URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DIN SUBZONA L2 ÎN SUBZONA B PENTRU CF 110886 ȘI CF 105369 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE PE CF 108082,108034 ȘI 108063

Proiect nr. 01/2025

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Denumire proiect
  ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DIN SUBZONA L2 ÎN SUBZONA B PENTRU CF 110886 ȘI CF 105369 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE PE CF 108082,108034 ȘI 108063

- Beneficiar
  JULA IOAN
  Jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Băilor, nr.30

- Adresă lucrare
  Jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Băilor, nr.fn

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

- Borderou
  - Memoriu de prezentare
  - Încadrare în localitate 0.1
  - **Analiza situației existente 1.0**
  - **Concept propus 2.0**
  - **Circulație terenuri și obiective de utilitate publică 3.0**

- Data elaborării februarie 2025
- Șef proiect arh. Luminița ISPAS
- Proiectat arh. Luminița ISPAS
- Desenat stud. urb. Patricia OROS
  stud. urb. Ioan ISTRATE

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

1.2.OBIECTUL P.U.Z. :

• **Solicitări ale temei-program**

Solicitarea beneficiarului se referă la următoarele loturi :

- **CF nr. 108063 Cisnădie** - S teren = 8.800 mp, S teren măs. = 8.655 mp, livadă, proprietar Jula Ioan,
- **CF nr. 105369 Cisnădie** - S teren = 5.300 mp, livadă, proprietar Jula Ioan,
- **CF nr. 108034 Cisnădie** - S teren = 16.500 mp, S teren măs. = 16.223 mp, livadă, proprietar Jula Ioan,
- **CF nr. 108082 Cisnădie** - S teren = 10.500 mp, S teren măs. = 10.325 mp, livadă, proprietar Jula Ioan și Jula Mărioara Dorina,
- **CF nr. 110886 Cisnădie** - S teren = 17.700 mp, livadă, proprietar Jula Ioan.

Documentația se realizează pentru a putea construi pe terenurile reglementate locuințe individuale în regim izolat cu toate facilitățile necesare și pentru a se putea forma un lot pentru activități turistice.

• **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
  PUZ aprobat cu H.C.L. Cisnădie cu numărul 151/2020;
  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 se află în continuă dezvoltare, devenind necesară și construirea unor zone de comerț/servicii aferente zonei de locuit, cât și a unor zone verzi de folosință comună.
- 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.

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI :

Terenurile studiate sunt încadrate conform PUG Cisnădie în UTR L2. În prezent terenurile sunt libere, fără construcții.

Prin PUZ se propune menținerea reglementărilor de tip L2 pe loturile având CF 108082,108034 și 108063 Cisnădie, și schimbarea funcțiunii în subzone B pentru loturile având CF 110886 ȘI CF 105369 Cisnădie.

- **Date privind evoluția zonei**

Zona actuală rezidențială se află în continuă dezvoltare, devenind necesară și construirea unor zone de comerț/servicii aferente zonei de locuit, cât și a unor zone verzi de folosință comună.

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

Zona studiată alături str. Carpați este o zonă în continuă dezvoltare, având preponderent funcțiuni rezidențiale, dar și activități turistice și servicii specifice zonei de locuit.

- **Potențial de dezvoltare**

Pe baza analizei situației existente, a prevederilor PUG și 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 continuarea str. Carpați care este o arteră majoră a localității Cisnădie, fiind situată la sud-vest față de centru.

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

Terenurile își păstrează accesul din continuarea str. Carpați. Loturile sunt delimitate de următoarele elemente, repere la nivel urban:

- la Nord-Est de loturi – terenuri libere și terenuri construite aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie,

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

- la Sud și Est de loturi – terenuri libere neconstruite aparținând extravilanului conform PUG Cisnădie,

- la Vest și Nord-Vest de loturi – str. Carpați și apoi terenuri libere și construite aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. :

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

Coordonatele geografica ale Orașului Cisnădie sunt 45° 42' 47" Nord și 24° 9' 32" Est. Lotul reglementat de prezenta documentație PUZ-01/2025, str. Carpați, Cisnădie are următoarele coordonatele geografica 45° 42' 05.67" Nord și 24° 08' 17.51" Est. Altitudinea zonei analizate este cuprinsă între 492.0 m și 516.0 m față de Marea Neagră.
Terenul are o declivitate medie pe componenta V-E.

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:
- strada Carpați [acces principal],
- stradă având 4,0 m lățime [acces secundar].

● **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.**

Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) str. Carpați și a străzii secundare existente sunt propuse sa fie modernizate la ampriză de 9,0 m. Se propune realizarea unei noi străzi în incintă având tot 9,0 m lățime și realizarea unei străzi de legătură între str. Carpați și extravilanul situate la sud-est de loturi. Pentru subzone D, cu activități turistice se propun realizarea de alei carosabile și pietonale având sensuri unice de 5,5 m lățime.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR :

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

Pe loturile din vecinatatea celor studiate, situate în intravilan sunt construite clădiri rezidențiale. Terenurile situate în extravilan sunt neconstruite.

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

- **Relaționări între funcțiuni**

  Zona actuală rezidențială se află în continuă dezvoltare, devenind necesară și construirea unor clădiri de comerț/servicii aferente zonei de locuit și a unor zone verzi de folosintă comună.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

  În zonă gradul de ocupare este de aprox. 35-40 % pe terenurile care prezintă construcții. Pe terenurile prezente în PUZ se păstrează indicii deja aprobați prin PUZ 151/2020.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

  Funcțiunile prezente în zonă sunt preponderent rezidențiale.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.**

  În zonă nu sunt dezvoltate suficient serviciile aferente zonelor de locuit, ca și în alte cartiere din oraș.

- **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**

  Nu este cazul.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ :

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)**

  În prezent, pe str Carpați există rețea de energie electrică, apă și canalizare.

- **Principale disfuncționalități**

  Amenajarea străzilor din zona puz-ului și extinderea rețelelor de utilități.

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

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 maxim 35 % pentru funcțiunea de locuire unifamilială pentru a permite creearea unei zone de locuire agreabile lipsite de sufocarea citadină.

  Se propune un coeficient de ocupare a terenului de maxim 60 % pentru subzona B care va avea funcțiunea de servicii/comerț, un coeficient de ocupare a terenului de maxim 15 % pentru subzona D care va avea funcțiunea de turism și un coeficient de ocupare a terenului de maxim 15 % pentru subzona C care va avea funcțiunea de zone verzi de folosință comună.

- **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) str. Carpați și a străzii secundare existente sunt propuse sa fie modernizate la ampriză de 9,0 m. Se propune realizarea unei noi străzi în incintă având tot 9,0 m lățime și realizarea unei străzi de legătură între str. Carpați și extravilanul situate la sud-est de loturi. Pentru subzone D, cu activități turistice se propun realizarea de alei carosabile și pietonale având sensuri unice de 5,5 m lățime.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

  În proximitatea zonei reglementate nu se găsesc în present valori de patrimoniu care necesită protecție.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**
  Orașul Cisnădie și loc. Cisnădioara sunt obiective turistice datorită frumuseții peisajului și a istoriei culturale bogate pe care o au.

URBAN UP PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA
CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
urbanplanningsb@gmail.com

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 va avea în principal funcțiunea de zonă de locuire individuală, prelungind funcțiunea existentă aflată pe terenurile învecinate dar propune și formarea unei zone turistice, a unui lot pentru servicii/comerț cât și formarea de zone verzi. 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 PUZ-urilor învecinate, pe baza ridicarii topografice, a Certificatului de Urbanism si a Extraselor de Carte Funciara , coroborata cu dorinta beneficiarului este de a construi **locuințe individuale unifamiliale izolate** și anexele specifice acestora, cât și formarea unei zone turistice prin realizarea unui **camping**.

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 vor fi încadrate în reglementările de tip UTR L – locuințe individuale unifamiliale. Zona reglementată de PUZ va extinde funcțiunea rezidențială aflată pe terenurile învecinate la Nord, Nord-Vest. De asemenea, se propune formarea unui lot cu funcțiune turistică de tip UTR B.

Terenurile vor fi parcelate. Pe loturile rezultate se vor construi locuințe unifamiliale individuale în sistem izolat și se va forma un lot pentru funcțiuni turistice - camping.

Se va constitui și o parcelă pentru servicii/comerț și o parcelă pentru zonă verde de folosință comună pentru zona de locuire.

De asemenea, se vor forma două loturi – Lot 41 și 43 care își vor păstra funcțiunea actuală – terenuri neconstruite – zone verzi private, cu posibilitatea extinderii pe aceste zone a funcțiunilor de locuit

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

individual sau cea turistică. Pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezenta documentație, aceste loturi (Lot 41 și lot 43) vor putea fi reglementate prin documentații ulterioare de urbanism de tip PUD.

Pe loturile cu locuințe se acceptă construirea de anexe (garaje, magazii...) cu respectarea prevederilor din prezentul memoriu și a Regulamentului de urbanism.

Utilizări admise pe zona de Locuire – Subzona A :

- locuire în regim individual izolat cu un regim maxim de înălțime S+P+E, D+P+M/R,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- anexe specific zonei de locuit individual (garaje, magazii...).

Utilizări admise pe zona de Comerț/servicii – Subzona B:

- funcțiuni comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme, cu condiția să nu genereze transporturi grele;
- servicii profesionale și birouri ale profesiilor liberale, cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele,
- agenții de turism,
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol și multi-etajate;
- spații plantate (scuaruri, grădină de cartier).

Utilizări admise pe zona de Turism – Subzona D :

- camping, edificarea de case de vacanță cu locuire nepermanentă,
- restaurante,
- distracții în spații acoperite și descoperite,
- tabere pentru copii și tineret,
- mic comerț pentru turism,
- punct de prin ajutor,
- mobilier urban,
- grupuri sanitare,
- spații pentru administrarea și întreținerea zonei,
- spații plantate (scuaruri...),
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.

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

Pe zona studiată se interzic următoarele utilizări conform PUG 238/2015 :

-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 din Subzona A – Locuire, vor asigura o suprafaţă verde amenajată în incinte de minim 40 % după construirea locuinţelor. Se va forma şi o parcelă distinctă cu funcţiunea Zona verde de folosinţă comună (Lot 34), care împreună cu zona verde din cadrul subzonei B – turism, va crea o zonă agreabilă pentru locuire şi turism. De asemenea, se vor forma două loturi – Lot 41 şi 43 care îşi vor păstra funcţiunea actuală – terenuri neconstruite – zone verzi private, cu posibilitatea extinderii pe aceste zone a funcţiunilor de locuit individual sau cea turistică.

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 circulaţiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) str. Carpaţi şi a străzii secundare existente sunt propuse sa fie modernizate la ampriză de 9,0 m (două sensuri de

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

circulație carosabilă, două trotuare, dintre care unul să poată și utilizat și pentru circulația bicicletelor). Se propune realizarea unei noi străzi în incintă având tot 9,0 m lățime și realizarea unei străzi de legătură între str. Carpați și extravilanul situat la sud-est de loturi.
Pentru subzona D, cu activități turistice se propun realizarea de alei carosabile și pietonale având sensuri unice de 5,5 m lățime.
Locurile de parcare pentru locuințe se vor asigura în cadrul parcelelor și anume minim 2 locuri pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiunile turistice, de servicii/comerț se vor asigura locuri de parcare conform RGU. Nu se admite parcarea pe circulatiile publice în afara parcărilor amenajate.

În cadrul PUZ-ului se propun formarea a 38 loturi pentru locuințe individuale unifamiliale în regim izolat conform planșelor de reglementări și mobilare, având estimat un număr maxim de 76 locuri de parcare, adică 2 locuri/unitate locativă, adică maxim 76 mașini care vor circula pe străzile existente modernizate, cât și pe cele propuse.

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

SUBZONELE A,B,C

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță min. de **5,0 m,** dar max. **7,0 m**, exceptând clădirile de pe LOT 15 - Servicii/comerț, unde se vor retrage cu minim **6,0 m**,

- toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic

în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,0 m**;

- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa superioară sau atic, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin

de **5,0 m**, exceptând clădirile de pe LOT 15 - Servicii/comerț, se vor retrage cu minim **6,0 m**,

- prima clădire de la aliniament din cadrui fiecărei parcele de locuire, nu va depăși 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 cornișa 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 maxim cornișă = **2.2** m. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

SUBZONA D

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță min. de **3,0 m**, exceptând clădirile de pe LOT-urile 1-16, care se vor retras cu minim **1,0 m**,

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

- toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa sau atic,

în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,0 m,** exceptând clădirile situate pe LOT C32 care se vor amplasa retras față de limita laterală dreapta (limita sudică) cu **5,0 m**;

- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu înălțimea la cornișă sau atic, măsurată în punctul cel mai înalt în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin

de **5,0 m**, exceptând clădirlle de pe LOT C39, se vor retrage cu minim **3,0 m**.

- **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)**
  Circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele străzilor 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 vor avea funcțiuni de locuire, turism sau servicii/comerț.

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	58.800,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUSĂ SPRE CEDARE	4.167,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	54.633,0	100,00 %
LOCUIRE (SUBZONA A)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	9.174,0	35,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	5.700,0	21,74 %
ZONĂ VERDE	11.338,0	43,26 %
TOTAL LOCUIRE (SUBZONA A)	26.212,0	100,00 %
COMERȚ/SERVICII (SUBZONA B)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	805,0	60,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	269,0	20,00 %
ZONĂ VERDE	269,0	20,00 %
TOTAL COMERȚ/SERVICII (SUBZONA B)	1.343,0	100,00 %
ZONE VERZI DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ ȘI ZONE VERZI PRIVATE (SUBZONA C)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	1.715,0	15,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	1.143,0	10,00 %
ZONĂ VERDE	8.578,0	75,00 %
TOTAL ZONĂ VERDE PUBLICĂ (SUBZONA C)	11.436,0	100,00 %
TURISM/CAZARE (SUBZONA D)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	2.346,0	15,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	4.693,0	30,00 %
ZONĂ VERDE	8.603,0	55,00 %
TOTAL TURISM (SUBZONA D)	15.642,0	100,00 %

Terenurile care compun prezentul memoriu tehnic sunt în **proprietatea domeniului privat**, aparținând proprietății persoanelor fizice Jula Ioan și Jula Mărioara Dorina și au categoria de folosință **livadă.**

Indici urbanistici propuși și regim de înălțime pentru Locuire – Subzona A:

POT propus (maxim admis) = **35 %**

CUT propus (maxim admis) = **1.05** (pentru regim de inaltime S+P+E sau D+P+M/R)

Hmax cornisa = 8.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 10.0 m de la ctn

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

Indici urbanistici propuși și regim de înălțime pentru Servicii/comerț – Subzona B:

POT propus (maxim admis) = **60 %**

CUT propus (maxim admis) = **1.80** (pentru regim de inaltime P+2E sau D+P+E)

Hmax cornisa = 10.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 14.0 m de la ctn

Indici urbanistici propuși și regim de înălțime pentru Zona verde de folosință comună – Subzona C:

POT propus (maxim admis) = **15 %**

CUT propus (maxim admis) = **0.20** (pentru regim de inaltime P)

Hmax cornisa = 5.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 5.0 m de la ctn

Indici urbanistici propuși și regim de înălțime pentru Zona turistică - Subzona D:

POT propus (maxim admis) = **15 %**

CUT propus (maxim admis) = **0.45** (pentru regim de inaltime S+P+E, D+P+M/R)

Hmax cornisa = 8.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 10.0 m de la ctn

Autorizarea executarii parcelărilor pentru construirea de locuințe și clădiri de servicii/comerț se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minim 14,0 m pentru fiecare unitate locativă;

b) suprafata minimă a parcelei de minimum 250 mp pentru fiecare unitate locativă și de minim 800 mp pentru dotări publice;

c) adâncimea mai mare sau cel putin egală cu lățimea parcelei.

Se permit dezmembrări/alipiri ulterioare prezentei documentații cu respectarea condițiilor din prezentul memoriu și a regulamentului de urbanism.

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC

SE PREVĂD MODIFICĂRI ale regimului juridic în sensul schimbării regimului de proprietate al terenurilor și anume :

Suprafața de 226,0 mp (suprafata informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a d-lui Jula Ioan, care va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum pentru modernizarea str. Băilor.

Suprafața de 3.241,0 mp (suprafata informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a d-lui Jula Ioan și d-nei Jula Mărioara-Dorina, care va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum pentru realizare stradă incintă.

Suprafața de 310,0 mp (suprafata informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a d-lui Jula Ioan, care va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum pentru modernizarea drumului existent, situate la nord-est de loturi.

Suprafața de 390,0 mp (suprafata informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a d-lui Jula Ioan și d-nei Jula Mărioara-Dorina, care va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum, pentru realizarea drumului de legătură cu extravilanul, situate la sud-est de loturi.

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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie-electrică. Se pot accepta derogări de la această condiție cu avizul administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau să o mărească când nu este suficientă, sau să realizeze noi rețele unde este cazul.

- **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 potabilă din str. Carpați pe drumurile existente sau propuse din cadrul PUZ-ului și branșarea clădirilor la aceasta conform avizelor de specialitate.

- **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. Carpați pe drumurile existente sau propuse din cadrul PUZ-ului și branșarea clădirilor la aceasta conform avizelor de specialitate.

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

- **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 branșarea clădirilor la rețeaua stradală, conform avizului tehnic de racordare ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de catre furnizorul de energie electrica din zona.

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

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

- **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.**
  Pentru încălzirea clădirilor se vor utiliza soluții energetice moderne, cât mai puțin poluante sau centrale în condensație pe gaze naturale.

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

  Pe str. Carpați există rețea de gaze naturale, la care se propune branșarea clădirilor dacă se va considera necesar.

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

  În timpul construirii clădirilor, investitorii vor încheia contracte cu firme de salubrizare atât pentru gunoi menajer, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea clădirilor, se vor încheia contracte cu firme de salubrizare pentru ridicarea gunoiului in sistem selectiv și se vor respecta toate normativele aflate în vigoare referitoare la amplasarea pubelelor.
  Platformele de colectare a deșeurilor selective vor fi amplasate cu respectarea Ordinului nr/119/2014.

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:

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA
CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
urbanplanningsb@gmail.com

- **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. Zonele de parcare din cadrul lotului de servicii/comerț se vor amenaja astfel : cu un arbore pentru fiecare 4 locuri.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**
  Pentru Locuire se va prevedea o zonă verde minimă de 40% din suprafata totala a terenului. Pentru zona de servicii/comerț se va prevedea zona verde de minim 20% din suprafata totala a terenului și se va ține cont de reglementarile legislative în vigoare pentru aceste zona. Pentru subzone D – turism se va prevedea o suprafață minima a zonelor verzi de minim 50% din suprafața parcelei.

- **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**
  Valorificarea potențialului turistic se va realiza prin constituirea zonei D – turism.

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

- **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 subzonelor,

- rezolvarea traseelor si spatiilor pietonale.

-mentinerea și dezvoltarea spațiilor verzi.

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA

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

SITUATIA PROPUSA, CATEGORII DE RESPONSABILITATI SI COSTURI

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

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

	Organizare de șantier Comisioane, taxe, cost credit Cheltuieli diverse și neprevăzute	stitori

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

Întocmit,

arh. **Luminița ISPAS**

stud. urb. **Patricia OROS**

stud. urb. **Ioan ISTRATE**