CUI 29682186, J32/108/2012 tel: 0735782011,
0735782012 , www.urbanplanning.ro,
urbanplanningsb@gmail.com

ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Proiect nr. 27/2023

VOLUMUL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect — **ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**

-Beneficiar — **HIZO DANIELA,CRĂCIUN VASILE-A., NET CRISTIAN N., NET MARILENA și PASNICU FLORIN**
str. Calea Dumbrăvii, nr.38A, loc. Sibiu

-Adresă lucrare — **str. Dealului, nr.fn, loc. Cisnădioara, oraș Cisnădie**

- Proiectant general — **SC URBAN PLANNING SRL**
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu

- Borderou p. scrise si des.:

MEMORIU DE PREZENTARE , CU SI CF
INCADRARE IN PUG 0.1
INCADRARE IN ZONA 0.2
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE 1.0
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE 2.0
CIRCULAȚIE TERENURI SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA 3.0
REGLEMENTĂRI URBANISTICE- REȚELE EDILITARE 4.0
POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ 5.0

- Data elaborării — mai 2024
- Șef proiect — arh. Luminița ISPAS
- Proiectat — arh. Luminița ISPAS
- Desenat — lic. In conservare-restaurare de arhitectura Ioan ISTRATE

1.2.OBIECTUL P.U.Z. :

• **Solicitări ale temei-program**

Solicitarea beneficiarilor se referă la loturile proprietate personală care au următoarele coordonate funciare:

- proprietății Hizo Daniela conform actelor de proprietate CF-ul nr. 101920 Cisnădie.
- proprietății Crăciun Vasile-Adrian conform actelor de proprietate CF-ul nr. 106381 și nr. 106383 Cisnădie.
- proprietății Net Cristian Nicolae și Net Marilena conform actelor de proprietate CF-ul nr.113043 Cisnădie.
- proprietății Pasnicu Florin conform actelor de proprietate CF-ul nr.114276 Cisnădie.

Documentația se realizează pentru a putea construi pe terenuri case de vacanță care să aibă toate facilitățile necesare. Menționăm că proprietarii Loturilor având CF 100813 și CF 100811 și-au exprimat refuzul de a le fi reglementate terenurile prin prezenta documentație, conform Declarației atașate.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prezentul P.U.Z. vine sa reglementeze zona de amplasare a terenurilor pentru a asigura o corelare în dezvoltarea urbanistică a zonei, cu PUG-ul din care fac parte.

1.3.SURSE DOCUMENTARE :

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
  - Prevederile Planului Urbanistic General Cisnadie aprobat cu H.C.L. Cisnădie cu numărul 238/2015;
  - Planuri de amenajare si cadastrale ale orasului Cisnădie și a loc. Cisnădioara
  - Suport topografic
  - Suport geotehnic
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

  Sunt în derulare studii pentru extinderea rețelelor și a infrastucturii urbane
- Date statistice

  Zona actuală rezidențială va prelua și terenurile reglementate în funcțiunea de tip L2 – Subzona locuințelor individuale, funcțiune prezentă în zona studiată prin PUG Cisnădie.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

  Se derulează proiecte de dezvoltare a zonei din punct de vedere a rețelelor de utilități.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI. :

Terenurile studiate fac parte dintr-o zonă rezidențială în dezvoltare propusă spre urbanizare conform PUG Cisnădie, ele fiind în prezent terenuri libere, exceptând prezența unei cabane foarte vechi din lemn de 13,0 mp, neântabulată, care se va demonta odata cu începerea construcției casei de vacanță, cabană care exista pe teren cand acesta a fost cumpărat.
Prin PUZ se vor stabili prioritățile și reglementarile urbanistice cu permisiuni si restrictii pentru utilizarea cât mai adecvată a terenurilor si a construcțiilor in zona.

• **Date privind evoluția zonei**

Zona în care se află terenul reglementat a inceput deja sa fie ocupata de cladiri, avand functiunea dominanta rezidențială - de locuinte unifamiliale cu regim redus de inaltime.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată a str. Dealului, alături de zona str. Konrad sunt zone relativ apropiate fata de zona centrala a localității dar având un deficit de dotări și necesitând o dezvolatare a rețelei stradale.

• **Potențial de dezvoltare**

Pe baza analizei situatiei existente, a prevederilor PUG si a concluziilor studiilor de

fundamentare vor fi tratate urmatoarele categorii generale de probleme:
-organizarea retelei stradale
- indici si indicatori urbanistici
-dezvoltarea infrastructurii edilitare
-statutul juridic si circulatia terenurilor
- masuri de delimitare a efectelor unor riscuri naturale
- masuri de protectie a mediului

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE. :

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Loturile care au generat PUZ au front la str. Dealului care este o arteră aflată în nord-estul localității.

• Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenurile au acces la str. Dealului. Loturile sunt delimitate de următoarele elemente, repere la nivel urban:
- la Nord de loturi – str. Dealului și vis-a-vis terenuri libere, neconstruite aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie,
- la Est de loturi – terenuri libere neconstruite și un teren construit cu o clădire rezidențială, aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie
- la Vest de loturi – terenuri libere neconstruite aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie.
- la Sud de loturi – terenuri libere neconstruite aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. :

• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri natural

Coordonatele geografice ale Localității Cisnădioara sunt 45° 42' 16" Nord și 24° 06' 46" Est. Loturile reglementate de prezenta documentație PUZ-27/2023 au următoarele coordonatele geografica 45° 42' 30" Nord și 24° 07' 05" Est. Altitudinea zonei analizate este cuprinsă între 533 m și 539 m față de Marea Neagră.

Terenurile au o declivitate medie pe componenta N-S.

2.4. CIRCULAȚIA :

• Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Accesul se face în zona studiată din:
- str. Dealului [acces principal].

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul [prospectul] actual al str. Dealului se va mări pe zona reglementată la 9.00 m. În prezent, strada are prospectul de cca. 3,50 m .

• Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

La terenurile reglementate se propune păstrarea acceselor din str. Dealului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR :

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Loturile din vecinătatea celor reglementate sunt libere de construcții. Funcțiunile dominante ale zonei sunt cele rezidențiale, unifamiliale.

• **Relaționări între funcțiuni**
Nu exista alte functiuni dezvoltate în zonă.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**
În zonă gradul de ocupare este de aprox. 20-35 % pe terenurile care prezintă construcții.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**
Desi puțin construită, doar functiunea de locuire este prezenta in zona.

• **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.**
În zonă sunt dezvoltate cu precădere serviciile de turism – cazare pe lângă cele de locuire.

• **Asigurarea cu spații verzi**
În prezent terenurile sunt libere, fiind prezentă vegetație mică și medie.

• **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**
Nu exista riscuri naturale care sa pericliteze loturile analizate.

• **Principalele disfuncționalități**
Lipsa dotărilor cu utilități și rețeua stradală nemodernizată.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ :

● **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)**
În prezent, pe str. Dealului la o distanță de cca. 200 m de loturile reglementate există rețea de energie electrică, iar rețeaua de gaze naturale se află în zona terenurilor reglementate.

●**Principale disfuncționalități**
Lipsa dotări rețele pe str. Dealului și modernizarea străzii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU :

Analizele de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:
• **Relația cadrul natural - cadrul construit**
Relația cadrul natural - cadrul construit realizată cu un coeficient de ocupare a terenului de 25 % pentru a permite creearea unei zone de locuire agreabile lipsite de sufocarea citadină.

• **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**
Nu este cazul.

● **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**
Str. Dealului va fi modernizată pentru a se asigura o circulație fluentă în zonă și se vor propune extinderea rețelelor existente în localitate.

●**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**
Nu exista.

● **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**
Zona studiată face parte dintr-o localitate în care după funcțiunea de locuirea, a doua funcțiune predominantă este cea turistică datorită cetății din Cisnădie și a celei din Cisnădioara și a frumuseții cadrului natural.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI :

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Zona reglementată este prevăzută a avea în principal funcțiunea de zonă de locuire prin PUG-ul orașului și aceasta este și intenția proprietarului terenurilor . Elaboratorul prin documentatii scrise si desenate sustine deopotriva solicitarile beneficiarului adaptate politicii de dezvoltare urbanistica ale adminstratiei.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice. Concluzia ce sta la baza prezentei documentatii sustinuta de prevederile PUG Cisnădie, pe baza ridicarii topografice, a Certificatului de Urbanism si a Extrasului de Carte Funciara , coroborata cu dorinta beneficiarilor este de a construi **case de vacanță** și anexele specifice acestora.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenul, care a generat documentația este încadrat în reglementările de tip UTR L2 prin PUG Cisnădie.

Terenurile nu se parcelează. Pe cele 5 parcele se vor construi câte o casă de vacanță.

Pe zona studiată se interzic următoarele utilizări:

-funcţiuni comerciale şi servicii profesionale în suprafață mai mare de 100 mp sau care generează un trafic important de persoane şi mărfuri sau au program prelungit după orele 22.00, sau produc poluare;

-activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicole de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

-depozitare en-gros;

-depozitări de materiale refolosibile;

-platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

-activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;

-staţii de betoane;

-autobaze şi staţii de întreţinere auto;

-spălătorii chimice;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz
Loturile reglementate vor asigura o suprafață verde amenajată în incintă de cca. 50 % după construirea caselor de vacanță.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:
- **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.**

În zona analizată și reglementată prin PUZ 27/2023 circulația rămâne subordonată reglementărilor PUG. De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) actual al str. Dealului este în medie de cca. 3,50 m, el urmând a fi lărgit la 9.00 m, pentru a permite circulația auto pe două benzi de circulație, cât și prezența a două trotuare pentru circulația pietonală.
În cadrul PUZ-ului se propun realizarea a patru case de vacanță conform planșelor de reglementări și mobilare, având estimat un număr maxim de 10 locuri de parcare, adică 10 mașini care vor circula pe strada modernizată.

Retragerile față de limitele* existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările și care urmează a fi validate de PUZ sunt următoarele:

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.0 m,
- clădirile se vor retragere față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu cu mai puţin de 3.0 m.
- retragerea clădirilor faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 7.0 m.
- prima clădire de la aliniament nu va depăşi adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m.
- garajele si alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu conditia sa nu depaseasca regimul de înălțime Parter cu h max. cornișă 2.2 m. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

- **Organizarea circulației feroviare - după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare - garare etc.).**
Nu este cazul.

- **Organizarea circulației navale - după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).**
Nu este cazul.

- **Organizarea circulației aeriene - după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)**
Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulatia pietonala se va desfasura pe trotuarele propuse.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici. Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enun țarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament. Tuturor terenurilor din zonă va fi stabilită destinația .

Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților.

Bilanțul teritorial de zonă se întocmește comparativ, existent-propus, din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilorBilanțul teritorial se trece și pe planșa de reglementări urbanistice.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propu și pe func țiuni și categorii de interven ție: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Terenurile reglementate se află situate în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale, propusă prin PUG Cisnădie.

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	2.918,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUSĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	2.918,0	100,00 %
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	730,0	25,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	730,0	25,00 %
ZONĂ VERDE	1.458,0	50,00 %

Terenurile care compun prezentul memoriu tehnic sunt în **proprietatea domeniului privat**, aparținând proprietății persoanelor fizice Hizo Daniela, Crăciun Vasile-Adrian, Net Cristian Nicolae, Net Marilena și Pasnicu Florin și au categoria de folosință **livadă.**

Se propune ocuparea terenurilor astfel:

- S teren = 730,0 mp, categoria **alei auto și pietonale,**
- S teren = 730,0 mp, categoria **curți construcții,**
- S teren = 1.458,0 mp, categoria **zonă verde,**

Total teren reglementat = 2.918,0 mp.

Indici urbanistici propuși:

POT propus (maxim admis) = **25 %**

CUT propus (maxim admis) = **0.90**

Regim de înalțime maxim propus : P+E, P+M, S+P+E, S+P+M

Hmax coama sau atic superior = 7.20 m de conform PUG aprobat cu HCL 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat (urmărind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât

în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă sau atic nu va depăși 7,20 m de la cota terenului natural neamenajat (CTN) din acel punct.

REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC

NU SE PREVĂD MODIFICĂRI ale regimului juridic ale terenului.

NU SE PREVĂD MODIFICĂRI în relație cu Domeniul public.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme.

- **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.**

Până la extinderea rețelei de apă pe strada modernizată prin PUZ se va realiza de către investitori/proprietari câte o fântână pentru apă menajeră. Apa potabilă va fi adusă îmbuteliată. Investitorii/proprietarii vor avea obligativitatea să se branșeze la rețeaua de apă potabilă atunci când aceasta se va realiza în zona reglementată.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Până la extinderea rețelei de canalizare pe str. Dealului se vor monta de către investitori/proprietari ministații de epurare care vor deservi casele de vacanță propuse. Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incintă. Investitorii/proprietarii vor avea obligativitatea să se branșeze la rețeaua de canalizare atunci când aceasta se va realiza în zona reglementată.

- **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.**

Se propune extinderea rețelei stradale existente pe str. Dealului până la terenurile reglementate și apoi branșarea caselor de vacanță, conform avizului tehnic de racordare ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de catre furnizorul de energie electrica din zona.

- **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

Telefonizarea zonei se va face de catre firmele private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune Internet. Se vor lua masuri ca aceste firme sa faca investitiile necesare astfel incat racordurile la reteaua de cablu si telefonie sa fie facuta ingropat si nu aparent.

- **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.**

Pentru încălzirea clădirilor se vor utiliza centrale centrale electrice sau pe gaze naturale.

- **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

Rețeaua de gaze naturale se află pe str. Dealului în zona terenurilor reglementate. Se propune branșarea caselor de vacanță conform avizului tehnic de racordare ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de catre furnizorul de gaze naturale din zona.

- **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.**

În timpul construirii clădirilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubrizare atât pentru gunoi menajer, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contrate cu firme de salubrizare pentru ridicarea gunoiului in sistem selectiv.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).**

Nu este cazul

- **Prevenirea producerii riscurilor natural**

Nu este cazul

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Pe parcursul etapei de construire se vor depozita deșeurile rezultate de la ambalajele materialelor de construcție pe platforme amenajate, care vor fi evacuate cu firme specializate de salubrizare.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

După terminarea construcțiilor se va avea în vedere curățarea zonelor verzi și amenajarea lor prin înierbare și plantare de arbori și arbuști. Se vor planta minim un arbore la 100 mp.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Nu este cazul.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

În cazul în care pe parcursul lucrărilor de construcție se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/ fundații sau materiale de construcție rulate – piatră cioplită/ sculptată, cărămidă, monede, oase, fragmente ceramice, etc.) titularii prezentului PUZ sunt obligați să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și DJC Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art. 10 din OG 43/2000 republicată. În caz contrar, neanunțarea descoperirilor arheologice întâmplătoare se sancționează cu amendă contravențională de la 2.000 lei la 50.000 lei (cf. Prev. art. 28, alin 1, lit c din OG 43/2000 republicată), în timp ce distrugerea unor situri arheologice este considerată infracțiune și "se pedepsește cu închisoarea de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă" (cf. Prev. art. 25 din OG 43/2000 republicată)

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz**

Prin prezenta documentație se propune construirea a cinci case de vacanță.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Modernizarea str. Dealului și extinderea rețelelor de apă și canalizare va duce la eliminarea disfuncționalităților din zona reglementată.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni;

– Listarea obiectivelor de utilitate publică.

Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ (ce se trece și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde, pe domenii:denumirea lucrării, , categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării.

Nu este cazul.

4.0 .CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Strategiile prezentului PUZ sunt
-păstrarea caracterului zonei de locuire,
-ameliorarea traficului în zonă
- trafic urban,
- trafic de distributie la nivelul subzonelor,
- rezolvarea traseelor si spatiilor pietonale.
-mentinerea și dezvoltarea spațiilor verzi.

SITUATIA PROPUSA, CATEGORII DE RESPONSABILITATI SI COSTURI

Categorii de costuri		
	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare	proprietari
a.1	Întocmire **Studiu de Oportunitate** (SO) PUZ Întocmire PUZ Studiu de prefezabilitate / Studiu de fezabilitate / Ilustrare de arhitectură Studii de teren (topo, geo, hidro) Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini Verificări de proiect	proprietari
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietari
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	proprietari
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	proprietari
	Cheltuieli pentru realizarea investiției	proprietari
b.1	Cheltuieli pentru obținerea si amenajarea terenului: Obținerea terenului Amenajarea terenului Amenajări pentru protecția mediului	proprietari
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitarilor necesare obiectivului	proprietari
b.3	Cheltuieli pentru investiția de baza: Construcții și instalații Montaj utilaje tehnologice Utilaje, echipamente tehnologice cu montaj Utilaje fără montaj si echipamente de transport Dotări Active necorporale	proprietari
b.4	Alte cheltuieli: Organizare de șantier Comisioane, taxe, cost credit Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietari

NU SE PROPUN și nu se au în vedere exproprieri pentru obiective de utilitate publică.

Întocmit,
arh. **Luminița ISPAS**
Licențiat în conservare și restaurare de arhitectură: **Ioan ISTRATE**