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

ÎNTOCMIRE PUZ - PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

Proiect nr. 06/2025

VOLUMUL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect — **PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI SI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE**

-Beneficiar — **STANCIU ADRIAN ȘI PROPRIETARII**
loc.Sura-Mare, str. Rasaritului, nr.19B, jud. Sibiu

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

- Adresă lucrare — loc. Cisnadie, str. Hermann Gmeiner, nr.fn

- Borderou p. scrise si des.:
MEMORIU DE PREZENTARE , CU SI CF
INCADRARE IN LOCALITATE 0.1
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE 1.0
CONCEPT PROPUS 2.0

- Data elaborării — februarie 2025
- Șef proiect — arh. Luminița ISPAS
- Proiectat — arh. Luminița ISPAS
- Desenat — lic. în conservare-restaurare de arhitectura Ioan ISTRATE

1.2.OBIECTUL P.U.Z. :

• **Solicitări ale temei-program**

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

- **CF nr. 108752,** S teren = 180 mp, curți-construcții, MDA IMOB SIB SRL
- **CF nr. 108753,** S teren = 603 mp, curți-construcții, MDA IMOB SIB SRL
- **CF nr. 108754,** S teren = 622 mp, curți-construcții, Broscăteanu Laurențiu-Nicolae și Broscăteanu Ramona
- **CF nr. 108755,** S teren = 750 mp, curți-construcții, Buică Dorin și Buică Ioana
- **CF nr. 108756,** S teren = 247 mp, curți-construcții, Buică Dorin și Buică Ioana
- **CF nr. 108757,** S teren = 637 mp, curți-construcții, Iordache Lucian Ioan și Iordache Adela
- **CF nr. 108758,** S teren = 417 mp, curți-construcții, Dobra Teodor și Dobra Ana
- **CF nr. 108759,** S teren = 400 mp, curți-construcții, Porumb Gavrilă-Ovidiu și Porumb Mariana Gabriela
- **CF nr. 108760,** S teren = 406 mp, curți-construcții, Stoica Nicolae și Stoica Simona Elisabeta
- **CF nr. 108761,** S teren = 413 mp, curți-construcții, Stancu Marta-Valentina și Stancu Dorel
- **CF nr. 108762,** S teren = 419 mp, curți-construcții, Stanciu Adrian și Stanciu Corina
- **CF nr. 108763,** S teren = 438 mp, curți-construcții, Stanciu Adrian și Stanciu Corina
- **CF nr. 108764,** S teren = 446 mp, curți-construcții, Lică Adelina Teodora
- **CF nr. 108765,** S teren = 735 mp, curți-construcții, Tilihoi Cristian-Constantin și Tilihoi Dorina-Mariana
- **CF nr. 108766,** S teren = 470 mp, curți-construcții, Neagoe Ionuț-Cătălin și Neagoe Ionela-Alexandra
- **CF nr. 108767,** S teren = 557 mp, curți-construcții, Vladu Lucian-Alexandru
- **CF nr. 108768,** S teren = 736 mp, curți-construcții, Spiridon Ana Cristina și Duque Gonzalez Javier
- **CF nr. 108769,** S teren = 630 mp, curți-construcții, Petrescu Andreea Ioana
- **CF nr. 108770,** S teren = 545 mp, curți-construcții, Munteanu Cismașu Alexandru și Munteanu Cismașu Alexandra Elena
- **CF nr. 108772,** S teren = 431 mp, curți-construcții, Munteanu Cismașu Alexandru și Munteanu Cismașu Alexandra Elena
- **CF nr. 108773,** S teren = 418 mp, curți-construcții, Neagoe Dragoș-Leonard și Neagoe Andreea Lucia
- **CF nr. 108774,** S teren = 463 mp, curți-construcții, Munteanu Cismașu Alexandru și Munteanu Cismașu Alexandra Elena
- **CF nr. 108775,** S teren = 438 mp, curți-construcții, Păunescu Flavius-Sergiu
- **CF nr. 108776,** S teren = 408 mp, curți-construcții, Dumitrescu Adina-Nicoleta
- **CF nr. 108777,** S teren = 400 mp, curți-construcții, Nedelcu Marius-Florin și Nedelcu Simona Paraschiva

- **CF nr. 108778,** S teren = 471 mp, curți-construcții, Spiridon Ana Cristina și Duque Gonzalez Javier
- **CF nr. 108779,** S teren = 3.245 mp, curți-construcții, -
- **CF nr. 114737,** S teren = 633 mp, curți-construcții, Mutică Ramona-Ștefania și Vasile Bogdan
- **CF nr. 114771,** S teren = 520 mp, curți-construcții, Lesnic Iurii și Manea Lesnic Irina
- **CF nr. 114833,** S teren = 633 mp, curți-construcții, Boancă Ovidiu-Flavius și Boancă Ioana
- **CF nr. 114834,** S teren = 520 mp, curți-construcții, Slabu Vasile și Slabu Valentina-Corina

Documentația se realizează pentru a putea construi pe terenuri locuințe individuale în regim izolat care să aibă toate facilitățile necesare și servicii aferente zonelor de locuit.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**
Prezentul P.U.Z. vine sa reglementeze zona de amplasare a terenurilor pentru a asigura o corelare în dezvoltarea urbanistică a zonei, cu PUG-ul din care fac parte.

1.3.SURSE DOCUMENTARE :

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

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

Zona actuală rezidențială va prelua și terenurile reglementate în funcțiunea de tip L2 – Subzona locuințelor individuale, funcțiune prezentă în zona studiată prin PUG Cisnădie.

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Se derulează proiecte de dezvoltare a zonei din punct de vedere a circulațiilor.

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI. :

Terenurile studiate fac parte dintr-o zonă rezidențială în dezvoltare propusă spre urbanizare conform PUG Cisnădie, ele fiind în prezent terenuri libere, fără construcții.
Prin PUZ se vor stabili prioritățile și reglementarile urbanistice cu permisiuni si restrictii pentru utilizarea cât mai adecvată a terenurilor și a construcțiilor în zonă.

• **Date privind evoluția zonei**

Zona în care se află terenurile reglementate este înconjurată de terenuri situate în extravilan. Conform PUG Cisnădie, intravilanul se află la o distanță de cca. 1,2 km.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**
Zona studiată are deschidere la două drumuri de exploatare care fac legătura cu str. Hermann Gmeiner.

• **Potențial de dezvoltare**

Pe baza analizei situatiei existente, a prevederilor PUG si a concluziilor studiilor de fundamentare vor fi tratate urmatoarele categorii generale de probleme:
-organizarea retelei stradale
- indici si indicatori urbanistici
-dezvoltarea infrastructurii edilitare

-statutul juridic si circulatia terenurilor
- masuri de delimitare a efectelor unor riscuri naturale
- masuri de protectie a mediului

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE. :

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona care a generat PUZ are front la parcela deja dezmembrată pentru drum având CF 108779 și la drumurile de exploatare existente. Conform PUG Cisnădie, intravilanul se află la o distanță de cca. 1,2 km.

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

Loturile au acces direct din drumurile de exploatare si din drum având CF 108779. Ele sunt delimitate de următoarele elemente, repere la nivel urban:

- la Nord de loturi – terenuri libere neconstruite situate în extravilanul loc. Cisnădie conform PUG Cisnădie,
- la Sud de loturi – terenuri libere neconstruite situate în extravilanul loc. Cisnădie conform PUG Cisnădie,
- la Vest de loturi – drum de exploatare și apoi terenuri libere neconstruite situate în extravilanul loc. Cisnădie conform PUG Cisnădie,
- la Est de loturi – terenuri libere neconstruite situate în extravilanul loc. Cisnădie conform PUG Cisnădie,

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. :

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

Coordonatele geografica ale Orașului Cisnădie sunt 45° 42' 47" Nord și 24° 9' 32" Est Lotul reglementat de prezenta documentație PUZ-06/2025, are următoarele coordonatele geografica 45° 43' 08" Nord și 24° 08' 29" Est. Altitudinea zonei analizate este cuprinsă între 506.0 m și 491.0 m față de Marea Neagră.

Terenurile au o declivitate medie pe componenta Nord-Sud.

2.4. CIRCULAȚIA :

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

Accesul se face în zona studiată din:
- din drum de exploatare [acces principal],
- din drum incintă având CF 108779 [acces secundar].

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) existent al drumului de incintă având 7,00 sau 8,00 m este propus sa fie modernizat la 8,00 m.

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR :

• **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Loturile din vecinatatea celor studiate sunt libere de construcții, toate aparținând extravilanului conform PUG Orașul Cisnădie.

• **Relaționări între funcțiuni**
Funcțiunile dezvoltate în zona intravilanului situate la cca. 1,2 km sunt de tip L1 și Cb1.

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

• **Aspecte calitative ale fondului construit**
Terenurile din zona studiată sunt situate în extravilan, fiind neconstruite.

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

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

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

• **Principalele disfuncționalități**
Principalele disfuncționalități sunt modernizarea căilor de acces și echiparea edilitară.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ :

● **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)**
În prezent, în zona studiată există rețea de curent.

● **Principale disfuncționalități**
Principalele disfuncționalități legate de lipsa rețelei de apă și a celei de canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU :

Analizele de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:
• **Relația cadrul natural - cadrul construit**
Relația cadrul natural - cadrul construit realizată cu un coeficient de ocupare a terenului de 35 % pentru a permite creearea unei zone de locuire agreabile lipsite de sufocarea citadină.

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

● **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**
Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) existent al drumului având CF108779 Cisnădie va fi modernizat la 8,00 m lățime. Se propune realizarea unei alei carosabile înfundate cu lățime de 7,00 m și lungime de 20,0 m, pentru a se putea realiza accesul la două dintre parcele.

● **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**
În prezent nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

● **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI :

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

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

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenurile care au generat documentația sunt situate în intravilan conform extraselor CF.
Terenurile studiate sunt parcelate. Pe loturile existente se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim de construire izolat (29 unități locative). Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe (garaje, magazii) cu respectarea prevederilor din prezentul memoriu și a Regulamentului de urbanism. Pe cele două parcele cu acces din drumul de exploatare situate spre vest, se acceptă realizarea de servicii aferente zonei de locuit cu respectarea prevederilor PUG Cisnădie și a prezentei documentații.

Utilizări interzise pe zona de Locuire :
-funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250.0 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
-activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicole de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
-depozitare en-gros;
-depozitări de materiale refolosibile;
-platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
-depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

-activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
-staţii de betoane;
-autobaze şi staţii de întreţinere auto;
-spălătorii chimice;
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor menţiona posibilităţile de valorificare ale cadrului natural: relaţionarea cu formele de relief; prezenţa unor oglinzi de apă şi a spaţiilor plantate; construibilitatea şi condiţiile de fundare ale terenului; adaptarea la condiţiile de climă; valorificarea unor potenţiale balneare etc. - după caz
Loturile reglementate vor asigura o suprafață verde amenajată în incinte de cca. 40 % după construirea locuințelor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

În funcţie de prevederile PUG în domeniul circulaţiei şi concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:
- **Organizarea circulaţiei şi a transportului în comun (modernizarea şi completarea arterelor de circulaţie, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea staţiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecţii; sensuri unice; semaforizări etc.**

Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) existent al drumului având CF108779 Cisnădie va fi modernizat la 8,00 m lățime. Se propune realizarea unei alei carosabile înfundate cu lățime de 7,00 m și lungime de 20,0 m, pentru a se putea realiza accesul la două dintre parcele.
Stationarea autovehiculelor se va admite numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice.
În cadrul PUZ-ului se propun realizarea a 29 de locuințe individuale unifamiliale construite în regim izolat conform planșelor de reglementări și mobilare, având estimat un număr maxim de 58 locuri de parcare, adică 2 locuri/unitate locativă. Autoturismele vor circula pe drumul din incintă și pe drumurile de exploatare existente.

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

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță min. de **5,0 m,** dar max. **7,0 m**,
- toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălţimea construcției, măsurată
la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de **3,0 m**;
- retragerea clădirilor faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişa superioară sau atic, măsurată în punctul
cel mai înalt, dar nu mai puţin de **5,0 m**,
- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele de locuire, nu va depăşi adâncimea de **15,0 m** de la aliniament,
- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornişa superioară, pentru fațadele
cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **4,0 m** dacă fronturile opuse nu au camere locuibile,

- garajele și alte anexe se pot amplasa doar pe limita lateral stângă a parcelei (limită estică). Ele se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția
să nu depășească regimul de înălțime Parter, h max. cornișă = **2.2** m. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii
principale.

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

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

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

- **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**
Circulatia pietonala se va desfasura pe trotuarele propuse pe drumurile modernizate sau propuse.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici. Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enun țarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament. Tuturor terenurilor din zonă va fi stabilită destinația .
Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților.
Bilanțul teritorial de zonă se întocmește comparativ, existent-propus, din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilorBilanțul teritorial se trece și pe planșa de reglementări urbanistice.
Principalii indici urbanistici ai PUZ, propu și pe func țiuni și categorii de interven ție: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).
Terenurile reglementate sunt situate în intravilan, ele formând o Subzonă de locuințe individuale. Indicii propuși prin prezentul PUZ sunt inferiori celor acceptați pentru aceast tip de UTR.

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	18.231,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUSĂ SPRE CEDARE	3.529,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	14.702,0	100,00 %
LOCUIRE (SUBZONA A)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	5.146,0	35,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	3.675,0	25,00 %
ZONĂ VERDE - zonă verde privată - zonă verde de folosință comună	5.881,0 5.542,0 339,0	40,00 % 37,69 % 2,31 %

Terenurile care compun prezentul memoriu tehnic sunt situate în intravilan, aflându-se în **proprietatea domeniului privat**, aparținând proprietății dlui Stanciu Adrian și vecinilor. Loturile reglementate au categoria de folosință **curți-construcții.**

Pe loturile existente se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim de construire izolat (29 unități locative). Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe (garaje, magazii) cu respectarea prevederilor din prezentul memoriu și a Regulamentului de urbanism. Pe cele două parcele cu acces din drumul de exploatare situate spre vest, se acceptă realizarea de servicii aferente zonei de locuit cu respectarea prevederilor PUG Cisnădie și a prezentei documentații.

Indici urbanistici propuși pentru zona de locuințe:

POT propus (maxim admis) = **35 %**
CUT propus (maxim admis) = **1,05**

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

H maxim cornisa = **8.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M/R)**
H maxim coama sau atic superior = **10.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M/R)**

Autorizarea executarii parcelărilor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:
a) front la strada de minim 12,0 m;
b) suprafata minima a parcelelor va fi de 350 mp ;
c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC

SE PREVĂD MODIFICĂRI ale regimului juridic în sensul schimbării regimului de proprietate al terenurilor și anume:
Suprafaţa de 3.245,0 mp va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a drum public.
Suprafaţa de 284,0 mp (suprafata informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) din extrasele CF 114771, 114833, 114737, 108752, 108753, 108754, 108755, 108756, 108757, 108765, 108767 va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a drum public pentru lărgirea drumui de incintă la 8,00 m.
NU SE PREVĂD MODIFICĂRI în relație cu Domeniul public.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

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

Se propune extinderea rețelei de apă din str. Hermann Gmeiner pe drumul de incintă și realizarea de branșamente la locuințele propuse. Extinderea și realizarea branșamentelor se vor realiza prin grija investitorilor conform avizului Apa-Canal SA Sibiu.

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

Se propune extinderea rețelei de canalizare din str. Hermann Gmeiner pe drumul de incintă și realizarea de branșamente la locuințele propuse. Extinderea și realizarea branșamentelor se vor realiza prin grija investitorilor conform avizului Apa-Canal SA Sibiu.
Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incinte.

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

Se propune extinderea rețelei din drumul de exploatare pe drumul de incintă și realizarea de branșamente pentru fiecare parcelă, conform avizului tehnic de racordare ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de catre furnizorul de energie electrica din zonă.

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

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

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

Pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale centrale electrice sau pompe de căldură.

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

În prezent, în zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

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

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

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Nu este cazul

- **Prevenirea producerii riscurilor natural**

Nu este cazul

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

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

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Curțile imobilelor se vor înierba și se vor planta arbori și arbuști.

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

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

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz** Nu este cazul
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.** Nu este cazul.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni;
– Listarea obiectivelor de utilitate publică.
Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ (ce se trece și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde, pe domenii:denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării.

Nu este cazul.

4.0 .CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

SITUATIA PROPUSA, CATEGORII DE RESPONSABILITATI SI COSTURI

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

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

Întocmit,

arh. Luminița ISPAS

Licențiat în conservare și restaurare de arhitectură: **Ioan ISTRATE**