locurii, cât și ca indici urbanistici prezențați, aceștia respectând valorile stabilite de legislația în vigoare.

5. CONSECINȚE SOCIALE ȘI ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R.

Întreaga U.T.R. va beneficia de pe urma finalizării investiției propuse prin P.U.Z. Terenul este amplasat în zona noilor extinderi, în care urbanizarea este încurajată. Edificarea unei noi suprafețe va duce la creșterea densității de ocupare, creștere care va avea drept rezultat eficientizarea utilizării rețelelor edilitare existente, precum și a circulațiilor.

Funcțiunile propuse sunt în concordanță atât cu cele existente deja, precum și cu dezvoltarea ce se preconizează a avea loc în viitor.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCIA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Vor reveni în sarcina investitorului privat costurile prin care se asigură extinderea și crearea de branșamente în vederea asigurării racordării noilor construcții la rețelele tehnico-edilitare existente.

Investitorul privat va ceda circulațiilor publice suprafața necesară lărgirii și amenajării străzilor, astfel încât acestea să ajungă la gabaritul prevăzut în cadrul Planului Urbanistic General.

Costurile dezvoltării rețelelor edilitare locale vor fi suportate în întregime de inițiatorii prezentei documentații, fiind condiție obligatorie pentru emiterea ulterioară a autorizațiilor de construire pentru locuințe.

Șef de proiect

Arh. Viorel Rusu

Întocmit

Master. Urb. Ioana Liana Rusu

