Certificare
SR EN ISO 9001: 2001
Certificat nr. 1573

S.C. ARHIMUS S.R.L.
Birou de proiectare arhitectură, urbanism, restaurări monumente istorice, clădiri civile şi industriale

Sediu Piaţa Armelor 7 Sibiu 550194

ARHIMUS

Tel. /fax. +40 (0) 269 25 39 69
office@arhimus.ro http://www.arhimus.ro/

Certificare
SR EN ISO 14001: 2005
Certificat nr. 149
SR OHSAS 18001:2008
Certificat nr. 150

MEMORIU EXPLICATIV

Faza: A.O.

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE, SPAȚII DEPOZITARE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

str. Vișinilor FN, CF 104389 Cisnădioara, oraș Cisnădie, jud. Sibiu

Beneficiar: **RUSU MIHAI**

Proiectant: **S.C. ARHIMUS S.R.L.**

2025

A - Borderou piese scrise

VOLUMUL I. MEMORIU EXPLICATIV

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii – măsuri în continuare
5. Anexe

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. Dispoziţii generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcţională
4. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale
5. Unităţi teritoriale de referinţă

B - Borderou piese desenate

1.	Incadrare	U 01
2.	Situatie existentă	U 02
3.	Concept propus	U 03

C - Anexe

4. Certificat de urbanism
5. Extras Carte Funciara

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE, ANEXE, SPAȚII DEPOZITARE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
str. Vișinilor FN, CF 104389, Cisnădioara, oraș Cisnădie, jud. Sibiu

Amplasament:
C.F. 104389 Cisnădie
Str. Vișinilor FN, Cisnădioara, oraș Cisnădie

Beneficiar:
RUSU MIHAI

Specialitatea:
Urbanism

Faza:
S.O.

Proiectant:
S.C. ARHIMUS S.R.L.

arh urb. Mihai Țucă
arh. Teodora Ghiță

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

1.2. Obiectul PUZ

- Solicitări ale temei-program:

Beneficiarul dorește construirea a două case individuale pe parcela studiată, C.F. Cisnădie 104389 cu suprafața totală de *1200mp* ***(1202 mp din măsurători).***

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată:

Terenul pentru care s-a întocmit prezenta documentaţie este în prezent un teren viran, care a fost folosit ca livadă în Cisnădioara, în intravilanul orașului Cisnădie, jud. Sibiu, cu categoria de folosință livadă, care are în prezent o vegetație joasă (iarbă).

Terenul se încadrează în PUG-ul orașului Cisnădie, aprobat prin HCL nr. 238/2015, în **L2- subzona locuințelor individuale și colective mici.**

1.3. Surse documentare

- PUG oraș Cisnădie, aprobat prin HCL nr. 238/2015

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluţia zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care a generat studiul PUZ se află în satul Cisnădioara şi face parte din intravilanul Cisnădiei.

Zona studiată se află în nordul satului Cisnădioara, intr-o zonă cu livezi şi case de vacanţă. Accesul în această arie se face din drumul judeţean 106D, care face legătura dintre Sibiu şi Cisnădioara, pe strada Mărului. Aceasta se intersectează apoi cu strada Vișinilor, stradă pe care este amplasat terenul pentru care se întocmeşte prezenta documentaţie.

- **la nord** zona studiată se învecinează cu un teren viran, NR. PARC: 2383/13/51
- **la est** terenul se învecinează cu un teren pe care se află o casa de locuit, CF 101178, NR PARC 2383/13/50;
- **la sud terenul se aliniază la strada Vișinilor**
- **la vest** se învecinează cu un teren viran cu NR. PARC 2383/13/53

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă un profil in pantă pe direcția est-vest, cu o diferență de nivel de aproximativ 8 m pe o distanță de 48 m.

Zona se caracterizează printr-o climă temperat continentală, cu nuanţe excesive izolate. Acestea sunt atenuate local de prezenţa în regiune a munţilor şi în vecinătate a spaţiilor plantate.

Amplasamentul în localitatea Cisnădioara, conform STAS 10101/21-92 „Încărcări date de zăpadă" este încadrat în zona climatică „B" gz = 1,20kN/mp şi γa =2,20; conform STAS 101101/20-90 „Încărcări date de vânt" este încadrat în zona climatică „A" gv = 0,30 kN/mp şi γa = 1,20. Pentru sarcini climatice Clasa de importanţă a

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

structurii conform STAS 10100/0-75 este clasa III (medie).

Zona amplasamentului se încadrează în zona seismică "D", având coeficientul Ks = 0,16 şi perioada de colţ Tc = 0,7 sec. Adâncimea medie de îngheţ este de 0,9 m de la cota terenului natural neacoperit.

Vânturile dominante sunt din direcţia nord-vest .

2.4. Circulaţia

Accesul în zona unde se află terenurile se face din drumul judeţean 106D, care face legătura dintre Sibiu şi Cisnădioara, pe strada Mărului. Aceasta se intersectează apoi cu strada Vișinilor, stradă la care este aliniat terenul pentru care se întocmeşte prezenta documentaţie.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat prezenta documentaţie este în prezent livadă ocupat cu o vegetaţie de înălţime mică.

2.6. Echipare edilitară

Reţele electrice şi de telecomunicaţii
Zona în care se află terenul beneficiază de reţea de alimentare cu energie electrică de medie şi joasă tensiune , și de rețea de telefonie şi date.

Alimentarea cu apă şi canalizare
Nu există reţele publice de alimentare cu apă și de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale
Există o rețea de gaz în zonă.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Opţiuni ale populaţiei

Nu este cazul.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul este construibil.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG oraș Cisnădie aprobat prin HCL 238/2015, terenul este amplasat în **intravilan,** cu interdicție de contruire până la elaborarea unei documentații PUZ avizate de către consiliul local al orașului Cisnădie, prin urmare documentația de față.

Aria din care face parte terenul studiat este destinată dezvoltării unei zone de locuit cu locuințe de mici dimensiuni, pe fondul unui parcelar agricol existent.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

Prin proiect se propune amenajarea de spaţii verzi pe o suprafaţă extinsă, în proporție de min. 50% din suprafața terenului.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Terenul pentru care s-a întocmit prezenta documentaţie beneficiază de accese auto din str. Vișinilor, momentan drum de exploatare situat în sud-estul parcelei.

In interiorul parcelei se propun suprafețe carosabile pentru asigurarea locurilor de parcare precum și circulații pietonale.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ

POT propus = maxim 25%

CUT propus = maxim 0,9

P+1: H coamă = 7,20m, cu cota ±0,00 situată la maxim 0.30 față de CTN

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Reţele electrice şi de telecomunicaţii

Zona în care se află terenul beneficiază de reţea de alimentare cu energie electrică de medie şi joasă tensiune.

Energia electrică se va asigura prin branşamente la reţeaua electrică de tensiune existentă în zonă.

Introducerea reţelei de telefonie în zona se va face prin extinderea reţelei existente.

Alimentarea cu apă şi canalizare

Puţ săpat/fântână şi branşament apă rece menajeră

Alimentarea cu apă rece menajeră a imobilelor se va face prin puţuri săpate/fântâni, cu o adâncime de cca.10ml pentru a putea ajunge la pânza de apă freatică existentă în zonă.

Apa rece menajeră va fi transportată de un branşament proiectat din ţeavă de politilenă PEHD 40mm, din puţul săpat/fântână spre staţia se hidrofor proiectată în clădire.

Staţie de hidrofor

Staţia de hidrofor este dotată cu: un vas de acumulare din polietilenă PE cu robinet cu plutitor cu un volum de 2mc și - un grup de pompare cu pompă şi hidrofor inclus Qc = 1,98 mc/h, H = 20ml, P = 1,5 kw. Din staţia de hidrofor se vor alimenta cu apă rece menajeră toate obiectele sanitare, prin distribuție, coloane, legături.

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele uzate menajere aferente grupurilor sanitare din imobile, vor fi colectate şi deversate în cămin. Apele uzate menajere colectate de cămin vor fi deversate într-un bazin colector vidanjabil proiectat de 5mc.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

Racorduri canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperişul clădirilor vor fi colectate prin burlane de scurgere exterioare şi deversate spre spaţiul verde.

Alimentarea cu gaze naturale

Se prevede racordare la rețeaua de gaze existentă în zonă.

Salubritate

Se va realiza un contract de prestări servicii cu firma de salubritate din zonă.

3.7. Protecţia mediului

În condiţiile existenţei unei bune calitaţi a mediului (apa, aer, sol), s-a urmărit ca noile funcţiuni propuse să nu aducă prejudicii acesteia. Se propun amenajarea de spaţii verzi, pe minim 50% din suprafaţa terenului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pe terenurile studiate nu se instituie obiective de utilitate publică.

4. Concluzii- măsuri în continuare

Scopul obiectivului de investiţii este construirea unor case de locuit, cu regim de înălțime P+1. Privitor la încadrarea functionala în Regulamentul General de Urbanism, intervenţia nu contravine niciunei reglementări.

5. Anexe

- Certificat de urbanism
- Extras C.F.

Sef proiect,

arh. urb. Mihai Țucă

Intocmit,

arh. Teodora Ghiță

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Prescripţiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg terenul ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ sta PUG Cisnădie, aprobat prin HCL nr. 238/2015.

1. Dispoziţii generale

Regulamentul local de urbanism pentru terenul situat în jud. Sibiu, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, C.F. 108719 aferent Planului Urbanistic Zonal- Construire locuință individuală, cuprinde şi detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenului, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor.
Documentaţia respectă baza legală a elaborării PUZ conform ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000 şi răspunde reglementărilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu actualizările ulterioare.
Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal– Construire casă de locuit, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.

Autorizarea executarii lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condiţiilor legii şi ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecţie a mediului atât pe timpul execuţiei lucrărilor cât şi în funcţionarea propriu-zisă.
Este interzisă autorizarea executării construcţiilor care prin natura şi destinaţia lor pot genera riscuri tehnologice.
Autorizarea executării construcţiilor este condiţionată de stabilirea în prealabil a obligaţiei efectuării lucrăriilor de echipare edilitară aferente.
Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentaţie şi în documentaţia P.U.G. Cisnădie.

Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.

Expunerea la riscuri naturale
Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren şi surpări.
Sunt permise construcţii care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea şi devierea viiturilor, lucrări de combaterea eroziunilor şi împiedicarea alunecărilor de teren.
Se admit construcţii, cu condiţia eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecţia mediului, respectiv Inspectoratul de Protecţie a Mediului.

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice şi a zonelor de servitute şi de protecţie ale sistemului de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.
Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condiţiile Normativului departamental 3915/1994, şi cu aprobarea R.A. ROMGAZ Mediaş. De asemenea, în zona cu linii aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 100 volţi sau LEA 20 kV (normativ PE 104).
În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale, care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren, de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuţiei construcţiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale sau ale investitorilor interesaţi, sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea în prealabil a obligaţiei efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară, aferente, de către investitorii interesaţi.
Sunt asigurate condiţii de racordare la utilităţile din zonă. Autorizarea va fi condiţionată de obţinerea tuturor avizelor de la forurile competente.

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Asigurarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prin P.U.G. sau după caz, conform altor documentaţii de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-lui.
Prin P.U.Z.-ul elaborat zona luată în studiu se va reglementa ca zonă cu funcţiune de locuire.

Utilizări admise

Locuinţe individuale și colective mici.

Utilizări interzise

Sunt interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de tersasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelel vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Condiţii de echipare edilitară
Toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico-edilitare publice.
La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în rigole.
Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
Conform PUZ, minim 5m.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor
Conform PUZ, min 3m–limita laterală, 5m-limita posterioară.

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă
Conform PUZ, cu pastrarea distantei echivalente cu înălțimea clădirii mai înalte.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accese carosabile
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
Accese pietonale
Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.
Staţionarea autovehiculelor
Necesarul de parcaje va fi creat în interiorul parcelei.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii.

Parcelarea și Înălțimea maximă admisă a clădirilor
Regimul maxim de înălțime este prevăzut pentru P+1, avand o înălțime maximă la coamă de 7,2m.

Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

Min 50% din suprafața terenului.

3. Zonificarea funcţională

Conform PUG Cisnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 terenurile sunt în **intravilan** cu interdicție de contruire până la elaborarea unei documentații PUZ avizate de către consiliul local al orașului Cisnădie.

4. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

Terenul pentru care s-a întocmit prezentul regulament face parte, conform PUG Cisnădie, din **L2-Subzona locuințelor individuale și colective mici.**

Din analiza situaţiei existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că terenul situat în jud. Sibiu, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, Str. Vișinilor FN, C.F. 104389, care constituie obiectul prezentei documentaţii este construibil cu condiţia respectării regulamentului de mai jos si a constituirii unui trup intravilan:

- funcţiuni admise – locuințe individuale sau colective de mici dimensiuni

- retragere de la aliniament și limitele laterale de proprietate – conform planșei de reglementări U03.

- regim de înălţime

P+1: H coamă = 7,20m

- reţele tehnico-edilitare – se vor racorda la retelele existente in zona;

- parcare-garare - este obligatorie asigurarea în interiorul parcelei a locurilor de parcare, locuri pentru vizitatori si utilizatori permanenți

- procentul de ocupare a terenului (POT)

- 25%

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) –

- 0,9

POT propus = maxim 25%

CUT propus = maxim 0,9

H. max. Propus = 7,20 m

Șef proiect,

arh. urb. Mihai Țucă

Întocmit,

arh. Teodora Ghiță

Nr. Registrul Comerţului: J32/978/2006 / Cod Identitate Fiscală/TVA: RO 18823484
RO29 TREZ 5765 069X XX00 5876 Trezoreria Sibiu