PROIECT NR. 10 / 2024

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU " CONSTRUIRE LOCUINȚE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI"

Amplasament: **jud Sibiu, oraș Cisnădie, str. Sibiului, nr. FN; CF 113743, 107183, 107274, 105530, 107187, 105753, 105867, 106159, 107300, 111460, 109109**

Beneficiar: **ROBAS IOAN SI PROPRIETARII**
jud. Sibiu, com. Selimbar, str. Horatiu, nr. 22

FAZA: **P.U.Z.**

SOCIETATEA CUI:50264530 AENIM ARHITECTURA SRL J32/1178/2024 RÂU SADULUI-SIBIU

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Alexandra Lucia F. MINEA urbanist $D_{Z1}D_{Z2}E$ SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU " CONSTRUIRE LOCUINȚE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI"

Amplasament: **jud Sibiu, oraș Cisnădie, str. Sibiului, nr. FN; CF 113743, 107183, 107274, 105530, 107187, 105753, 105867, 106159, 107300, 111460, 109109**

Beneficiar: **ROBAS IOAN SI PROPRIETARII, jud. Sibiu, com. Selimbar, str. Horatiu, nr. 22**

CUPRINS

- **Foaie de gardă**
- **Cuprinsul memoriului de prezentare:**

A. PIESE SCRISE

- MEMORIU DE PREZENTARE:

1.Introducere
1.1 Date de recunoaștere a documentației
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 Echiparea edilitară
2.7 Probleme de mediu
2.8 Opțiuni ale populației

3.Propuneri de dezvoltare urbanistică
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2 Prevederi ale PUZ inițial / PUG
3.3 Valorificarea cadrului natural
3.4 Modernizarea circulației
3.5 Zonificarea functională (reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici)
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
3.7 Măsuri prevăzute prin avizele de amplasament obținute:
3.8 Protecția mediului
3.9 Obiectivele de utilitate publică

4.Masuri de organizare de șantier
5.Concluzii, măsuri in continuare

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

B. PIESE DESENATE

- **Plansa U01 – Plan de incadrare in zona; Plan de incadrare in PUG; Plan situatia existenta**
- **Plansa U02 – Plan reglementari urbanistice**
- **Plansa U03 – Plan reglementari - Echipare edilitara**
- **Plansa U04 - Proprietatea asupra terenurilor**
- **Plansa U05 - Plan posibilitati de mobilare urbanistica**

- A. PIESE SCRISE
- VOLUM I

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	**ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU – "CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"**
Inițiator:	**ROBAS IOAN SI PROPRIETARII, jud. Sibiu, com. Selimbar, str. Horatiu, Nr. 22**
Amplasament:	**jud Sibiu, oraș Cisnădie, str. Sibiului, nr. FN; CF 113743, 107183, 107274, 105530, 107187, 105753, 105867, 106159, 107300, 111460, 109109**
Proiectant:	**S.C. AENIM ARHITECTURA S.R.L.**
Proiect nr.:	**10/2024**

1.2 Obiectul lucrării:

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU – "CONSTRUIRE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" pe terenul aflat în intravilanul orasului Selimbar, str. Sibiului, partea de nord a orasului, zona Calea Cisnadiei, cu folosința actuală arabil. Se propune contruirea de

- locuințe individuale în regim unifamilial: 9 unitati locative
- locuințe individuale regim cuplat - 5 constructii a cate 10 unitati locative

TOTAL- 19 UNITATI LOCATIVE

1.3. Surse documentare:

- in temeiul reglementarilor de urbanism - faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local 238/2015
- certificat de urbanism nr. 864 din 15.11.2024
- tema inițiatorului PUZ, care dorește folosirea terenului pentru constructii; **CF 113743, 107183, 107274, 105530, 107187, 105753, 105867, 106159, 107300, 111460, 109109**
- date statistice.

2.Studiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei:

- Terenul se situează în intravilan Oras Cisnadie, str Soseaua Sibiului. În vecinătate se află terenuri libere de construcții.

2.2 Încadrare în localitate:

-Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general:

- accesul in zona studiata se face din strada Soseaua Sibiului si strada propusa spre supralargire la un profil de 9.50m

-Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilitătii, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general: din punct de vedere al situației existente, terenurile care generează documentația PUZ se învecinează:

- la NORD – teren cu proprietate privata
- la SUD – teren cu proprietate privata
- la EST – drum existent
- la VEST – strada Sibiului

2.3 Elemente ale cadrului natural:

-Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

~ relieful – **terenul are o declivitate mica de la est la vest**

~reteaua hidrografica – **rîul Cibin**

-Clima : **specifica zonei de deal, cu vanturile dominante dinspre Valea Oltului,**

~riscuri naturale: **nu sunt riscuri naturale.**

2.4 Circulația

-Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației pietonale, rutiere, feroviare, navale, aeriene: **accesul la terenurile studiate este reglementat prin profilul străzii existente propusa la supralargire de 9.5m**

-Caracteristici ale circulației:

~Capacitati de transport **–nu există în zona studiată rețea de transport public de personane;**

~Greutăți în fluența circulației – **se constată o creștere medie a numărului de autovehicule care tranzitează Soseaua Sibiului, neinfluențând fluența circulației în zona studiată;**

~Incomodări între circulații și celelalte funcțiuni ale zonei: **în prezent circulația carosabilă pe strada nou propusa, nu incomodeaza locuirea și fluența circulației.**

~Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi – **strada nou propusa**

2.5 Ocuparea terenurilor

-Principalele caracteristici ale funcțiunilor pe parcelele care au generat PUZ:

~-locuirea Se propune contruirea de

- locuințe individuale în regim unifamilial: 9 unitati locative
- locuințe individuale regim cuplat - 5 constructii a cate 10 unitati locative

TOTAL- 19 UNITATI LOCATIVE

-Principalele caracteristici ale funcțiunilor pe parcelele ce urmează a fi reglementate prin PUZ - zona studiată, de reglementat, conform Aviz de Oportunitate:

~-căi de comunicație: **acces principal din strada – Soseaua Sibiului si strada propusa spre supralargire**

~-spații plantate – **se vor prevedea minim 30.00% spații verzi,**

~-echipare edilitară- **fiecare imobil va fii racordat la retelele de utilitati publice existente în zonă, se vor face extinderi la retele din zona pentru asigurarea de apa, canal, curent, gaz conform avizelor specifice eliberate de autoritatile competente**

~-parcări- **se propun un număr de 2 locuri de parcare în incinta fiecărei parcele propuse**

~-Relaționări între funcțiuni: **pentru asigurarea unui grad ridicat al confortului locuirii, locatarii locuintelor pot beneficia de branșarea la rețelele: energie electrică, apă și canalizare- ACVAPUR DAM și gaz.**

Pentru Zona L2

- P.O.T. maxim admis = 35%
- C.U.T. maxim admis = 0.9
- Regim de inaltime maxim propus: P+1E

- H. maxim coama = +10,00m fata de ±0,00 / +11,00m fata de CTA
- H. maxim streasina = +6,00m fata de ±0,00 / +7,00m fata de CTA
- H. soclu = max. -1.00m fata de CTA

Pentru Zona M1

- P.O.T. maxim admis = 40%
- C.U.T. maxim admis = 1.0
- Regim de inaltime maxim propus: P+2E

- Retragerile construcțiilor:

- Pentru locuintele in regim unifamilial (latura dreapta):

- aliniere =variabila min 5.00 m - max. 8.00m
- limita posterioară = 1/2 din înălțimea la cornisă dar nu mai puțin de 10.00m.
- limitele laterale =1/2 din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 3.00m.

- Pentru locuintele in regim cuplat (latura stanga):
- aliniere = 3.00 m
- limita posterioară = 1/2 din înăltimea la cornisă dar nu mai puțin de 3.00m.
- limitele laterale =1/2 din înăltimea la cornisă, dar nu mai puțin de 3.00m.

ANEXELE se pot amplasa conform cod civil.

Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

-Aspecte calitative ale fondului construit: **vor fi respectate normele de igienă, însorire și ventilație naturală optime specificului funcțiunii.**

-Asigurarea cu spatii verzi – **se vor asigura minim 30% spații verzi amenajate și plantate.**

-Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate – **nu sunt riscuri naturale în zonă.**

Profil stradal de 9.5m pentru cedare sunt propuse urmatoarele:

Suprafete de cedat pentru largire drum -
CF 113743 -Robas Ioan - SYA - 618mp
CF 107183 Corjescu Valentin-Virjil SI Corjescu Monica - 46mp
CF 107274 Grigorasi Gabriel Constantin - 44 mp
CF 105530 Mihaila Constantin-Daniel SI Mihaila Georgeta-Iulia -28mp
Joarza Constantin si Joarza Ana-Maria - 25 mp Suprafata - S=556mp
Leu Daniel si Leu Anca -59 mp - S=1350mp
CF 106159 Holerga Adrian-Nicolae - 28mp
CF 107300 Vasilescu Anca -28mp
CF 111460 Popa Ovidiu-Romeo si Popa Daniela-Lucia - 28mp
CF 109109 Solomon Marius-Viorel si Solomon Cristina-Maria - 28mp

Suprafață teren initial = 10.707mp
Suprafață teren propusa spre cedare in domeniului public = 932 mp
Suprafață teren ramasa dupa cedare = 9.775

Bilant teritorial	Suprafață	%
Suprafata totală teren după cedare	9.775mp	100%
Teren propus pentru constructii	3421,25 mp	35 %
Circulatie auto (parcari) si pietonal	3421,25 mp	35 %
Zona verde	293,25mp	30 %

TOTAL NUMAR LOCURI DE PARCARE PROPUSE:

- se propun 2 locuri de parcare / Unitate locativă fiind prevăzute **cu dimensiunile minime de 2.50m x 5.00m.**
- conform Legii 350/2001 republicata si modificata, conform H.G. 525 din 27.06.2006 actualizata si republicata.
- Locurile de parcare si căile de acces amenajate în cadrul incintei parcelei propuse vor respecta NP 24/2022, HG 525/1966

2.6 Echiparea edilitară:

-Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității: **fiecare imobil va fii racordat la retelele de utilitati publice existente în zonă, se vor face extinderi la retele din zona pentru asigurarea de apa, canal, curent, gaz conform avizelor specifice eliberate de autoritatile competente**

-Alimentare cu apă ~ nu sunt rețele pe amplasament – se propune racordarea la rețeaua ACVAPUR DAM

-Canalizare - nu sunt rețele de canalizare pe amplasament – se propune racordarea la rețeaua ACVAPUR DAM

- Alimentare cu energie electrică: - se propune racordarea la rețeaua existenta si extinderea retelei de pe Soseaua Sibiului

- Alimentarea cu gaze naturale – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă si extinderea retelei de pe Soseaua Sibiului

2.7 Probleme de mediu:

-Relația cu cadru natural – cadru construit: **organizarea ansamblului propus va ține seama de specificul zonei – mediului natural si artificial – si de particulatitatile acesteia.**

-Se vor prevedea minim 30.00% spații verzi

-Evidențierea riscurilor naturale și antropice **– nu sunt riscuri naturale și antropice.**

Deseurile menajere vor fi colectate in eco-pubele si depozitate pe o platforma exterioara betonata in incinta fiecarei unitati locative. De aici va fi preluat de catre serviciul de salubritate al orasului cu care se va incheia contract.
Conf. Ord. 119/2014:

-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție **– nu sunt valori de patrimoniu în zonă**

*Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)**dupa caz***

2.8 Opțiuni ale populației:

-Opțiuni ale populației și puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei:

~opțiunile **populației** se manifestă în cerința de locuinte și calitatea locuirii ridicată, în cerința de a avea asigurate străzi carosabile amenjate, pietonale.

~opțiunea **administrației publice locale** se reflectă în dorința de a dezvolta spații private, semiprivate, publice cu un grad ridicat al confortului locuirii și petrecere a timpului liber.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

- Concluzii ale studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ (enunțarea unor reglementări urbanistice) **– pentru zona studiată, având în vedere prevederile certificatului de urbanism și a extrasului CF, coroborată cu dorința beneficiarilor de a construi locuințe, este oportună continuarea dezvoltării.**

3.2 Prevederi ale PUZ:

- Prevederile PUZ asupra dezvoltarii urbanistice a zonei :

~cai de comunicatie: **strada Soseaua Sibiului, str. Existenta propusa la supralargire la 9.50m**

~relatiile zonei studiate cu localitatea si cu zonele invecinate **– păstrarea regimului tehnic din vecinătatea apropiată precum și regimul tehnic conform reglementărilor de urbanism, faza PUG; conform Legii 350/2001 republicată și modificată, conform H.G. 525 din 27.06.2006 actualizată si republicată.**

~mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor - **in functie de interesul initiatorilor, se vor contura sau nu mutatii in folosinta terenurilor.**

~lucrari majore prevazute in zona: **amenajari strazi, extinderi de retele**

3.3 Valorificarea cadrului natural:

-Posibilități de valorificare a cadrului natural

~relația cu formele de relief **– mediul construit va asimila influențele specifice reliefului existent în vecinătatea apropiată și îndepărtată,**

~prezența spațiilor plantate - **se vor amenaja spații verzi și plantate minim 30%**

3.4 Modernizarea circulației:

-Organizarea circulatiei carosabile, transportului in comun:

~modernizare si completare a arterelor de circulatie **– se proune realizarea accesului la parcelele propuse**

~asigurarea locurilor de parcare+garare: **vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul proprietătii pentru fiecare unitate locativă - 2 locuri de parcare/ unitate locativă**

~amplasare spatii pentru transport in comun - **nu s-au prevazut,**

~amenajare intersectii, sensuri unice, semaforizari - **nu s-au prevazut,**

NU SE PROPUN STRĂZI ÎNFUNDATE!

-Organizarea circulatiei pietonale

~Trasee pietonale - **sunt realizate trasee pietonale de alungul stăzii propuse.**

3.5 Zonificarea funcțională (reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici):

-Principalele funcțiuni ale zonei (prezentate ca unități și subunități teritoriale): **locuirea**

-Destinația tuturor terenurilor :

- curți construcții cu constructii,

- cai de circulatie auto si pietonale.

- terenuri aferente retelelor tehnico-edilitare.

-Categoria de intervenție urbanistică pentru fiecare funcțiune (valorificare potențial existent și eliminare disfunctionalități):

-**Bilanț teritorial de zonă** – comparativ existent / propus – proporția între funcțiuni,

- mutațiile ce intervin în ocuparea terenului: **pentru zona studiată se propune același bilanț teritorial ca în zona construită existentă din vecinătați-**

Bilant teritorial	Suprafață	%
Suprafata totală teren după cedare	9.775mp	100%
Teren propus pentru constructii	3421,25 mp	35 %
Circulatie auto (parcari) si pietonal	3421,25 mp	35 %
Zona verde	293,25mp	30 %

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:

-Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității: **fiecare imobil va fii racordat la retelele de utilitati publice existente în zonă, se vor face extinderi la retele din zona pentru asigurarea de apa, canal, curent, gaz conform avizelor specifice eliberate de autoritatile competente**

-Alimentare cu apă ~ nu sunt rețele pe amplasament – se propune racordarea la rețeaua ACVAPUR DAM

-Canalizare - nu sunt rețele de canalizare pe amplasament – se propune racordarea la rețeaua ACVAPUR DAM

- Alimentare cu energie electrică: - se propune racordarea la rețeaua existenta si extinderea retelei de pe Soseaua Sibiului

- Alimentarea cu gaze naturale – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă si extinderea retelei de pe Soseaua Sibiului

3.8 Protecția mediului:

- Diminuare, eliminare surse de poluare – **nu este cazul,**
- Epurare preepurare ape uzate - **nu este cazul,**
- Depozitare controlată a deșeurilor – **da,**
- Organizarea sistemelor de spații verzi – **da,**
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană – **nu este cazul,**
- Valorificare potențial turistic – **da**

3.9 Obiectivele de utilitate publică:

- Lista obiectivelor de utilitate publică: **drumurile de acces și circulație, rețelele edilitare**
- Tipul de proprietate asupra terenului:

~proprietate publică de interes local/județean/național: **zona aferentă a rețelelor de utilități**

~proprietate privată de interes local: **căile de acces din zona studiată,**

~proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: **loturile aferente construcțiilor,**

-Circulația terenurilor :

~terenuri propuse a se trece în proprietatea publică a UAT – **căile de acces, zonele aferente rețelelor.**

4. Măsuri de organizare de şantier:

Organizarea de şantier se va face în incinta proprie, cu spaţii rezervate pentru depozitarea materialelor de construcţii şi a deşeurilor.

Înaintea execuţiei lucrărilor exterioare, cât şi a altor lucrări ce pot provoca accidente, în zona pietonală din jurul şantierului se vor monta plase de protecţie.

Şantierul va fi echipat cu panou de informare montat în loc vizibil.

Măsuri punctuale ce se vor lua pe perioada execuţiei proiectului:

-execuţia lucrarilor se va face numai de către un antreprenor specializat în execuţia acestui tip de lucrări. Şantierul va fi împrejmuit cu gard iar accesele vor fi prevazute cu porţi;

-asigurarea circulaţiilor rutiere către şantier

-pe tot parcursul execuţiei se va urmări comportarea terenului înconjurător şi a construcţiilor învecinate existente, luându-se toate măsurile necesare pentru a nu li se afecta stabilitatea şi rezistenţa;

-executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat cu toate unităţile care au instalaţii subterane pe teritoriul unde urmează să se execute lucrările şi va respecta condiţiile impuse de aceste unităţi deţinatoare de reţele;

-dacă vor fi depistate instalţii subterane în apropierea locului unde se vor executa săpături, executantul va opri lucrul, va stabili precis natura instalaţiilor subterane şi felul cum sunt amplasate, dupa care conducatorul procesului de munca va lua măsuri pentru evitarea avarierii acestor instalaţii şi pentru eliminarea pericolelor de accidente. De asemenea se va asigura de prezenţa pe şantier a reprezentanţilor societaţilor a căror reţele au fost depistate;

-în cadrul lucrărilor de organizare de şantier se vor realiza obligatoriu grupuri sanitare pentru muncitori şi personal tehnic. Rezidurile de la grupurile sanitare se vor colecta prin vidanjare de către o firmă specializată;

-pe perioada execuţiei se interzice deversarea apelor uzate în spatiile naturale din zonă şi se vor lua măsuri ca produsele petroliere şi eventualele materiale bituminoase utilizate să nu contamineze solul;

-prepararea semifabricatelor se va face în instalaţii specializate, autorizate în acest scop, transportul lor pe santier făcându-se numai pe măsura punerii lor în operă, cu respectarea legislaţiei în vigoare;

-materialele rezultate din săpături etc. se vor transporta şi depozita în locuri special amenajate, după obţinerea tuturor avizelor şi acordurilor organelor locale abilitate;

, utilajele și materialele de lucru vor fi depozitate pe platforma din piatră, exclus pe platforme din beton.

5. Concluzii, măsuri în continuare:

-înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: Dezvoltarea urbanistică și amenajările propuse prin prezenta documentație se înscriu în prevederile, dar mai ales în tendințele de dezvoltare ale comunei Cisnadie în general, şi ale zonei studiate în special.

Autorizațiile de construire se vor emite exclusiv după aprobarea extinderii rețelelor de apă și canalizare.

-categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare – **realizarea fizică a căilor de acces nou propuse și a racordării la utilitățile publice,**

-Priorități de intervenție – **amenajarea drumului de colectare de acces la parcele:**

-Proiecte de investiții necesare realizării obiectivelor :

~realizarea căilor de acces la nivelul necesar susținerii începerii lucrărilor,

~realizarea extinderii minime a rețelelor de utilități publice pe zona studiată pentru a suporta construirea obiectivului propus

- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale: **toate investițiile realizate pe teren privat vor cădea în responsabilitatea investitorului privat.**

Întocmit:
SC AENIM ARHITECTURA SRL
Arh. Urb. Alexandra MINEA
Șef Proiect:
Arh. Urb. Alexandra MINEA