S.C. CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L
jud. Sibiu, mun. Sibiu
J32/828/2010, CIF 27804384

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU TERENUL SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, LOCALITATEA CISNĂDIOARA, STRADA MĂRULUI, JUDEȚ SIBIU

„ÎNTOCMIIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”





P L A N U R B A N I S T I C Z O N A L

PENTRU TERENUL SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, LOCALITATEA CISNĂDIOARA, STRADA MĂRULUI, JUDEȚ SIBIU

„ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ"

MEMORIU DE PREZENTARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L.

ŞEF PROIECT
Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi

DESENAT
Urb. Marius Nemet

BENEFICIAR
ANDREI GHEORGHE

DATA
2025

B O R D E R O U G E N E R A L

B. P I E S E S C R I S E

B1. MEMORIU DE PREZENTARE

1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei
1.2.	Obiectul lucrării
1.3.	Surse documentare
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
2.1.	Evoluția zonei
2.2.	Încadrare în localitate
2.3.	Elemente ale cadrului natural
2.4.	Circulația
2.5.	Ocuparea terenurilor
2.6.	Echipare edilitară
2.7.	Probleme de mediu
2.8.	Optini ale populației
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
3.1	Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare
3.2.	Prevederi ale P.U.G.
3.3.	Valorificarea cadrului natural
3.4.	Modernizarea circulației
3.5.	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare
3.7.	Protecția mediului
3.8.	Obiective de utilitate publică
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

C. P I E S E D E S E N A T E

Nr. plansa	Titlu plansei	Scara
U.01	Incadrare in teritoriu	-
U.02	Situatie existenta	1:500
U.03	Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională	1:500
U.04	Reglementări urbanistice– Echipare edilitară	1:500
U.05	Proprietatea asupra terenurilor	1:500
U.06	Posibilitati de mobilare urbanistica	1:500

D. A N E X E

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

2. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
AMPLASAMENT	Oraș Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Mărului, nr. F.N., imobil înscris în C.F. nr. 116248, jud. Sibiu
INIȚIATOR	ANDREI GHEORGHE
SPECIALIZAREA	Urbanism
FAZA	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL	S.C. CASA SIBIANA PROIECT&CONS S.R.L., mun. Sibiu, str. Prof. Aurel Decei, nr. 8, C.U.I. 27804384
DATA ELABORĂRII	Iunie 2025

2.1. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), având ca scop reglementarea modului de amplasare a construcțiilor pe un teren situat în intravilanul localității Cisnădioara, oraș Cisnădie, strada Mărului, județul Sibiu.

Prin documentația de față se stabilesc condițiile urbanistice de amplasare a construcțiilor și de ocupare a terenului, se propun măsuri pentru asigurarea accesului auto și pietonal, precum și pentru integrarea arhitecturală și funcțională a noilor construcții în contextul urban existent.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop stabilirea reglementărilor urbanistice specifice pentru unitatea teritorială de referință (UTR) L2, în vederea fundamentării documentațiilor tehnice ulterioare necesare autorizării lucrărilor propuse.

Elaborarea documentației s-a realizat cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare aduse prin Ordonanța de Urgență nr. 7/2011, precum și în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (GM-010-2000), aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice, Administrației și Teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, dobândesc caracter de act de autoritate al administrației publice locale după aprobarea prin hotărâre a Consiliului Local și constituie baza legală pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a

autorizațiilor de construire, stabilind reglementările urbanistice obligatorii pentru teritoriul reglementat.

➢ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Tema de proiectare vizează elaborarea unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), în vederea dezvoltării unei investiții cu caracter rezidențial, pe un teren intravilan cu suprafața de 850 mp, situat în localitatea Cisnădioara, oraș Cisnădie, județul Sibiu.

Solicitările principale sunt următoarele:

- Realizarea unei locuințe individuale;
- Asigurarea accesului auto și pietonal din rețeaua stradală existentă – strada Mărului;
- Corelarea propunerii cu infrastructura edilitară existentă;
- Elaborarea reglementărilor urbanistice specifice, prin delimitarea zonelor edificabile, stabilirea retragerilor, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT);

Documentația a fost elaborată în conformitate cu solicitările beneficiarului, cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Cisnădie, precum și în baza Certificatului de urbanism nr. 203/25.03.2025, emis de Primăria Orașului Cisnădie.

Toate propunerile respectă reglementările urbanistice și tehnice în vigoare, în conformitate cu legislația specifică în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

➢ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona analizată prin prezenta documentație este situată în intravilanul localității Cisnădioara, într-un areal cu caracter predominant rezidențial, aflat într-un proces activ de urbanizare.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Cisnădie, terenul face parte dintr-un sector destinat locuințelor individuale, fiind încadrat în unitatea teritorială de referință UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Zona studiată prin documentația de față se încadrează în direcțiile de dezvoltare urbană stabilite prin strategia generală a orașului Cisnădie, conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) și programelor de dezvoltare locală.

Obiectivele relevante pentru această zonă includ:

- Extinderea zonelor rezidențiale în intravilanul localităților aparținătoare, cu prioritate în zonele deja parțial echipate edilitar;
- Îmbunătățirea condițiilor de locuire prin încurajarea dezvoltării de locuințe individuale în regim redus de înălțime;
- Valorificarea terenurilor intravilane neconstruite prin introducerea acestora în circuitul urban;

- Asigurarea infrastructurii edilitare minime (apă, canal, energie electrică, gaz) în noile zone construibile;
- Respectarea principiilor dezvoltării durabile și a protejării peisajului specific zonei Cisnădioara.

În acest context, investiția propusă prin prezentul P.U.Z. se aliniază obiectivelor de dezvoltare ale administrației locale, contribuind la completarea structurii urbane existente.

2.2. SURSE DOCUMENTARE

➢ LISTA STUDIILOR ŞI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

În vederea fundamentării prezentei documentații de urbanism, au fost consultate și coroborate următoarele documente și studii preexistente:

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) Cinsădie și Regulamentul Local de Urbanism aferent, documentații aprobate prin H.C.L., care stabilesc direcțiile generale de dezvoltare teritorială a localității și funcțiunile admise;
- Ridicare topografică vizată O.C.P.I., elaborată de specialist autorizat, utilizată pentru determinarea limitelor și a configurației terenului;
- Strategia de dezvoltare locală;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Sibiu – document programatic ce definește direcțiile de dezvoltare teritorială la nivel județean și stabilește principiile de utilizare durabilă a spațiului geografic;
- Legislația în vigoare în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, inclusiv norme, ghiduri metodologice și reglementări tehnice relevante pentru elaborarea și fundamentarea reglementărilor urbanistice.

Aceste documente constituie baza legală și tehnică a prezentului Plan Urbanistic Zonal, asigurând coerența soluțiilor propuse cu direcțiile de dezvoltare stabilite la nivel local și județean, precum și conformitatea cu cadrul normativ național în vigoare.

➢ LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

În vederea fundamentării reglementărilor urbanistice propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, au fost elaborate următoarele studii de specialitate, corelate tematic și metodologic cu obiectul și scopul P.U.Z.:

- Ridicarea topografică a amplasamentului, întocmit în sistem de coordonate STEREO 70, utilizat pentru delimitarea exactă a zonei reglementate și pentru întocmirea planșelor de reglementări;
- Studiu geotehnic, având ca obiect investigarea terenului din punct de vedere al caracteristicilor fizico-mecanice, evaluarea condițiilor de fundare și identificarea eventualelor riscuri naturale (instabilitate, compresibilitate, apă freatică etc.);
- Analiza reglementărilor urbanistice existente (P.U.G. și R.L.U.), în vederea identificării compatibilităților funcționale și a prevederilor relevante pentru zona studiată.

Toate aceste studii au fost realizate conform reglementărilor legale în vigoare și stau la baza propunerilor urbanistice formulate prin P.U.Z.

➢ DATE STATISTICE

Datele statistice utilizate în elaborarea documentației includ:

- Planul Urbanistic General Cisnădie, care a oferit informații privind contextul urbanistic, tendințele de dezvoltare și structura funcțională a teritoriului;
- Observații directe și date de teren, obținute prin ridicări topografice și verificări în amplasament, pentru evaluarea stării existente;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Sibiu, document strategic ce stabilește orientările de dezvoltare teritorială la nivel județean și furnizează repere demografice și funcționale relevante.

Conform ultimelor date disponibile din surse oficiale (INS și strategii locale), orașul Cisnădie, din care face parte și localitatea Cisnădioara, înregistrează o tendință de creștere demografică moderată, în special în rândul populației active, atrase de proximitatea față de municipiul Sibiu și de caracterul natural și rezidențial al zonei.

- Populația orașului Cisnădie (inclusiv Cisnădioara): aprox. 26.000 locuitori (conform Recensământului 2021);
- Populația localității Cisnădioara: aprox. 1.000 locuitori;
- Densitatea populației în Cisnădioara: redusă, cu un caracter preponderent de locuire individuală;
- Ritmul de construire: în creștere în ultimii ani, datorită cererii pentru locuințe în zone periurbane cu acces bun la infrastructura majoră;
- Tipologie dominantă: locuințe individuale unifamiliale, cu regim redus de înălțime (P sau P+1E).

Acești indicatori confirmă oportunitatea dezvoltării de noi locuințe în intravilanul existent, în condițiile unei urbanizări controlate și integrate în contextul local

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. EVOLUȚIA ZONEI:

➢ DATE PRIVIND EVOLUŢIA ZONEI

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul localității Cisnădioara, oraș Cisnădie, pe strada Mărului, județul Sibiu.

Terenul este identificat cadastral prin numărul C.F. 116248 Sibiu și are o suprafață totală de 850 mp, având categoria de folosință „livadă”.

Delimitarea amplasamentului este următoarea:

- Nord-Est – domeniu public (strada Mărului) și proprietăți private, libere de construcții;
- Nord-Vest – proprietate privată, identificată prin nr. cad. 101316;

- Sud-Est – proprietăți private, identificate prin nr. cad. 116249 și 108284, libere de construcții;
- Sud-Vest – proprietate privată, identificată prin nr. cad. 116249, liberă de construcții.

Din punct de vedere urbanistic, terenul este încadrat în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi, conform prevederilor Planului Urbanistic General al orașului Cisnădie.

Terenul are o formă regulată, este liber de construcții și beneficiază de acces direct din strada Mărului, drum public aflat în domeniul public al orașului Cisnădie.

Zona analizată, situată în intravilanul localității Cisnădioara, în vecinătatea străzilor Mărului și Pinului, se află într-un proces activ de urbanizare, caracterizat printr-o dezvoltare rezidențială de tip extensiv. În ultimele decade, terenurile agricole și grădinile din această zonă au fost treptat înlocuite cu parcele destinate construcțiilor de locuințe individuale, cu regim de înălțime redus, în conformitate cu tendințele de suburbanizare observate în jurul municipiului Sibiu.

Evoluția zonei este marcată de:
- Parcelarea sistematică a terenurilor în loturi cu destinație rezidențială;
- Construirea unui număr semnificativ de locuințe unifamiliale în ultimii 10–15 ani;
- Extinderea graduală a rețelelor edilitare;

Această dinamică urbană confirmă potențialul ridicat al zonei pentru noi investiții cu caracter rezidențial, în condiții de reglementare urbanistică clară, sustenabilă și coerentă cu contextul local

➢ CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI ÎN RAPORT CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată este amplasată în partea sud-estică a localității Cisnădioara, în proximitatea drumului județean DJ 106D, care asigură o legătură directă cu orașul Cisnădie și, implicit, cu municipiul Sibiu. Această poziționare favorabilă a determinat, în ultimele două decenii, o creștere constantă a interesului pentru dezvoltarea imobiliară în zonă.

Inițial caracterizată printr-un fond funciar preponderent agricol (livezi și grădini), zona a cunoscut o transformare graduală într-un areal cu funcțiune dominant rezidențială. Procesul de urbanizare s-a desfășurat etapizat, prin parcelări succesive, construirea de locuințe individuale, realizarea rețelei stradale secundare și extinderea infrastructurii edilitare.

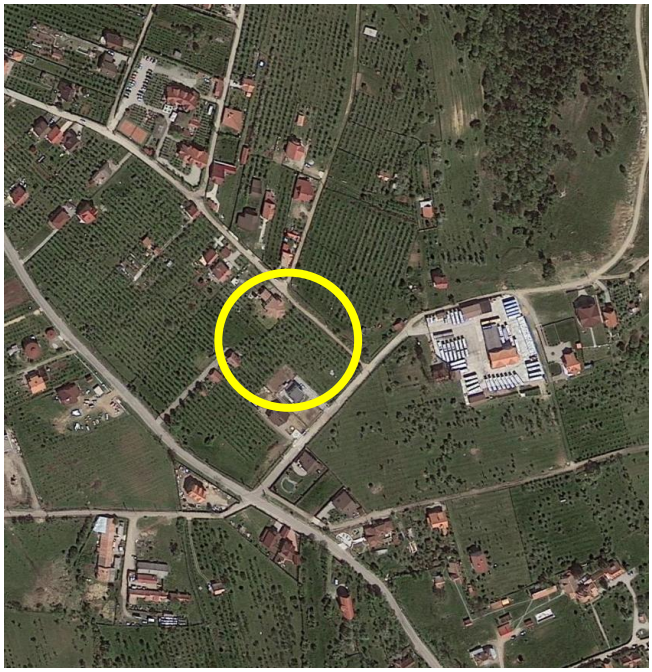
Actualmente, zona se distinge printr-un caracter rezidențial stabil, cu locuințe individuale, amplasate pe parcele de dimensiuni medii. Fronturile construibile sunt clar conturate, iar trama stradală este bine definită, cu acces facil din drumul județean.

Dezvoltarea zonei este susținută de proximitatea față de facilități existente în Cisnădie și Sibiu, ceea ce asigură un potențial ridicat pentru continuarea urbanizării. În același timp, contextul natural valoros și vizibilitatea către zona colinară din est conferă terenului un avantaj peisagistic și o atractivitate sporită pentru locuirea individuală de calitate.

Prin urmare, zona se înscrie în direcțiile de dezvoltare durabilă ale localității și justifică intervenția urbanistică propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, care urmărește integrarea coerentă a noilor investiții în structura existentă.



Anul 2007 *Sursa: Google Earth*



Anul 2013 *Sursa: Google Earth*



Anul 2017 *Sursa: Google Earth*



Anul 2024 *Sursa: Google Earth*

Analiza evoluției zonei pe baza imaginilor satelitare (2007–2024)

Imaginile succesive surprinse din satelit evidențiază o evoluție semnificativă a zonei studiate din Cisnădioara, reflectând procesul activ de urbanizare și conversie funcțională a terenurilor agricole în loturi construibile cu destinație rezidențială.

Evoluția zonei din perioada 2007–2024 reflectă o tranziție clară de la un spațiu rural-agricol la un cartier rezidențial urbanizat, în acord cu tendințele de extindere suburbană din jurul municipiului Sibiu.

- POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Terenul analizat are un potențial ridicat de dezvoltare datorită amplasării în intravilan, într-o zonă rezidențială în formare, cu acces direct din strada Mărului și conexiune rapidă la DJ 106D.

Parcelarea este regulată, terenul este liber de construcții și beneficiază de infrastructură edilitară existentă. Regimul urbanistic al zonei (UTR L2) permite funcțiuni rezidențiale, favorizând realizarea unei locuințe individuale.

Contextul urban și natural susține o dezvoltare coerentă și integrată în dinamica localității.

3.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE:

- POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ȘI RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Zona studiată este amplasată în intravilanul localității Cisnădioara, în extremitatea sud-estică a acesteia, într-un areal cu funcțiune preponderent rezidențială aflat în extindere. Amplasamentul se învecinează cu parcele construite și neconstruite și este integrat în cadrul urban existent.

Accesibilitatea este asigurată prin strada Mărului, drum public local cu legătură directă la DJ 106D, care facilitează conexiunea cu orașul Cisnădie și cu municipiul Sibiu.

Zona beneficiază de rețele edilitare existente (energie electrică, apă, canalizare, gaze), asigurând condiții tehnice pentru dezvoltare. Serviciile și dotările publice – unități de învățământ, sănătate, comerț și cult – sunt localizate în centrul localității Cisnădioara și în orașul Cisnădie, la distanțe ușor accesibile.

3.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REŢEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIŢII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Terenul analizat este situat în intravilanul localității Cisnădioara, pe un relief înclinat, cu pante orientate spre sud-vest, cu diferențe de nivel de aproximativ 3–4 metri la nivel de parcelă. Această configurație nu impune restricții de construire, dar poate influența orientarea construcției și amenajarea sistemului de colectare a apelor pluviale.

Amplasamentul nu se află în zona de influență a unor cursuri de apă sau în zone cu potențial de inundație. Nu sunt identificate riscuri hidrologice active.

Clima este specifică depresiunii Sibiului – de tip temperat-continental, cu variații sezoniere moderate. Nu se înregistrează fenomene climatice extreme care să condiționeze regimul de construire.

Adâncimea de îngheț: Conform STAS 6054-77 „Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 90 cm, ceea ce impune măsuri corespunzătoare de fundare pentru viitoarele construcții.

Tip climatic: Conform STAS 1709/1-90, indicele de umiditate Thorntwaite (Im) pentru zona studiată se situează între 0 și 20, corespunzând tipului climatic II, caracterizat prin precipitații moderate și un regim termic continental.

Seismicitate: Zona este clasificată conform SR 11100/1-93 la gradul 71 MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani. Normativul P100-1/2006 indică următoarele valori pentru coeficientul seismic:

- ag = 0,20g
- T_C = 0,7 s

Toate construcțiile vor respecta prevederile normativului P100 privind proiectarea seismică.

Risc de alunecări de teren: Conform Legii 575/2001 privind „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural", zona studiată prezintă un potențial scăzut de alunecări de teren, favorizând realizarea construcțiilor fără măsuri suplimentare de stabilizare a versanților.

Nu s-au identificat zone cu alunecări active sau instabilitate de pantă.

Din punct de vedere al riscurilor naturale, zona nu este expusă fenomenelor precum alunecări de teren, eroziuni active, seisme locale cu impact major sau alte instabilități. De asemenea, terenul nu este cuprins în perimetre cu restricții conform hărților de risc natural.

3.4. CIRCULAȚIA

➢ ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FEROVIARE, NAVALE, AERIENE-DUPĂ CAZ.

Zona studiată nu este traversată de infrastructuri de transport feroviar, naval sau aerian, iar acestea nu influențează în mod direct organizarea teritoriului.

Circulația rutieră reprezintă singura componentă relevantă în zonă. Accesul se realizează din strada Mărului, drum local cu caracter rezidențial, conectat la DJ 106D – arteră județeană de importanță secundară, cu trafic moderat. Nu sunt identificate probleme majore privind capacitatea de circulație sau siguranța rutieră în perimetrul analizat.

➢ CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN INFLUENȚA 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 TRANSPORTURILOR ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Zona studiată este deservită de o rețea rutieră locală de interes local, formată din străzi precum Mărului și Pinului, cu profil stradal redus, trafic auto local și circulație preponderent

rezidențială. Accesul principal se realizează din DJ 106D, care are capacitatea de a prelua fluxurile auto generate de dezvoltările recente.

Capacitatea actuală a infrastructurii rutiere este suficientă pentru traficul generat de locuințele existente.

Nu au fost identificate conflicte majore între tipurile de circulație, întrucât traficul este redus și funcțiunile zonei sunt omogene (preponderent locuire).

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

➢ PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCŢIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona studiată are un caracter predominant rezidențial, ocupată în principal de locuințe individuale unifamiliale, cu regim de înălțime redus, edificate în ultimii 10–15 ani. Parcela analizată este înconjurată de loturi construite și neconstruite, cu aceeași destinație funcțională.

Funcțiunile existente sunt compatibile între ele și susțin o dezvoltare coerentă a locuirii, în condiții de confort urban și accesibilitate rezonabilă.

➢ RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În zona studiată, funcțiunea dominantă este locuirea individuală, configurată în mod omogen pe parcele de dimensiuni medii. Relaționarea între funcțiunile existente este una coerentă și compatibilă, fără conflicte de utilizare a terenului sau de regim de activitate.

Ansamblul funcțional al zonei permite dezvoltarea locuirii în condiții de compatibilitate și continuitate urbană, fără necesitatea unor măsuri speciale de separare sau zonare restrictivă.

➢ GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată prezintă un grad mediu de ocupare cu fond construit, caracterizat printr-o dezvoltare rezidențială în curs.

Majoritatea construcțiilor existente sunt locuințe individuale cu regim de înălțime redus, realizate în ultimii 10–15 ani, cu un procent estimat de ocupare a zonei de aproximativ 40–50%.

Structura urbană este în formare, cu fronturi construibile parțial conturate, iar trama stradală este în mare parte definită. Terenul care face obiectul documentației este liber de construcții și se integrează într-o zonă cu potențial de densificare rezidențială.

➢ ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit din zona studiată este preponderent nou, rezultat al dezvoltărilor recente în intravilanul extins al localității. Clădirile sunt în majoritate locuințe individuale unifamiliale, cu regim redus de înălțime.

Arhitectura este diversă, dar coerentă, cu volume simple, finisaje moderne. Nu sunt identificate construcții degradate, improvizate sau cu impact negativ asupra imaginii urbane.

Per ansamblu, fondul construit existent contribuie la caracterul rezidențial echilibrat și la integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în peisajul urban și natural al zonei.

➢ ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona studiată se află în extremitatea nord-estică a localității Cisnădioara, într-un areal cu funcțiune rezidențială în dezvoltare. În prezent, în imediata proximitate nu sunt localizate dotări publice majore, însă accesul la servicii este asigurat prin conexiunile către zonele centrale ale localității și către orașul Cisnădie.

În zona centrală a Cisnădioarei, aflată la aproximativ 500–800 m de amplasament, se regăsesc următoarele funcțiuni de interes general:

- unități de învățământ (grădiniță și școală primară);
- lăcașuri de cult (Biserica Fortificată „Sfântul Mihail");
- unități de cazare și alimentație publică;
- magazine și servicii de proximitate (minimarketuri, puncte de vânzare, brutării);
- cabinete medicale și dotări administrative la nivel local.

Accesul rapid la orașul Cisnădie (prin DJ 106D) asigură conexiunea cu centre comerciale, unități de învățământ și infrastructură medicală de nivel urban.

Per ansamblu, zona beneficiază de acces facil la serviciile urbane principale, iar dezvoltarea rezidențială propusă poate fi susținută fără presiuni semnificative asupra infrastructurii publice existente.

➢ EXISTENŢA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Zona studiată, situată în Cisnădioara, se află într-o zonă deluroasă stabilă, fără factori de risc semnificativi care să influențeze dezvoltarea urbanistică.

Alunecări de teren

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, terenul studiat nu se află în zone cu risc natural identificat pentru alunecări de teren.

Inundații

Zona nu este expusă riscurilor de inundație, nefiind intersectată de cursuri de apă permanente sau zone cu acumulări semnificative de ape pluviale. Gestionarea corectă a scurgerilor de suprafață și racordarea la rețeaua de canalizare pluvială sunt necesare pentru evitarea stagnării apei în timpul precipitațiilor intense.

Seismicitate

Conform P100/1-2013, terenul se află într-o zonă de seismicitate moderată, cu un interval mediu de recurență a cutremurelor de 225 de ani și o perioadă de colț Tc = 0.7 sec. Aceste valori impun respectarea normativelor de proiectare antiseismică pentru toate construcțiile din zonă.

Alte riscuri naturale

Nu au fost identificate alte riscuri naturale semnificative, precum alunecări active, zone mlăștinoase sau fenomene de subsidență, care să afecteze stabilitatea viitoarelor construcții.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Zona studiată beneficiază de rețele edilitare pentru alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare, precum și rețele de telecomunicații (telefonie), care sunt deja operaționale și disponibile în apropierea terenului.

În cadrul procesului de dezvoltare urbanistică, propunerile vor respecta integral condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități, astfel încât racordarea noilor construcții la rețelele existente să se facă în conformitate cu standardele tehnice și reglementările legale în vigoare.

3.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- RELAŢIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Impactul reliefului și al solului asupra dezvoltării urbane

Zona studiată este caracterizată de un cadru natural bine definit, cu relief înclinat, orientat spre sud-vest, și vegetație specifică terenurilor cu folosință de tip livadă.

Condițiile pedologice specifice fostelor terenuri de livadă asigură o bună capacitate portantă, fiind adecvate pentru construcții cu regim redus de înălțime. Nu au fost identificate elemente care să indice riscuri de instabilitate sau probleme de drenaj natural.

Rețeaua hidrografică și drenajul apelor

Zona studiată nu este traversată de cursuri de apă permanente, iar în proximitatea amplasamentului nu există rețele hidrografice majore sau zone cu potențial de inundabilitate. Astfel, nu se impun restricții de construire din perspectiva protecției apelor de suprafață.

Pentru noile construcții propuse, se va asigura colectarea și dirijarea controlată a apelor pluviale, conform normelor tehnice în vigoare, fără afectarea proprietăților învecinate sau a domeniului public.

Se recomandă amenajarea de rigole, zone permeabile și soluții locale de infiltrare, în vederea reducerii presiunii asupra sistemului de canalizare pluvială și menținerii echilibrului hidrologic local.

Interacțiunea dintre construcții și peisajul natural

Zona studiată prezintă un peisaj specific zonei colinare, cu vegetație naturală și antropizată, vizibilitate deschisă spre versanți și o imagine urbană în formare, marcată de locuințe individuale.

Construcțiile existente au un regim de înălțime redus și o ocupare moderată a terenului, ceea ce permite păstrarea caracterului deschis al zonei și menținerea relației vizuale cu cadrul natural înconjurător.

Integrarea arhitecturală a noilor clădiri poate fi realizată prin utilizarea unor volume simple, finisaje neutre și amenajări exterioare adaptate terenului.

Gestionarea deșeurilor și protecția calității aerului

Zona studiată nu include surse semnificative de poluare a aerului, iar funcțiunea rezidențială propusă (locuință individuală) nu generează emisii nocive, în afara celor uzuale asociate locuirii.

Calitatea aerului este menținută în limite normale, fiind favorizată de densitatea redusă a construcțiilor, vegetația existentă și lipsa activităților industriale. Se recomandă menținerea unui procent minim de spații verzi la nivelul parcelei, pentru îmbunătățirea microclimatului și filtrarea naturală a poluanților.

Pe parcelă se va amenaja un spațiu dedicat depozitării temporare a deșeurilor, cu respectarea normelor de igienă și accesibilitate pentru colectare.

Nu se prevăd activități care să impună măsuri speciale de protecție a mediului în ceea ce privește aerul sau deșeurile, iar impactul asupra factorilor de mediu este nesemnificativ.

➢ EVIDENŢIEREA RISCURILOR NATURALE ŞI ANTROPICE

Conform datelor analizate și reglementărilor în vigoare, amplasamentul studiat nu se află într-o zonă expusă riscurilor naturale majore. Relieful este stabil, fără evidențe de alunecări de teren, eroziuni sau instabilități structurale. Potrivit Legii nr. 575/2001 – Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, terenul nu este inclus în perimetre cu risc cunoscut pentru alunecări, inundații sau seisme cu intensitate ridicată.

Zona nu este expusă nici riscurilor hidrologice, nefiind traversată de cursuri de apă și nefiind identificată ca zonă inundabilă.

Din punct de vedere antropic, nu sunt înregistrate surse de risc major în vecinătate, cum ar fi instalații industriale periculoase, depozite de materiale inflamabile sau infrastructuri cu potențial ridicat de accident (căi ferate, drumuri intens circulate, stații de combustibili). Activitățile economice locale au caracter redus și nu afectează siguranța zonei.

Prin urmare, nivelul general de risc natural și antropic este redus, ceea ce permite dezvoltarea propusă în condiții normale de siguranță și funcționalitate urbană.

➢ MARCAREA PUNCTELOR ŞI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAŢII ŞI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

În urma analizei situației existente, nu au fost identificate puncte critice sau trasee ale infrastructurii de transport și echipare edilitară care să prezinte riscuri directe pentru amplasamentul studiat.

Nu sunt prezente în zonă linii de înaltă tensiune, conducte magistrale sau rețele subterane speciale care să impună perimetre de protecție suplimentare.

➢ EVIDENŢIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECŢIE

Zona studiată nu se află în perimetrul unei zone construite protejate și nu cuprinde monumente istorice clasate sau aflate în proces de clasare.

Cel mai apropiat obiectiv de patrimoniu este Biserica Fortificată „Sfântul Mihail" din Cisnădioara, monument istoric de categorie A, situat la o distanță considerabilă de amplasamentul studiat, astfel încât nu impune restricții directe sau zone de protecție aplicabile terenului analizat.

Deși pe amplasament nu sunt identificate valori culturale sau arhitecturale cu statut protejat, intervențiile propuse vor respecta principiile de integrare arhitecturală și ambientare peisageră, în vederea menținerii coerenței vizuale și a identității locale.

➢ EVIDENŢIEREA ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Terenul care face obiectul prezentei documentații nu se află în interiorul sau în vecinătatea imediată a unei arii naturale protejate. Prin urmare, propunerile urbanistice din cadrul PUZ nu afectează direct sau indirect valori naturale protejate.

➢ EVIDENŢIEREA POTENŢIALULUI BALNEAR ŞI TURISTIC

Terenul analizat nu este situat într-o zonă cu potențial balnear exploatat sau recunoscut oficial. Cu toate acestea, localitatea Cisnădioara beneficiază de un important potențial turistic cultural și peisager, valorificat prin:

- prezența bisericii fortificate „Sfântul Mihail", monument istoric de interes național și obiectiv de atracție turistică;
- peisajul colinar și cadrul natural pitoresc, care favorizează turismul de relaxare, drumeție și agrement;
- proximitatea față de municipiul Sibiu (15–20 minute), ceea ce încurajează turismul de weekend și dezvoltarea de funcțiuni turistice complementare (cazare, gastronomie, activități culturale).

Deși terenul nu este direct destinat funcțiunilor turistice, integrarea sa într-o zonă cu imagine rurală valoroasă și patrimoniu istoric conferă oportunitatea unei dezvoltări rezidențiale cu potențial de valorizare turistică indirectă.

3.8. OPINII ALE POPULAȚIEI

➢ Punct de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Administrația publică locală susține dezvoltarea echilibrată și controlată a zonelor rezidențiale noi, prin documentații urbanistice de tip P.U.Z., care să asigure integrarea noilor construcții în structura urbană existentă, corelarea cu infrastructura edilitară și rutieră, precum și respectarea principiilor de protecție a cadrului natural și construit.

Prin urmare, elaborarea prezentei documentații este aliniată cu direcțiile strategice ale autorității publice locale, care încurajează urbanizarea etapizată a zonelor cu potențial, în condiții de legalitate, funcționalitate și calitate urbanistică.

- Punct de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și modul de rezolvare a acestora

Solicitările beneficiarului au vizat realizarea unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal care să permită construirea unei locuințe individuale, pe un teren situat în intravilanul localității Cisnădioara, în condiții de legalitate, funcționalitate și integrare urbanistică.

În acest sens, elaboratorul a analizat cadrul natural, reglementările urbanistice în vigoare, situația existentă a echipării edilitare și a relațiilor funcționale din zonă, pentru a formula propuneri care respectă cerințele beneficiarului, dar și principiile de dezvoltare durabilă și specificul local.

Documentația asigură:

- încadrarea în UTR L2, cu respectarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, retrageri, regim de înălțime);
- amplasarea construcției în corelare cu trama stradală existentă și rețelele edilitare disponibile pe amplasament;
- păstrarea relației cu peisajul natural și fondul construit existent;
- respectarea condițiilor de accesibilitate, siguranță, protecție a mediului și confort urban.

În concluzie, soluția urbanistică propusă răspunde integral solicitărilor beneficiarului, fiind în același timp compatibilă cu reglementările aplicabile și cu direcțiile de dezvoltare urbană ale localității.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va desfășura conform prevederilor legale în vigoare și în conformitate cu Metodologia de informare și consultare aprobată prin Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010, cu modificările și completările ulterioare. Această metodologie reglementează modalitățile prin care cetățenii și alte părți interesate pot fi implicați activ în procesul de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă, prin calcule analitice, suprafața loturilor și a corpurilor de clădiri, demonstrând astfel legalitatea deținerii terenului.

Studiul geotehnic detaliază stratificația terenului și prezintă condițiile de fundare, stabilind că zona amplasamentului are un risc geotehnic redus și este potrivită pentru fundare conform normativelor STAS 3300/2-85.

În conformitate cu rezultatele studiilor de fundamentare (topografic și geotehnic), amplasamentul este adecvat pentru construirea proiectată. Studiul geotehnic recomandă ca sistemul de drenaj să fie proiectat pentru a gestiona apele de suprafață în mod eficient.

4.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ORAȘUL CISNĂDIE

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie stabilește cadrul de dezvoltare urbanistică și reglementările teritoriale pentru zonele intravilane și extravilane, inclusiv pentru localitatea Cisnădioara, unde este situat terenul studiat.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Cisnădie, terenul analizat se află în intravilanul localității Cisnădioara, fiind inclus în unitatea teritorială de referință (UTR) L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului este conformă cu prevederile Planului Urbanistic General, garantând astfel o integrare coerentă a zonei în viitoarea dezvoltare urbanistică.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Integrarea construcțiilor în peisajul natural

Dezvoltarea urbanistică trebuie să țină cont de relieful zonei, prin adaptarea construcțiilor la specificul terenului. Se recomandă:

- Respectarea pantei naturale a terenului, evitând lucrările majore de terasare care ar putea afecta stabilitatea solului.
- Menținerea unei proporții optime între suprafața construită și spațiile verzi, conform reglementărilor urbanistice, care prevăd un minim de 30% spații verzi.
- Utilizarea materialelor și culorilor integrate în peisaj, în conformitate cu specificul arhitectural al zonei, pentru o dezvoltare armonioasă.

Gestionarea apelor pluviale și protecția solului

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperișuri și zonele impermeabile și vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, acolo unde aceasta este disponibilă. În lipsa unei rețele dedicate, se vor implementa soluții locale de drenaj și infiltrare controlată în sol, pentru a evita scurgerea necontrolată pe terenurile învecinate.

Pentru protecția solului, se va limita impermeabilizarea suprafeței prin menținerea unui procent adecvat de spații verzi și se vor evita lucrările de terasare agresivă. Toate intervențiile vor respecta regimul natural de scurgere a apelor.

Valorificarea spațiilor verzi și a biodiversității

Proiectul propus prevede menținerea și completarea spațiilor verzi în interiorul parcelei, prin amenajarea de zone plantate și arbori izolați, cu rol estetic și de protecție microclimatică.

Se încurajează folosirea speciilor vegetale locale, adaptate solului și climatului zonei, care contribuie la păstrarea biodiversității și necesită întreținere redusă.

Zonele verzi vor fi integrate funcțional în organizarea curții, fără a fi fragmentate sau diminuate excesiv, asigurând un echilibru între suprafețele construite și cele permeabile.

4.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITOTIAL, INDICATORI URBANISTICI

Conform Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), terenul situat în localitatea Cisnădioara, strada Mărului, C.F. nr. 116248, 850 m², se încadrează în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, situate în noile extinderi.

Terenul este destinat dezvoltării locuințelor unifamiliale, cu reglementări care asigură o densitate controlată și integrarea armonioasă în contextul existent.

Bilanț teritorial

- Suprafață totală teren: 850 m²
- Suprafață edificabilă: 454 m²
- Suprafață construită maxim admisă: 212,50 m²
- Suprafață desfășurată maxim admisă: 765 m²
- Suprafață minimă spații verzi: 30%

Indicatori urbanistici reglementați

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 25%
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT): maxim 0.9
- Regim de înălțime: maxim S+P+1E/M (7,2 m)
- Aliniament minim față de frontul stradal: min. 5 m
- Retragere laterală minimă: min. 3 m
- Retragere posterioară minimă: min. 5 m
- Spații verzi minime: 30% din suprafața terenului

În Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru imobilul studiat din localitatea Cisnădioara, reglementările privind construcțiile și amenajările sunt detaliate în Planșa nr. 3 – Reglementări Urbanistice. Aceste reglementări sunt în conformitate cu prevederile aprobate ale Planului Urbanistic General al orașului și respectă cerințele specificate în Certificatul de Urbanism emis.

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va face prin branșarea la rețeaua existentă în vecinătate.

Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apei potabile.

Pe parcursul executării lucrărilor de alimentare cu apă, se va asigura respectarea măsurilor de protecție a muncii, precum și a normelor de prevenire a incendiilor (PSI), conform legislației în vigoare. Acest lucru va implica implementarea procedurilor de siguranță la locul de muncă și garantarea conformității cu reglementările PSI, având ca obiectiv principal protejarea lucrătorilor și integritatea procesului de construcție.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră existentă. Toate lucrările se vor realiza cu respectarea normelor în vigoare, în special NTPA 002/2002, cu modificările și completările aduse prin H.G. nr. 325/2005, privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele publice.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin branșarea la rețeaua publică de distribuție, în baza avizelor tehnice de racordare emise de operatorul de distribuție zonal.

Telecomunicații

Asigurarea serviciului de telefonie pentru investiție va fi realizată prin intermediul unuia dintre furnizorii de telecomunicații prezenți în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșament de la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărie comunală

Se va dispune un punct de colectare a deșeurilor amenajat în incintă, dimensionat adecvat. Preluarea deșeurilor va fi efectuată de societatea de salubrizare care deservește localitatea.

4.6. PROTECȚIA MEDIULUI

- Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

Funcțiunea propusă, destinată locuințelor unifamiliale, nu generează surse majore de poluare pentru mediul natural, dar pentru protejarea ecosistemului local și menținerea unui echilibru ecologic sunt necesare următoarele măsuri:

Gestionarea apelor uzate și pluviale

- Racordarea construcțiilor la rețeaua de canalizare menajeră, eliminând riscul poluării solului și a apelor subterane.
- Implementarea unui sistem de canalizare pluvială, conform reglementărilor, pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice, evitând acumulările necontrolate.

Reducerea impactului asupra solului și aerului

- Evitarea contaminării solului prin gestionarea corespunzătoare a deșeurilor din construcții și prevenirea depozitării necontrolate.
- Utilizarea materialelor de construcție conforme normelor de protecție a mediului, evitând emisiile nocive.

Gestionarea deșeurilor menajere

- Crearea unui sistem organizat de colectare selectivă a deșeurilor, în conformitate cu reglementările edilitare ale localității.
- Amenajarea unor spații conforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor, prevenind poluarea vizuală și mirosurile neplăcute.

Reducerea poluării fonice și vizuale

- Respectarea regimului de înălțime și a retragerilor impuse pentru evitarea aglomerării vizuale și păstrarea caracterului urbanistic al zonei.
- Îngroparea rețelelor de electricitate și telecomunicații, conform normativelor tehnice, pentru protecția mediului și menținerea esteticii zonei.

➢ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona studiată, se află într-o zonă deluroasă stabilă, fără riscuri naturale majore identificate, însă dezvoltarea urbanistică propusă trebuie să integreze măsuri de prevenire pentru a evita eventualele probleme legate de stabilitatea terenului, gestionarea apelor pluviale și impactul seismic.

Prevenirea alunecărilor de teren și stabilizarea solului

- Respectarea pantei naturale a terenului și evitarea modificărilor majore ale reliefului prin lucrări de terasare controlată.
- Implementarea unor măsuri de consolidare a terenului, prin utilizarea unor sisteme de drenaj eficient pentru evitarea infiltrărilor excesive de apă în sol.
- Evitarea excavărilor necontrolate și utilizarea unor fundații dimensionate conform studiului geotehnic, pentru a asigura stabilitatea construcțiilor

Gestionarea apelor pluviale și prevenirea eroziunii

- Realizarea unui sistem de colectare și dirijare a apelor pluviale, astfel încât să se prevină acumulările necontrolate și să se protejeze infrastructura stradală și terenurile învecinate.

Conformarea la normele antiseismice

- Zona este încadrată într-o zonă de seismicitate moderată, conform P100/1-2013, ceea ce impune respectarea normativelor antiseismice pentru toate construcțiile.
- Se vor adopta soluții de proiectare care să asigure rezistența structurală a viitoarelor locuințe, ținând cont de accelerația terenului și perioada de colț a zonei.

➢ Epurarea și preepurarea apelor uzate

Se vor implementa măsuri de etanșeizare a instalațiilor, branșamentelor și rețelelor, pentru a preveni pierderile de apă potabilă și de ape uzate menajere din conductele din zonă. În etapa următoare de proiectare, se va evalua posibilitatea de a asigura energia necesară din surse neconvenționale în vederea realizării de economii de resurse naturale și utilizarea resurselor regenerabile.

➢ Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în locuri special amenajate, fiind colectate de firme specializate, prin intermediul unui contract de prestări servicii. Colectarea deșeurilor se va desfășura conform prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2019, care stabilește Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (art. 4, lit. a).

➢ Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi vor fi amenajate cu o diversitate de vegetație, incluzând specii de vegetație scundă și medie.

Se va aloca un minimum de 30% din suprafața parcelei pentru aceste spații verzi, contribuind astfel la îmbunătățirea calității mediului urban.

➢ Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu se consideră aplicabil în cadrul acestui proiect, având în vedere natura investiției și funcțiunile propuse, care nu sunt orientate spre dezvoltarea activităților turistice sau balneare.

4.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

➢ LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu există obiective de utilitate publică în cadrul zonei reglementate.

➢ TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Pe suprafața de teren studiată se identifică următoarele tipuri de proprietate:

- Proprietate publică: Domeniu public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.
- Proprietate privată: Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONSTINUARE

➢ ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie stabilește direcțiile de dezvoltare urbanistică pentru localitatea Cisnădioara, incluzând terenul situat pe strada Mărului, identificat cadastral cu nr. 116248, având o suprafață de 850 m².

Conform prevederilor P.U.G., terenul este încadrat în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, situate în noile extinderi.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) respectă reglementările urbanistice stabilite prin P.U.G. Cisnădie și este corelat cu Regulamentul Local de Urbanism, asigurând integrarea coerentă a noii dezvoltări în structura urbană existentă. Propunerea din acest studiu, la etapa de P.U.Z., include toate facilitățile necesare pentru implementarea funcțiunii propuse, în conformitate cu cerințele de urbanism, infrastructură edilitară și accesibilitate.

Prin măsurile prevăzute, documentația P.U.Z. contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei, respectând principiile de sustenabilitate și coerență urbanistică.

➢ CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALITATEA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Intervențiile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal au ca obiectiv principal implementarea investiției în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare și cu principiile de integrare în contextul natural și construit existent. Dezvoltarea se va realiza prin menținerea unui grad de ocupare controlat al terenului, asigurând un echilibru funcțional între suprafața construită, spațiile verzi și infrastructura aferentă.

➢ PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Prioritățile de intervenție vizează, în primul rând, implementarea investiției propuse, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Aplicarea prevederilor P.U.Z. se va face în conformitate cu Regulamentul Local aferent, care include prescripții urbanistice și tehnice specifice zonei studiate, având rolul de a ghida și controla dezvoltarea în mod coerent și sustenabil.

➢ APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII

Din punctul de vedere al elaboratorului, realizarea investiției propuse prin acest proiect se încadrează în caracterul zonei studiate, contruibuind la o dezvoltare coerentă a zonei urmărind tendințele actuale prin propunerea de completare a zonei existente cu locuințe. Propunerile formulate în cadrul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) sunt conforme cu reglementările urbanistice stabilite prin P.U.G. Cisnădie și asigură o dezvoltare echilibrată a zonei studiate.

➢ LUCRĂRILE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

Pentru implementarea obiectivului propus, ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), vor fi parcurse următoarele etape de proiectare și autorizare:

- Elaborarea Proiectului Tehnic (P.T.) și a Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.), în conformitate cu legislația în vigoare, în vederea obținerii autorizației de construire.

Etapele următoare vor include întocmirea documentațiilor tehnice necesare realizării investiției, cu respectarea reglementărilor urbanistice, tehnice și de protecție a mediului aplicabile.

Toate lucrările se vor desfășura cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legii nr. 137/1995 privind protecția mediului, Legii nr. 114/1996 privind locuințele, precum și ale Normativului P 118/83 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
Urb. Marius Nemet

Șef proiect,
Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi