MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

INTRODUCERE

1.1. **DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI**

1.1.1. Denumirea proiectului

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT

Amplasament

Jud. Sibiu, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Vișinilor, F.N.

Teren generator PUZ înscris în CF 104600

1.1.3. Beneficiari:

Orașul CISNĂDIE prin primar

1.1.4. Inițiator:

CUNȚAN IRINA

1.1.4. Elaboratori (proiectanți), subproiectant, colaboratori

Proiectant General S.C PASPARTU DESIGN S.R.L.
Sef Proiect: arh. Tudor Alexandru ISPAS, specialist atestat RUR

1.1.5. Data elaborării

11.2024

Proiect nr: 81/2024

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI /OPERAȚIUNII PROPUSE

Obiectivul prezentei documentaţii constă în elaborarea Studiului de oportunitate- cu crearea zonelor de interes, a infrastructurii de circulaţie (auto şi pietonală), a reţelelor hidroedilitare, în spiritul respectarii si protejarii mediului - toate necesare dezvoltării pe termen scurt si mediu a unei locuințe individuale situată în intravilanul satului Cisnădioara, or. Cisnădie. Amplasamentul studiat din punct de vedere geografic aparţine extremităţii sudice a Depresiunii Sibiului, deaurile situate la poalele munților Cindrel. Zona este caracterizată de altitudini de aproximativ 500-600 m, si este marginită de dealuri la Nord și Est, și e Valea Argintului la Sud care delimitează zona deluroasă de zona montană.

Terenul studiae se află pe o coamă de deal și oferă o priveliște deosebită asura munților Cindrel și Făgăraș spre Sud, respectiv Sud-Est.

Terenul pe care se aplică prevederile prezentei documentații este reprezentat de parcela generatoare P.U.Z. înscrisa în C.F. 104600 Cisnădie, intravilan, teren aflat în proprietatea lui Cunțan Irina.

Costurile investiției vor fi suportate în totalitate din fonduri private intrând în sarcina inițioatorului.

Documentația propusă este întocmită cu respectarea următoarelor acte legislative şi normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- Ordinul 233/2016 - Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
- HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea şi aprobarea R.L.U.:
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- Ordinul 839/2009 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea locuinţei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătăţirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecţiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrate! Publice şi MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conţinutul documentaţiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viată al populaţiei completat de Ordinul 994 din 2018.

- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 şi HGR nr.36/1996;
- Ordonanţa nr.43/1997 şi legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa de urgentă nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice;
- Legea protecţiei civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanţa Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată şi modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecţie civilă a documentaţiilor de investiţii în construcţii:
- Ordonanţa Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

2. INDICATORII PROPUȘI

Conform certificat de urbanism nr. 115 din 21.02.2024, terenul studiat se află în intravilanul orașului Cisnădie.
Terenul, înscris în CF 104600 se află în proprietatea lui Cunțan Irina.
Conform PUG Cisnădie aprobat cu HCL 238/2015, terenul se află în zona L2 – Subzonă locuințe individuale și colective mici.

Activitățile permise conform PUG aprobat cu HCL 238/2015 sunt reprezentate de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, izolat sau cuplat. Pentru situația existentă, se propune construirea unei singure locuințe pe parcelă în regim izolat, cu un regim de înălțime de maxim P+E, respectând tipologia noilor locuințe din zona Cisnădioarei, cu o înălțime de maxim 7,20 m la coamă.

Funcțiunile interzise vor fi cele din PUG, respectiv:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- depozitare en-gros;
- depozitări materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substnțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasment de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Principalele funcțiuni care intră în alcătuirea terenurilor studiate sunt:

DESTINATIE TEREN	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	%
Spații ocupate de construcții	0	82,25	25
Spații interioare de circulație auto și pietonală	0	82,25	25
Spații verzi	0	164,50	50
Total zona sistematizata	329	329	100

Indicii urbanistici:

POT MAX = 25%
CUT=0,8
H max. = 7,20m de la C.T.A.
Regim de inaltime maxim = S + P + 1/M

Cladirile se vor incadra in categoria D de importanta si gradul III de rezistenta la foc.

3. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

3.1. Relieful

Amplasamentul studiat din punct de vedere geografic aparţine extremitaţii sudice a Depresiunii Sibiului, deaurile situate la poalele munților Cindrel. Zona este caracterizată de altitudini de aproximativ 500-600 m, si este marginită de dealuri la Nord și Est, și e Valea Argintului la Sud care delimiteză zona deluroasă de zona montană.
Terenurile studiate se află pe o coamă de deal și oferă o priveliște deosebită asura munților Cindrel și Făgăraș spre Sud, respectiv Sud-Est.

3.2. Reţeaua hidrografică

Apele se scurg in mod natural datorită situării pe culme de deal a amplasamentului.

3.3. Clima

Clima din zona este influentată de vânturile dominante dinspre vest, cu precipitaţi medii anuale de aproximativ 1000-1100 mm; maxime in lunile de tranziţie – primavara si toamna si seceta in lunile august si februarie.
Temperatura medie anuală variază intre 7-9 grade Celsius.
Valorile extreme ale temperaturilor inregistrate oscilează intre maxima de +30 grC vara si minima de -28 grC iarna.

3.4. . Conditii geotehnice.

Geologic zona apartine extremitatii sudice a unitatii structurale majore Depresiunea Transilvaniei, caracterizata in adincime de o cuvertura groasa de formatiuni apartinand neozoicului peste care s-au depus in timp formatiuni cuaternare reprezentate de nisipuri cu elemente rare de pietris, nisipuri argiloase si argile cu grosimi variabile de la 2-5m, peste care se afla solul vegetal recent.
Adancimea maxima de inghet pentru terenul studiat este de -0,90m fata de cota terenului natural neacoperit.
Conform Normativului P100-1/2006, perimetrul cercetat se incadreaza in zona de intensitate seismica D, cu coeficientul de intensitate ag=0.16g si perioada de colt T s=0.7sec.
Teritoriul administrativ al localitatii Cisnadioara este tributar din punct de vedere hidrologic la o singura apa de suprafata, paraul Valea Argintului, aici curgand pâraiele din zona si apele din precipitatii, cantitati mici se

infiltreaza in mica masura in teren, cea mai mare parte se scurge pe pantele din zona, lasand amprenta unor ogase, ravene, sau torenti. De obicei, in sapatura se intilnesc slabe infiltratii de apa nefiind vorba de o pinza freatica. Doar din loc in loc la baza luzelor apar izvoare sezoniere de casta cu debite ce oscileaza in functie de sursa de alimentare(din precipitatii)izvoare care la seceta prelungita dispar. In zona cercetata freaticul este la adincimi de peste -50,0m.
Urmare lucrarilor din teren, a observatiilor se constata ca perimetrele studiate, parte a intravilanului localitatii Cisnadioara se preteaza scopului propus (construire locuințe) din punct de vedere al exigentelor geotehnice.
Ca o concluzie finala, consemnam urmatoarele:

- morfologia zonei nu creaza probleme geotehnice de stabilitate .
- nu se consemneaza zone de alunecari, inmlastiniri, inundabile.
- nu sunt consemnate restrictii din punct de vedere hidrogeologic.
- litologic, zona este o succesiune de formatiuni sedimentare cu grosimi veriabile cu capacitate portanta buna.

Fundarea se va face pe formatiuni sedimentare argiloase cand se vor lua in calcul valori ale presiunilor conventionale de 290Kpa conform STAS 3300/2-85. Latimea talpii fundatiei B=1,00m si adancimea de fundare Df =2,00m.

3.5. Riscuri naturale.

Zona studiata nu prezinta urmele unor accidente naturale fiind o zona stabilă propice amplasării unor obiective. De asemeni zona nu are porţiuni in care să se fi produs alunecări de teren sau băltiri si inundaţii. Panta terenului asigura o buna scurgere a apelor.

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată și ansamblul înconjurător reprezintă zonă rezidențială aparte din apropierea orașului Cisnădie și se propune continuarea utilizării funcțiunii de locuire individuală.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Inițiatorul prezentei documentații, respectiv persoana fizică ve suporta toate costurile realizării investiției propuse, atât cele cu investiția, cât și cele indirecte ce sunt reprezentate de racordarea noii investiții la rețelele publice de utilități.

Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară necesită extinderi la nivelul rețelelor existente ale localității

Alimentare cu apa:

Zona studiată nu beneficiază de rețele de apă potabilă. În cursul anului curent este prevăzută extinderea rețeleor publice de operatorul din zonă, respectiv S.C. Apă-Canal Sibiu S.A. Până la realizarea extinderii, beneficiarul va utiliza ca sursă de apă potabilă un puț forat de mică capacitate.

Canalizare:

Deversarea apelor menajere sau a apelor pluviale se va realiza în rețele de canalizare ce vor fi extinse până la amplasament.

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelelor existente pe amplasament în variantă exclusiv subterană.

Telecomunicatii:.

Conectarea la rețele se va realiza, în conformitate cu operatorul alesîn variantă exclusiv subterană

Alimentare cu caldura:

Asigurarea agentului termic se va realiza local, prin centrală individuală (după caz surse de energie diverse - energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – pompe de căldură, panouri solare)

Alimentare cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Gospodarie comunală:

Prin funcţiunile propuse nu vor rezulta deşeuri care necesită regim special de depozitare. Deşeurile menajere rezultate vor fi depozitate conform normelor europene şi transportate spre depozitele omologate în zonă.
Platformele destinate depozitării recipienților de colectare selectivă a deșeurilor menajere se vor amplasa la o distanță de minim 10 m de ferestrele locuințelor fapt care va conduce la verificarea acestui aspect la elaborarea partiurilor de arhitectură ale viitoarelor construcții.

5.2. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ

Autoritate publică locală, în speță Primăria Orașului Cisnădie nu va suporta cheltuieli legate de realizarea obiectivului propus prin prezentul Plan Urbanistic Local.

ANEXE

In functie de complexitatea problemelor se pot introduce in memoriul de prezentare cartograme, scheme, grafice care sa sustina propunerile din Studiul de Oportunitate, precum si avize obtinute pe parcurs.

Întocmit,

Arh. Ispas Tudor Alexandru