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

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

„ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”

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

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

„ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”

MEMORIU DE PREZENTARE

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

ŞEF PROIECT
Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi

DESENAT
Urb. Marius Nemet

BENEFICIAR
GHIȚĂ EMILIAN-PETRU

DATA
2025

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

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

B1. MEMORIU DE PREZENTARE

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

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

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

D. A N E X E

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

2. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
AMPLASAMENT	Oraș Cinădie, localitatea Cisnădioara, strada Pădurii, nr. F.N., nr. C.F. 114875, județ Sibiu
INIȚIATOR	GHIȚĂ EMILIAN-PETRU
SPECIALIZAREA	Urbanism
FAZA	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL	S.C. CASA SIBIANA PROIECT&CONS S.R.L., mun. Sibiu, str. Prof. Aurel Decei, nr. 8, C.U.I. 27804384
DATA ELABORĂRII	Februarie 2024

2.1. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație propune soluții și reglementări pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) având ca obiect "Întocmire P.U.Z. cu aprobare H.C.L. în vederea construirii de locuințe unifamiliale, împrejmuire și branșamente la rețelele de utilități publice", amplasat în Orașul Cisnădie, localitatea Cisnădioara, strada Pădurii, județul Sibiu.

Scopul documentației constă în elaborarea unui Regulament Local de Urbanism care să asigure o dezvoltare integrată și coerentă a zonei, prin definirea reglementărilor specifice privind utilizarea terenului, parametrii urbanistici și infrastructura aferentă, în conformitate cu legislația și strategiile locale de dezvoltare urbană.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește normele specifice de organizare și dezvoltare a terenului studiat, având următoarele obiective:

- Structurarea funcțională și spațială a zonei, prin reglementarea circulațiilor, acceselor, regimului de aliniere, înălțimii și ocupării terenului, precum și integrarea amenajărilor peisagistice.
- Configurarea cadrului spațial-volumetric în concordanță cu morfologia urbană existentă, asigurând coerență și integrare estetică.
- Compatibilizarea noii dezvoltări cu contextul urbanistic, respectând identitatea zonei și principiile de dezvoltare sustenabilă.

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

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, dobândesc caracter de act de autoritate al administrației publice locale după aprobarea acestora. Aceste documente constituie baza legală pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, stabilind reglementările aplicabile pentru teritoriul vizat.

➢ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru "Întocmire P.U.Z. cu aprobare H.C.L. în vederea construirii de locuințe unifamiliale, împrejmuire și branșamente la rețelele de utilități publice" a fost determinată de necesitatea reglementării unitare a dezvoltării zonei, prin stabilirea unei organizări urbanistice coerente. Documentația urmărește integrarea optimă a noii dezvoltări în contextul existent, respectând caracteristicile locale și relația cu vecinătățile.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), sunt tratate următoarele aspecte pentru reglementarea și dezvoltarea teritoriului studiat:

- Zonificarea funcțională – Delimitarea zonelor conform caracteristicilor specifice și nevoilor de dezvoltare.
- Indicatori urbanistici – Stabilirea regimului de aliniere, a coeficienților POT și CUT, a regimului de înălțime și a edificabilității fiecărei parcele.
- Organizarea acceselor – Reglementarea acceselor pietonale și carosabile, asigurând conectivitate optimă cu rețeaua rutieră existentă.
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare – Planificarea și extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.
- Modernizarea și extinderea circulației – Adaptarea rețelei stradale pentru a asigura accesibilitate și conectivitate eficientă.
- Statutul juridic al terenurilor – Clarificarea regimului de proprietate și reglementarea circulației terenurilor conform legislației urbanistice.
- Protecția mediului – Implementarea măsurilor de sustenabilitate și reducere a impactului asupra mediului în timpul construcției și exploatării.
- Parcări și garaje – Dimensionarea adecvată a spațiilor de parcare, respectând normele urbanistice și nevoile funcționale.
- Reglementări specifice – Introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a normelor aplicabile dezvoltării zonale, asigurând conformitatea cu planurile teritoriale și cerințele comunității.

Proiectul este elaborat în concordanță cu cerințele beneficiarului și respectă prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Cisnădie. De asemenea, documentația este întocmită în conformitate cu dispozițiile Certificatului de Urbanism nr. 885/26.11.2024, emis de Primăria Orașului Cisnădie, asigurând respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

- PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie, imobilul studiat se află în intravilanul localității, în U.T.R. L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări / parcelări noi.

Documentația are rolul de a furniza autorităților locale și avizatorilor un cadru metodologic unitar pentru identificarea și delimitarea terenului destinat construcțiilor, precum și pentru reglementarea condițiilor de utilizare a acestuia. Se pune accent pe utilizarea rațională a terenului, echilibrând interesele comunității cu cele individuale, în vederea promovării unei dezvoltări urbanistice sustenabile și coerente.

Documentația a fost elaborată având la bază următoarele principii:

- Analiza contextului urbanistic și determinarea indicatorilor existenți pentru fundamentarea propunerilor de dezvoltare.
- Proiectarea construcțiilor în raport cu suprafața terenului studiat și tema de proiectare, respectând reglementările urbanistice aplicabile.
- Planificarea infrastructurii edilitare, asigurând suportul tehnic necesar noilor dezvoltări.
- Integrarea vizuală și funcțională a noilor construcții în peisajul urban și natural, menținând coerența zonei.
- Protecția mediului, prin măsuri specifice aplicabile atât în faza de execuție, cât și în cea de exploatare a noilor investiții.

2.2. SURSE DOCUMENTARE

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

Elaborarea documentației s-a bazat pe următoarele surse și normative:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Sibiu, care stabilește direcțiile de dezvoltare teritorială la nivel județean și oferă cadrul strategic pentru utilizarea sustenabilă a spațiului.
- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie, document de referință care reglementează utilizarea terenurilor și orientarea dezvoltării urbanistice locale.
- Legislația specifică în domeniul urbanismului, incluzând normele și reglementările aplicabile pentru asigurarea conformității cu cerințele naționale și locale.

Aceste documente constituie fundamentul legal și tehnic al Planului Urbanistic Zonal, asigurând coerența propunerilor cu cadrul normativ și principiile de dezvoltare urbanistică.

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

- Ridicarea topografică a amplasamentului – Realizată pentru determinarea exactă a reliefului și caracteristicilor fizice ale terenului, necesară în procesul de planificare

urbanistică și proiectare.

- Studiu geotehnic – Evaluarea condițiilor subsolului și a proprietăților geotehnice ale terenului, fundamentând soluțiile tehnice pentru viitoarele construcții și asigurând stabilitatea acestora.

➢ DATE STATISTICE

Datele statistice utilizate în elaborarea documentației provin din următoarele surse:

- Planul Urbanistic General al Orașului Cisnădie, care a oferit informații relevante privind contextul urbanistic și evoluția teritorială a zonei.
- Date culese în teren, obținute prin observații directe și măsurători specifice, asigurând o evaluare precisă a condițiilor existente.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Sibiu, care stabilește direcțiile de dezvoltare teritorială la nivel județean și oferă cadrul strategic pentru utilizarea sustenabilă a spațiului.

➢ PROIECTE DE INVESTIȚII PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie – Document strategic care reglementează dezvoltarea urbanistică a localității, stabilind direcțiile de expansiune sustenabilă, utilizarea terenurilor, infrastructura și serviciile publice.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Sibiu – Cadrul strategic pentru dezvoltarea teritorială la nivel județean, asigurând coordonarea planificării urbanistice locale cu politicile de dezvoltare regională.

Aceste documente constituie fundamentul pentru viitoarele investiții și inițiative urbanistice, asigurând alinierea la standardele și cerințele actuale de planificare teritorială.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. EVOLUȚIA ZONEI:

➢ DATE PRIVIND EVOLUŢIA ZONEI

Terenul reglementat prin Regulamentul Local de Urbanism este situat în intravilanul localității și este delimitat astfel:

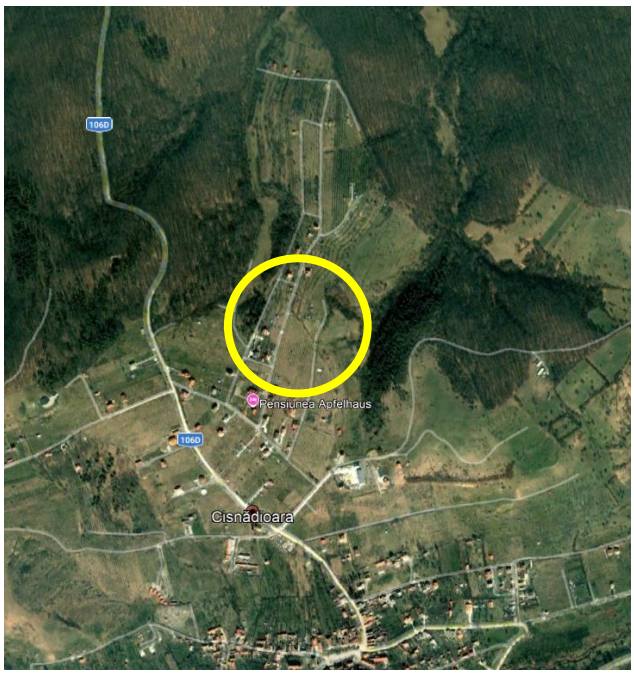
- Nord – Domeniu public (Drum existent) și proprietăți private, libere de construcții
- Sud – Proprietăți private, identificate prin nr. Cad. 116049; 10396, libere de construcții
- Est – Proprietate privată, identificată prin nr. Cad. 100250, liberă de construcții
- Vest – Proprietate privată identificată prin nr. top. 2893/2/1, liberă de construcții și Domeniu public (Strada Pădurii)

În prezent, imobilul care a generat Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are următoarele caracteristici:

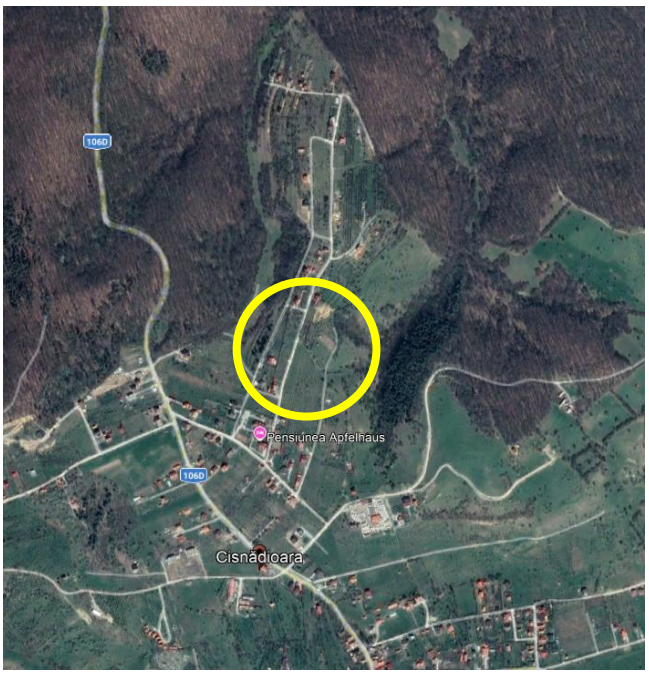
- NR. C.F. 114875 Cisnădie, nr. Cad. 114875, livadă, proprietari Ghiță Emilian-Petru și soția Turean Mihaela, bun comun, S = 3,137 m².

➢ CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI ÎN RAPORT CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată nu prezintă elemente morfologice, istorice sau culturale care să influențeze constrângerile urbanistice sau să impună direcții specifice de dezvoltare. Terenul, liber de construcții și fără restricții majore, permite o planificare flexibilă, asigurând beneficiarilor condiții optime pentru implementarea investiției.



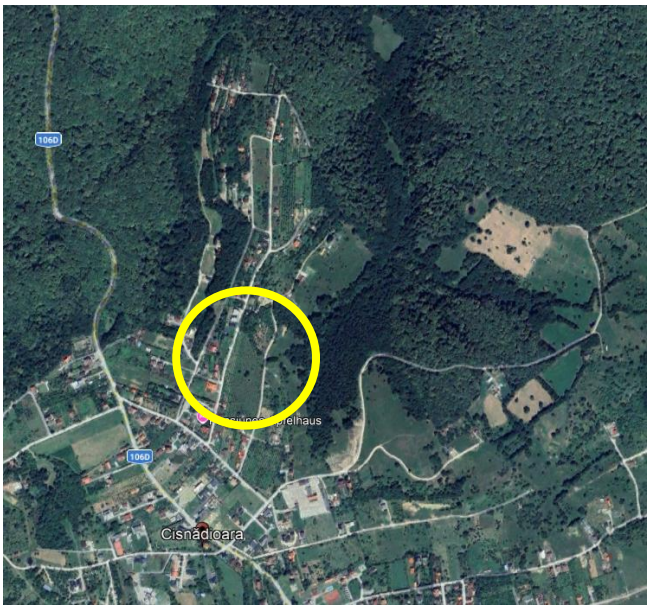
Anul 2007 *Sursa: Google Earth*



Anul 2014 *Sursa: Google Earth*



Anul 2019 *Sursa: Google Earth*



Anul 2024 *Sursa: Google Earth*

Analiza evoluției zonei pe baza imaginilor satelitare din 2007, 2014, 2019 și 2024 evidențiază un proces progresiv de dezvoltare urbanistică și integrare funcțională în contextul localității Cisnădioara.

În 2007, terenul era slab edificat, cu o prezență redusă a construcțiilor și fără o infrastructură dezvoltată. Până în 2014, se remarcă primele intervenții asupra zonei, prin apariția unor noi trasee de circulație și începutul procesului de parcelare. În 2019, expansiunea urbană devine mai clară, cu extinderea rețelei stradale și edificarea mai multor locuințe. În 2024, procesul de urbanizare este avansat, zona fiind aproape complet ocupată cu locuințe și infrastructură aferentă.

- POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, determinat de poziționarea favorabilă în cadrul localității și conectivitatea optimă cu centrul localitații Cisnădioara, Orașul Cisnădie și zonele de servicii și echipamente publice, asigurând accesibilitate și integrare funcțională.

Funcțiunea dominantă cu perspectivă de dezvoltare este locuirea.

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie, imobilul studiat se află în intravilanul localității, în U.T.R. L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări / parcelări noi.

3.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE:

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

Poziționare și relaționare urbanistică

Zona studiată este situată în Orașul Cisnădie, localitatea Cisnădioara, strada Pădurii, și este identificată cadastral cu nr. 114875, având o suprafață de 3.137 m². Terenul este intravilan, neîmprejmuit, având categoria de folosință livadă, fără construcții existente.

Din punct de vedere urbanistic, terenul se încadrează în UTR L2, subzona destinată locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări noi, conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie.

Aceasta beneficiază de o amplasare favorabilă, fiind delimitată astfel:

- Nord – Domeniu public (Drum existent) și proprietăți private, libere de construcții
- Sud – Proprietăți private, identificate prin nr. Cad. 116049; 10396, libere de construcții
- Est – Proprietate privată, identificată prin nr. Cad. 100250, liberă de construcții
- Vest – Proprietate privată identificată prin nr. top. 2893/2/1, liberă de construcții și Domeniu public (Strada Pădurii)

Accesibilitate și conectivitate

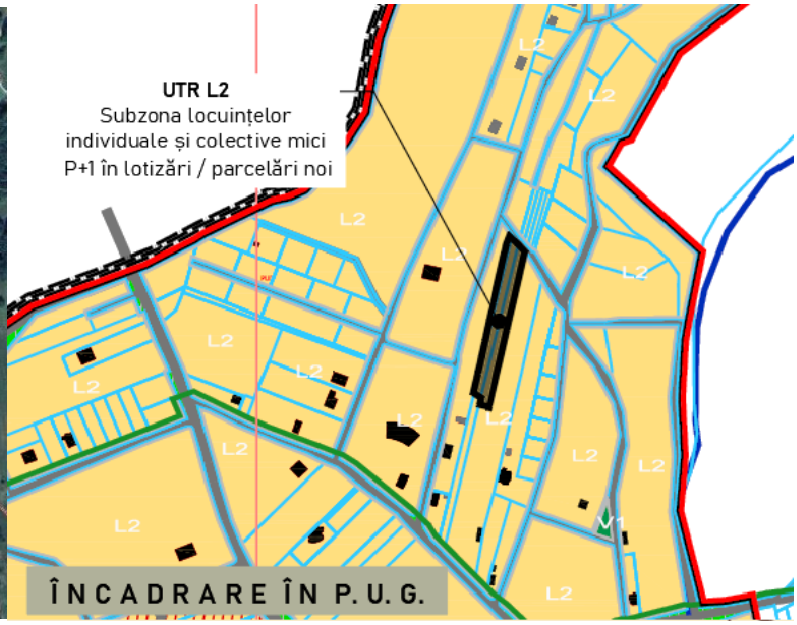
Zona beneficiază de acces prin Strada Pădurii, un drum existent care asigură conectivitatea cu rețeaua rutieră a localității Cisnădioara și legătura directă cu Orașul Cisnădie. Traficul auto este redus, cu utilizare predominant rezidențială.

Poziționarea terenului în intravilanul localității Cisnădioara, conectivitatea cu rețeaua rutieră și posibilitatea racordării la utilități publice susțin integrarea sa funcțională în contextul urban existent.

Zona nu se suprapune cu ariile protejate din patrimoniul cultural și nu interferează cu monumente istorice.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată pe baza unui suport topografic actualizat, utilizând sistemul de coordonate STEREOGRAFIC.





3.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Relieful

Localitatea este amplasată într-o zonă deluroasă, specifică Depresiunii Colinare a Transilvaniei, cu altitudini variind între 400 și 600 de metri.

Zona studiată este situată în Depresiunea Sibiului, caracterizată printr-un relief colinar cu altitudini medii de aproximativ 570-580 m. Terenul prezintă pante ușoare spre moderate, influențând sistematizarea verticală și gestionarea apelor pluviale.

Rețeaua hidrografică

Cisnădioara este străbătută de pâraie mici, afluenți ai râului Cibin. Deși cursurile de apă au debite reduse, în perioadele cu precipitații abundente pot apărea creșteri temporare ale nivelului

apei. Este esențială evaluarea riscului de inundații în zonele adiacente acestor cursuri de apă și implementarea măsurilor de protecție adecvate.

Zona nu este intersectată de cursuri de apă permanente, iar riscul de inundații este redus.

Clima

Clima este continental-moderată, cu veri calde și ierni reci. Precipitațiile medii anuale se situează în jurul valorii de 700 mm, cu distribuție relativ uniformă pe parcursul anului. Aceste condiții climatice influențează tipurile de vegetație și pot impune cerințe specifice pentru materialele de construcție și tehnicile de edificare.

Condiții geotehnice

Solurile predominante sunt de tip argilo-lutos, cu capacitate portantă variabilă.

Adâncimea de îngheț: Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este cuprinsă între 80 și 90 cm, parametru esențial în proiectarea fundațiilor.

Tip climatic: Clima este temperat-continentală, cu o temperatură medie anuală de aproximativ 9°C și precipitații anuale de 600-700 mm. Conform STAS 940-73, zona se încadrează în "zona 18" pentru ploi maxime, iar conform CR 1-1-3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este specifică "zonei 1.5". Vântul are o presiune de referință de 0.4 kPa, conform CR 1-1-4/2012.

Seismicitate: Zona studiată are o seismicitate moderată, conform P100/1-2013, cu un interval mediu de recurență de 225 de ani și o perioadă de colț Tc = 0.7 sec.

Risc de alunecări de teren: Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, zona prezintă un potențial scăzut de alunecări de teren.

Riscuri naturale

Nu au fost identificate riscuri naturale majore, precum inundații sau alte fenomene extreme, care să influențeze negativ viitoarele dezvoltări urbanistice.

Terenul dispune de condiții favorabile pentru dezvoltare urbanistică, însă organizarea acestuia trebuie să țină cont de panta naturală a terenului, sistematizarea apelor pluviale și stabilitatea solului. Studii geotehnice detaliate vor fi necesare pentru a stabili măsuri specifice privind fundarea construcțiilor și gestionarea infrastructurii edilitare.

3.4. CIRCULAȚIA

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

Circulația rutieră

Zona studiată este deservită de Strada Pădurii, un drum existent care asigură legătura cu rețeaua rutieră a localității Cisnădioara și conectivitatea cu Orașul Cisnădie. Infrastructura rutieră

este limitată, având un caracter predominant local, fără legături directe cu artere de importanță regională.

Accesul se realizează printr-o stradă existentă la Nord, propusă pentru modernizare.

Circulația feroviară

În apropierea zonei studiate nu există linii de cale ferată sau infrastructuri feroviare care să influențeze organizarea teritorială sau să genereze servituți specifice.

Circulația navală

Zona nu este traversată de cursuri de apă navigabile, iar transportul naval nu este relevant în contextul local.

Circulația aeriană

Teritoriul studiat nu este situat în apropierea unui aeroport și nu intră sub incidența servituților aeronautice. Nu există restricții impuse de culoarele de zbor, iar regimul de înălțime al construcțiilor nu este influențat de factori aeronautici.

- CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN INFLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTURILOR ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Zona studiată este deservită de Strada Pădurii, un drum existent care asigură legătura cu rețeaua rutieră a localității Cisnădioara și conectivitatea cu Orașul Cisnădie. Infrastructura rutieră este limitată, având un caracter predominant local, fără legături directe cu artere de importanță regională.

Accesul se realizează printr-o stradă existentă la Nord, propusă pentru modernizare.

Zona nu dispune de infrastructură pietonală, ceea ce generează dificultăți în mobilitatea alternativă și limitează siguranța participanților la trafic.

În prezent, circulația auto în zonă este redusă, predominând vehiculele de tranzit, iar analiza situației existente nu a identificat probleme majore privind fluența traficului sau conflicte între diferitele tipuri de circulație, fie auto, pietonală sau alte moduri de deplasare.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCŢIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona studiată, situată în Cisnădioara, strada Pădurii, se află în intravilan, având o suprafață totală de 3.137 m² și fiind identificată cadastral cu nr. 114875. Utilizarea actuală a terenului este de livadă, fără construcții existente, iar parcela este neîmprejmuită.

Din punct de vedere urbanistic, terenul se încadrează în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări noi, conform Planului Urbanistic General (P.U.G.). În prezent, nu există alte funcțiuni urbanistice dezvoltate pe amplasament, iar terenul este liber de orice formă de edificare.

În ceea ce privește vecinătățile, zona este înconjurată de terenuri intravilane libere de construcții și unele proprietăți private construite. Nu sunt identificate activități economice, industriale sau de servicii care să influențeze structura funcțională a terenului, funcțiunea predominantă este locuirea, ceea ce susține integrarea armonioasă a proiectului în contextul urbanistic și funcțional existent.

- RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată, situată în localitatea Cisnădioara, strada Pădurii, este în prezent un teren intravilan neconstruit, având funcțiunea actuală de livadă. Aceasta se încadrează urbanistic în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări noi, conform Planului Urbanistic General (P.U.G.).

Accesibilitatea este asigurată prin Strada Pădurii, care conectează terenul cu restul rețelei rutiere locale.

Zona studiată are o relaționare funcțională predominant rezidențială, fără interferențe majore cu alte funcțiuni precum industrial, comercial sau dotări publice. Dezvoltarea propusă va contribui la completarea și extinderea fondului construit rezidențial, consolidând caracterul de locuire al zonei și asigurând o tranziție echilibrată între terenurile neconstruite și cele urbanizate.

- GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul analizat nu este ocupat cu fond construit, însă reglementările urbanistice permit o dezvoltare cu un grad moderat de ocupare, aliniat la tendințele de urbanizare ale zonei.

Vecinătățile sunt caracterizate de fond construit dispersat, cu locuințe individuale și loturi libere, ceea ce conferă un caracter aerisit și menține un echilibru între suprafețele construite și cele verzi. În prezent, densitatea construcțiilor din zonă este redusă.

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Zona studiată, situată în localitatea Cisnădioara, strada Pădurii, este intravilană, dar în prezent neconstruită, având utilizarea actuală de livadă. Nu există construcții pe terenul analizat, iar fondul construit din vecinătate este alcătuit preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime redus (P+1), specifice caracterului localității.

Materialele și finisajele construcțiilor existente din împrejurimi reflectă un caracter arhitectural tradițional combinat cu elemente contemporane, predominând acoperișurile în două ape, fațadele în culori neutre și utilizarea materialelor naturale precum lemnul și piatra. Spațiile verzi private sunt bine integrate în cadrul urban, iar parcelele au un grad moderat de ocupare a terenului.

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

Zona este predominant rezidențială, unde sunt prezente construcții constând în principal din locuințe individuale. Accesul la dotările publice și comerciale se realizează prin rețeaua existentă din localitate.

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

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

Alunecări de teren

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, terenul studiat prezintă un potențial scăzut de alunecări de teren. Relieful colinar impune măsuri de sistematizare a terenului și gestionare a apelor pluviale pentru prevenirea eroziunii solului.

Inundații

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

Seismicitate

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

Alte riscuri naturale

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

➢ PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul studiat nu prezintă disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse. Analiza zonei a evidențiat că nu există disfuncționalități care să afecteze desfășurarea activităților conform temei de proiectare.

În acest context, principalul obiectiv al proiectului este crearea unui fond construit care să includă locuințe performante din punct de vedere structural și arhitectural. Acest demers va contribui la creșterea calității imaginii arhitecturale, asigurând astfel o integrare armonioasă în peisajul existent.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

În zona studiată există rețea edilitară de alimentare cu energie electrică. Asigurarea echipării edilitare necesare se va realiza prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare. Toate propunerile de extindere vor respecta condiționările

impuse de avizele emise de deținătorii de utilități din zonă, asigurând astfel conformitatea cu normele și standardele în vigoare.

3.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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

- RELAŢIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Zona studiată, situată în Cisnădioara, se află într-un context natural favorabil dezvoltării urbanistice.

Impactul reliefului și al solului asupra dezvoltării urbane
Terenul este situat într-o zonă deluroasă stabilă, fără riscuri naturale majore, dar cu pante ușoare, ceea ce impune măsuri pentru sistematizarea verticală a terenului și gestionarea apelor pluviale pentru a preveni eroziunea solului.

Rețeaua hidrografică și drenajul apelor
Nu există cursuri de apă permanente în proximitate, iar riscul de inundații este scăzut. Gestionarea corectă a scurgerilor de suprafață și racordarea la rețeaua de canalizare pluvială sunt necesare pentru evitarea stagnării apei în timpul precipitațiilor intense.

Interacțiunea dintre construcții și peisajul natural
Terenul este neconstruit, având funcțiunea actuală de livadă, ceea ce oferă oportunitatea unei dezvoltări urbanistice integrate, cu menținerea unor suprafețe verzi și a unui echilibru între spațiul construit și cel natural. Proiectarea noilor locuințe trebuie să respecte caracteristicile arhitecturale ale zonei, utilizând materiale și tehnici care să minimizeze impactul asupra mediului.

Gestionarea deșeurilor și protecția calității aerului
Viitoarea dezvoltare trebuie să includă platforme pentru colectare selectivă, conform normelor de mediu.

- EVIDENŢIEREA RISCURILOR NATURALE ŞI ANTROPICE

În urma analizei situației existente, s-a constatat că pe teritoriul studiat nu au fost identificate riscuri naturale sau antropice, precum și surse de poluare. Aceasta indică un mediu favorabil pentru dezvoltarea urbanistică propusă.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă, având în vedere analiza detaliată a condițiilor existente, care a confirmat absența riscurilor naturale și antropice. Proiectul este conceput pentru a integra armonios noile construcții în peisajul urban existent și pentru a respecta normele de protecție a mediului.

➢ EVIDENŢIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECŢIE

Zona studiată, situată în Cisnădioara, nu se află în perimetrul unei zone protejate și nu interferă cu monumente istorice sau elemente de patrimoniu cultural, conform Listei Monumentelor Istorice și reglementărilor urbanistice locale.

Patrimoniu cultural și arhitectural

- Zona nu conține monumente istorice clasate și nu se află sub incidența unor restricții impuse de legislația privind protecția patrimoniului.
- În proximitate, localitatea Cisnădioara este recunoscută pentru biserica fortificată medievală, un reper istoric important, însă terenul studiat nu afectează zona de protecție a acestui obiectiv.
- Stilul arhitectural al fondului construit existent în vecinătate este preponderent tradițional transilvănean, cu influențe contemporane, ceea ce impune o integrare armonioasă a viitoarelor dezvoltări urbanistice.

Patrimoniu natural

- Terenul are utilizare actuală de livadă, fără elemente de biodiversitate are să necesite măsuri speciale de conservare.
- Nu au fost identificate arii naturale protejate sau habitate de interes comunitar în perimetrul studiat.

➢ EVIDENŢIEREA ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Zona studiată, nu se află în perimetrul unei arii naturale protejate și nu interferează cu situri de importanță națională sau comunitară conform legislației privind protecția mediului.

Analiza situației existente

- Nu există rezervații naturale sau situri Natura 2000 în zona studiată sau în proximitatea imediată.
- Terenul nu se suprapune cu habitate naturale protejate, iar utilizarea actuală este de livadă, fără elemente de biodiversitate de interes național sau internațional.
- Nu au fost identificate specii protejate de floră sau faună pe amplasament, iar dezvoltarea urbanistică nu generează un impact semnificativ asupra ecosistemelor locale.

➢ EVIDENŢIEREA POTENŢIALULUI BALNEAR ŞI TURISTIC

Zona studiată, nu dispune de resurse balneare și nu este recunoscută ca o destinație balneară conform clasificărilor oficiale din România.

Potențial turistic

Deși terenul studiat nu este direct asociat cu obiective turistice majore, localitatea Cisnădioara are un potențial turistic ridicat datorită următoarelor aspecte:

- Biserica fortificată din Cisnădioara, una dintre cele mai bine conservate bazilici romanice din Transilvania, reprezintă un punct de atracție pentru turiști.
- Proximitatea Munților Cindrel și a stațiunii Păltiniș oferă oportunități pentru activități recreative precum drumeții, ciclism montan și sporturi de iarnă.
- Peisajul natural și cadrul rural autentic fac din Cisnădioara o destinație atractivă pentru turismul ecologic și de relaxare.
- Apropierea de Sibiu, un important centru cultural și turistic, facilitează dezvoltarea unor servicii turistice complementare.

3.8. OPINII ALE POPULAȚIEI

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

Politica urbanistică a administrației locale vizează dezvoltarea controlată a intravilanului, în conformitate cu normele de urbanism și cerințele de locuire. Având în vedere faptul că documentația de față preia reglementările din Planul Urbanistic General al Orașului Cisnădie și faptul că acestea au fost supuse în procesul de aprobare inclusiv la consultarea populației, acestea sunt în concordanță cu dorințele administrației publice locale pentru zona studiată.

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

Solicitarea beneficiarului vizează elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru construirea de locuințe unifamiliale, împrejmuire și branșamente la rețelele de utilități publice, pe un teren situat în Cisnădioara, strada Pădurii, înscris în C.F. nr. 114875, cu o suprafață totală de 3.137 m².

Beneficiarul dorește reglementarea urbanistică a terenului în vederea realizării unei dezvoltări rezidențiale compatibile cu funcțiunile existente din zonă. Documentația P.U.Z. a fost elaborată în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General (P.U.G.) Cisnădie, care încadrează terenul în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări noi.

Elaboratorul consideră oportună solicitarea beneficiarului pentru zona studiată fiind în acord cu reglementările prevăzute în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare. Solicitările beneficiarului sunt justificate și compatibile cu reglementările urbanistice în vigoare.

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

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

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

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

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

Conform P.U.G. Cisnădie, terenul situat în Cisnădioara, strada Pădurii, C.F. nr. 114875, 3.137 m² este clasificat în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări noi. Această zonificare permite dezvoltarea locuințelor unifamiliale, cu respectarea unor indicatori urbanistici specifici.

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

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Integrarea construcțiilor în peisajul natural

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

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

Gestionarea apelor pluviale și protecția solului

Relieful colinar impune măsuri de gestionare a apelor pluviale pentru prevenirea eroziunii și stagnării apei. Se recomandă:

- Implementarea unui sistem eficient de drenaj și branșarea la rețeaua de canalizare pluvială, pentru a preveni acumulările de apă.

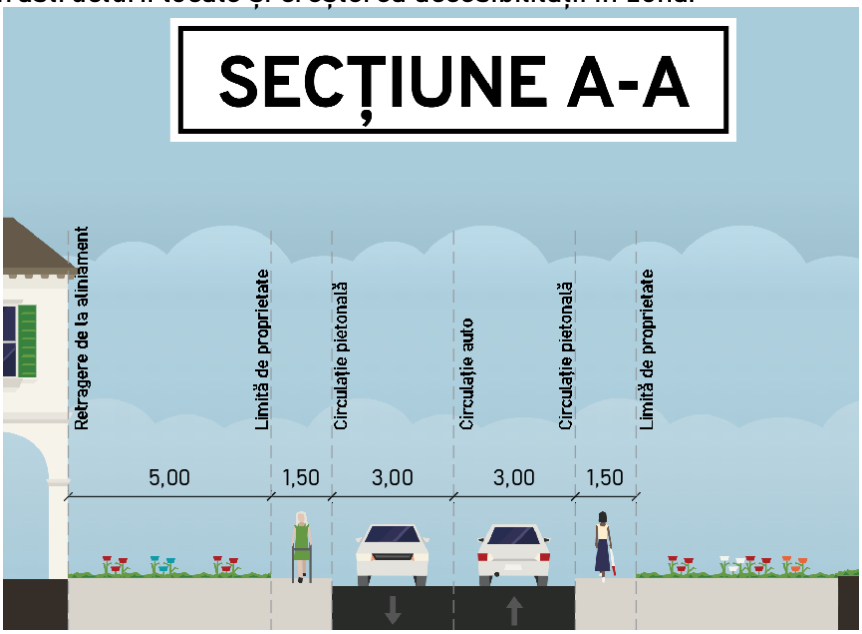
- Utilizarea de pavaje permeabile și soluții ecologice pentru gestionarea apelor meteorice.

Valorificarea spațiilor verzi și a biodiversității

- Asigurarea a unui procent minim de 30% de spații verzi în interiorul parcelei reglementate.
- Utilizarea speciilor de arbori și arbuști autohtoni, care să contribuie la menținerea echilibrului ecologic și a aspectului natural al zonei.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 6 m² pentru realizarea unui trotuar cu lățimea de 1,5 m, în scopul facilitării unei viitoare modernizări a străzii existente. Această suprafață se intenționează a fi trecută în domeniul public, sprijinind astfel îmbunătățirea infrastructurii locale și creșterea accesibilității în zonă.



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

Conform Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), terenul situat în localitatea Cisnădioara, strada Pădurii, C.F. nr. 114875, 3.137 m², se încadrează în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări noi, având funcțiunea principală de locuire individuală.

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

Bilanț teritorial

- Suprafață totală teren: 3.137 m²
- Suprafață edificabilă: 2.002 m²
- Suprafață construită maxim admisă: 784.25 m²
- Suprafață desfășurată maxim admisă: 2.823,30 m²
- Suprafață minimă spații verzi: 30%

Indicatori urbanistici reglementați

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

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

4.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va face prin extinderea rețelei existente în vecinătate.

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

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

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei existente în vecinătate.

Evacuarea apelor uzate menajere către rețeaua de canalizare se va realiza în conformitate cu reglementările NTPA 002/2002, modificate și completate conform HG nr. 325/2005.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a investiției va fi asigurată prin branșarea la rețeaua electrică adiacentă amplasamentului.

Telecomunicații

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

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaz natural în zona studiată va fi realizată prin extinderea rețelei existente de gaz natural a localității, situată în apropiere.

Gospodărie comunală

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

4.7. PROTECȚIA MEDIULUI

➢ Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

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

Gestionarea apelor uzate și pluviale

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

Reducerea impactului asupra solului și aerului

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

Gestionarea deșeurilor menajere

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

Reducerea poluării fonice și vizuale

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

➢ Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Prevenirea alunecărilor de teren și stabilizarea solului

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

Gestionarea apelor pluviale și prevenirea eroziunii

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

Conformarea la normele antiseismice

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

➢ Epurarea și preepurarea apelor uzate

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

➢ Depozitarea controlată a deșeurilor

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

➢ Organizarea sistemelor de spații verzi

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

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

➢ Valorificarea potențialului turistic și balnear

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

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 6 m² pentru realizarea unui trotuar cu lățimea de 1,5 m, în scopul facilitării unei viitoare modernizări a străzii existente. Această suprafață se intenționează a fi trecută în domeniul public, sprijinind astfel îmbunătățirea infrastructurii locale și creșterea accesibilității în zonă.

Protecția calității apelor:

- Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare conform normelor NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- Orice deversare de ape uzate, afluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol este strict interzisă.
- Apele pluviale provenite de pe amplasament, de pe platformele de circulație auto, parcaje și alei pietonale vor fi preluate și preepurate într-un separator de hidrocarburi.

Protecția calității aerului:

- Activitățile desfășurate în cadrul amplasamentului vor fi gestionate astfel încât să minimizeze impactul asupra mediului și sănătății populației, incluzând măsuri pentru reducerea zgomotului, precum și a emisiilor de particule în suspensie și sedimentabile.

Protecția solului și a subsolului:

- Se vor implementa măsuri pentru depozitarea în condiții de siguranță a materialelor de construcție, astfel încât acestea să nu blocheze căile de acces și să prevină antrenarea lor de către vânt sau apele pluviale.
- Vor fi adoptate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor.
- Se vor aplica măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier, cum ar fi carburanții și lubrifianții.

Gestionarea deșeurilor:

- Se vor proiecta spații de depozitare distincte pentru deșeurile menajere și cele reciclabile în interiorul fiecărei parcele, pe platforme betonate accesibile direct de pe drumul de acces.
- Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și ulterior preluate de către societăți autorizate pentru transportul acestora.
- Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură pe durata desfășurării lucrărilor.
- Deșeurile inerte generate în urma lucrărilor vor fi colectate separat în funcție de tip și depozitate în spații special amenajate, urmând a fi transportate de către un operator autorizat, conform legislației în vigoare, inclusiv O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
- Deșeurile reciclabile vor fi valorificate prin intermediul operatorilor economici autorizați în domeniul protecției mediului.

Protecția biodiversității:

- Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor pentru a proteja biodiversitatea locală.
- Organizarea activităților va fi planificată cu scopul de a minimiza impactul asupra peisajului și biodiversității existente în zonă.

4.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

➢ LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu există obiective de utilitate publică în cadrul zonei reglementate.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 6 m² pentru realizarea unui trotuar cu lățimea de 1,5 m, în scopul facilitării unei viitoare modernizări a străzii existente. Această suprafață se intenționează a fi trecută în domeniul public, sprijinind astfel îmbunătățirea infrastructurii locale și creșterea accesibilității în zonă.

➢ TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

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

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONSTINUARE

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

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie stabilește direcțiile de dezvoltare urbanistică pentru localitatea Cisnădioara, incluzând terenul situat pe strada Pădurii, identificat cadastral cu nr. 114875, având o suprafață de 3.137 m².

Conform prevederilor P.U.G., terenul este încadrat în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1 în lotizări noi, având destinația principală locuire individuală.

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

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

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

Prioritatea principală este implementarea investiției propuse pe parcela studiată, în conformitate cu reglementările urbanistice și cerințele de integrare în contextul existent. Intervențiile vor urmări menținerea unui nivel de ocupare a terenului controlat, cu un echilibru optim între suprafața construită și spațiile verzi, astfel încât să fie conservat caracterul natural și peisager al zonei.

➢ PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

- Implementarea investiției propuse

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal se va realiza în conformitate cu Regulamentul Local aferent P.U.Z., care cuprinde prescripții și reglementări specifice zonei studiate.

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

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

➢ LUCRĂRILE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

Pentru implementarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), vor fi necesare următoarele etape de proiectare și autorizare:

- Elaborarea Proiectului Tehnic (P.T.) și a Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.), în vederea obținerii autorizației de construire conform legislației în vigoare.

Etapele următoare vor viza elaborarea documentațiilor tehnice necesare pentru obținerea autorizației de construire și implementarea investiției, respectând toate normele urbanistice, tehnice și de protecție a mediului aplicabile

Se va asigura respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legii nr. 137/1995 privind protecția mediului, Legii nr. 114/1996 privind locuințele și Normativului P 118/83 privind reglementările P.S.I., cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
Urb. Marius Nemet

Șef proiect,
Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi