CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE

Oras Cisnădie, Jud. Sibiu

Beneficiar:	**POPA ARON** Str. Theodor Aman, nr. 14, Ora; Selimbar, Jud. Sibiu
Proiectant general/urbanism:	**VLADOSTUDIO SRL** Str. Eroilor nr. 27, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu
Proiectant de specialitate:	**arh. urb. Alexandru VLADOVICI**
Număr proiect:	**VSTUDIO_31**
Faza proiect:	**P.U.Z.**

Sibiu
Ianuarie 2025

VLADOSTUDIO SRL |
str. EROILOR,nr. 27,mun.SIBIU ,jud.SIBIU |
CUI Ro38593070 - J32/1806/2017 |
office@vladostudio.ro | +40 720 211 004 |

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR:

PROIECTANT GENERAL / URBANISM:	**VLADOSTUDIO SRL** Str. Eroilor nr. 27, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu
SEF PROIECT:	arh. urb. Alexandru VLADOVICI
COLECTIV DE ELABORARE:	arh. urb. Alexandru VLADOVICI
COORDONATOR URBANIST:	arh. urb. Alexandru VLADOVICI

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Alexandru I.D.
VLADOVICI
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

Sibiu
IANUARIE 2025

VLADOSTUDIO SRL |
str. EROILOR,nr. 27,mun.SIBIU ,jud.SIBIU |
CUI Ro38593070 - J32/1806/2017 |
office@vladostudio.ro | +40 720 211 004 |

FOAIE DE CAPAT:

Denumirea lucrării:	**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE**
Amplasament:	Oras Cisnădie, Jud. Sibiu, C.F. nr. 107892
Beneficiar:	**POPA ARON** Str. Theodor Aman, nr. 14, Ora; Selimbar, Jud. Sibiu
Proiectant general / urbanism:	**VLADOSTUDIO SRL** Str. Eroilor nr. 27, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu
Număr proiect:	**VSTUDIO_31**
Faza proiect:	**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Sibiu
IANUARIE 2025

VLADOSTUDIO SRL |
str. EROILOR,nr. 27,mun.SIBIU ,jud.SIBIU |
CUI Ro38593070 - J32/1806/2017 |
office@vladostudio.ro | +40 720 211 004 |

BORDEROU:

PIESE SCRISE:

A. FOAIE DE TITLU
B. FOAIE DE CAPAT
C. LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR
D. BORDEROU
E. CERTIFICAT DE URBANISM
F. C.I.
G. EXTRAS C.F. nr. 107892
H. MEMORIU JUSTIFICATIV S.O.

PIESE DESENATE:

U01.	Plan încadrare în zonă / localitate / extras P.U.G.	sc. 1:2.000
U02.	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	sc. 1:500
U03.	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	sc. 1:500
U04.	PLAN MOBILARE URBANISTICA	sc. 1:500

Sibiu
IANUARIE 2025

CUPRINS

I. INTRODUCERE 5
1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI....5
2. OBIECTUL P.U.Z....6
3. SURSE DOCUMENTARE SI ANALITICE....6
II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE 7
II.I. EVOLUTIA ZONEI....7
II.II. INCADRARE IN LOCALITATE....7
II.III. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL....8
II.IV. CIRCULATIA....8
II.V. OCUPAREA TERENURILOR....8
II.VI. ECHIPARE EDILITARA....9
II.VII. PROBLEME DE MEDIU....9
II.VIII. OPTIUNI ALE POPULATIEI....10
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA 10
III.I. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE....10
III.II. PREVEDERI ALE P.U.G....10
III.III. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL....10
III.IV. MODERNIZAREA CIRCULATIEI....10
III.V. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGELEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI....10
III.VI. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE....11
III.VII. PROTECTIA MEDIULUI....11
III.VIII. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA....12
IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE 13
V. ANEXE 13

Sibiu
IANUARIE 2025

MEMORIU DE SPECIALITATE

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1 Denumirea obiectivului de investiție:

„Elaborare PUZ pt. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE”

1.2 Amplasamentul obiectivului și adresa:

Oras Cisnădie, jud. Sibiu

1.3 Proiectant general al lucrărilor, specialitastea urbanism:

VLADOSTUDIO SRL
Sibiu, Str. Eroilor, nr. 27, ap. 1
office@vladostudio.ro

1.4 Beneficiarul lucrărilor:

Popa Aron
Str. Theodor Aman, nr. 14, Ora; Selimbar, Jud. Sibiu

1.5 Data elaborării P.U.Z.

Ianuarie 2025

Sibiu
IANUARIE 2025

2. OBIECTUL P.U.Z.

2.1 Obiectul P.U.Z. constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **POPA ARON**, cu domiciliul **pe Str. Theodor Aman, nr. 14, Ora; Selimbar, Jud. Sibiu,** proprietar al imobilului identificat prin **C.F. nr. 107892** constând în teren **intravilan** cu suprafața de 1800,00 mp, necesară informării asupra condițiilor de ` **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE**`, la adresa **Oraș Cisnădie, Jud. Sibiu.**

2.2 Solicitări ale temei program

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat și a regimului de înălțime permis pentru construire;
- Trasarea și profilarea accesului propus, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcției nou propuse;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2.3 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Anterior prezentei documentații, a fost elaborată documentația de concept.
In conformitate cu Certificatul de urbanism.
POTmax = 45 %
CUTmax = 0,7 SDC/mp teren
Distanțele față de limitele laterale și posterioare vor fi min. 3.00m.

3. SURSE DOCUMENTARE SI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z./P.U.D.:

1. Planul Urbanistic General al orașului Cisnădie.
2. Certificatul de Urbanism cu nr. 2 din 10.01.2025
3. Legea 50/1991 actualizată 2020
4. Documentația Cadastrală
5. Extras CF
6. PUG Cisnădie

3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z./P.U.D.:

1. Studiu Geotehnic
2. Avize și acorduri

3.3 Alte surse de informații utilizate:

Sibiu
IANUARIE 2025

1. Date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale cu privire la elementele de temă;

- date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de înălțime, etc.
- date statistice

3.4 Baza topografică

Documentația topografică cuprinde întreaga suprafață a arealului prezentat în documentația de SO/PUZ. De asemenea în suportul topografic se regăsesc informații cu privire la vecinătățile construite, drumuri și accese, precum și informații referitoare la existența rețelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.5 Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului S.O./P.U.Z. este în conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM–010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările beneficiarului Popa Aron, respectând condițiile PUG Cisnădie, cuprinse și în Certificatul de Urbanism emis de Primaria Cisnădie, condițiile avizului de oportunitate și condițiile avizelor și acordurilor obținute.

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

II.I. EVOLUTIA ZONEI

1.1. Date privind evoluția zonei

Zona studiată este situată în intravilanul Oras Cisnădie, în zona predominantă cu folosința actuală: arabil.

Prezenta documentație își propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată stabilind reguli de amplasare și de conformare a construcțiilor în baza regulamentelor de urbanism existente.

II.II. INCADRARE IN LOCALITATE

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în localitatea Cisnădie, din județul Sibiu, în Zona de locuințe individuale UTR L2 conform HCL 238/2015 privind aprobarea PUG si a regulamentului local de urbanism al Orașului Cisnădie.

Vecinătăți:

Nord:	Drum CF Nr. 114327
Vest:	Proprietate privată
Sud:	Proprietate privată CF Nr.
Est:	Proprietate privată CF Nr. 107231

Sibiu
IANUARIE 2025

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

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, funcțiunile propuse se vor integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zonă, zona fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investiții.

Atât acest perimetru cât și loturile din proximitate, nu au un fond construit de o însemnată valoare arhitecturală.

De pe terenul studiat se poate observa lanțul muntos Carpații Meridionali grupa Făgăraș la sud și sud-est.

II.III. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Cisnădie, în afara perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

II.IV. CIRCULATIA

4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează de pe latura Nordică, din drumul CF Nr. 114327.

II.V. OCUPAREA TERENURILOR

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona este predominată de functiunea de locuinte.

5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este momentan locuire unifamilială.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent amplasamentul se prezintă sub forma unui teren liber de construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiată, fondul construit nu prezintă o valori însemnate din punct de vedere arhitectural, clădirile construite având funcțiunea predominantă de locuire sau hotel/pensiuni (funcțiuni turistice cu restaurant).

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă predomină funcțiunea de locuire, existând într-o rază de 1 km și funcțiuni comerciale, turistice și alimentație publică.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenul studiat și unele parcele învecinate care sunt libere de construcții, respectiv pentru parcelele învecinate curțile aferente construcțiilor existente.

5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Sibiu
IANUARIE 2025

5.8. Principalele disfuncționalități

In zonă nu sunt semnalate disfuncționalități majore care să aducă deservicii funcțiunii și conformării zonei.

Terenul nu conține nici o construcție existentă și se află în proprietate privată a lui **POPA ARON**, conform **C.F. nr. 107892** în suprafață de **1800,00 mp**.

II.VI. ECHIPARE EDILITARA

6.1. 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).

Amplasamentul se va racorda la rețelele existente în zonă.

II.VII. PROBLEME DE MEDIU

7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Funcțiunea propusă de locuire unifamilială nu genereaza noxe, zgomot sau alți factori de poluarea ai mediului.

7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri antropice.

7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Principalul acces pe amplasamentul studiat se face de pe drumul amplasat pe latura nordică a amplasamentului CF Nr. 114327.

7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

In zona studiată nu se găsesc valori de patrimoniu care să necesite protecție din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

In zona studiată nu sunt semnalate bogății care să necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

II.VIII. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se observă dezvoltarea în zonă a funcțiunilor de locuire.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.I. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal, adâncimea de îngheț fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fără strat protector de zăpadă.

III.II. PREVEDERI ALE P.U.G.

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG Cisnădie, amplasamentul studiat face parte din intravilanul loc. Cisnădie.

III.III. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea se va lua în considerare și punerea în valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se încadrează în cadrul natural.

III.IV. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Lucrările necesare sunt:
- Crearea unor suprafețe interioare pavate pentru circulațiile auto și pietonale
- Parcajele se vor poziționa în subsolul clădirii (locuinței) noi propuse
- Se va construi un garaj îngropat în versant în zona intrării pe parcelă

III.V. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGELEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La realizarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:
- Cerințele de temă ale beneficiarului.
- Situația existentă și relația cu vecinătățile.

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede ` CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ P, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE` Se dorește realizarea accesului din drumul amplasat pe latura nordică a amplasamentului CF Nr. 114327. Amplasarea clădirii față de limitele laterale se va realiza prin respectarea retragerilor impuse prin regulamentul de Urbanism aferent UTR L2, min 3.0 m.

Clădirea se află pe un teren cu o declivitate ușoară Sud - Nord.

Se dorește amenajarea exterioară să fie non-invazivă prin plantare de arbori și arbuști specifici climatului zonei, folosirea pietrei pentru realizarea pavajului auto și pietonal fie piatră sparta sau lespezi de piatră.

Clădirea propusă se dorește să comunice la nivelul parterului cu exteriorul prin realizarea de goluri mari astfel încât natura să poată pătrunde până în interiorul locuinței. Apa pluvială se dorește să fie captată și filtrată de impurități pentru a putea fi folosită în agricultură.

S teren studiat = 1800 mp
Regim de înălțime propus S+P+M, S+P+E
Garaj P
Se admit maxim 2 niveluri supraterane.

SC Locuință = 450 mp
SCD Locuință = 685 mp
SC Garaj = 110 mp
SCD Garaj = 110 mp
S construita desfășurată Totală= 795 mp
POT max = 45 %
CUT max = 0,7
H max coamă sau atic etaj retras = 10 m
H max cornisă sau atic etaj neretras = 7 m

Sibiu
IANUARIE 2025

III.VI. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

6.1. Alimentare cu apă

Sursa de apă potabilă va fi obținută prin foraje de alimentare cu apă.

6.2. Canalizare

Se va adopta o soluție individuală de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății. Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin fose septice vidanjabile.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrică se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din aviz.

6.4. Alimentare cu căldură

Construcția va avea centrală proprie care va asigura încălzirea acesteia.

6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea rețelelor existente, în conformitate cu reglementările din aviz, sau dacă nu există posibilitatea se va adopta o solu'ie de âncălzire a gospodăriei prin pompe de căldură..

6.7. Gospodărire comună

In conformitate cu contractul de salubritate.

III.VII. PROTECTIA MEDIULUI

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

Datorită faptului că funcțiunea propusă va fi de locuire, nepoluantă, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție în acest sens.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor avea în vedere modalități de stabilizare a pământului în timpul săpăturilor.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Funcțiunile propuse vor fi racordate la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare și racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale existentă sau se pot propune fose septice vidanjabile.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile rezultate pe perioada funcționării unității sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se vor amplasa în incinta tomberoane - punct gospodăresc.

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

Intreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale de pe parcelă cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

Sibiu
IANUARIE 2025

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune ca spațiile libere de construcții să fie plantate.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, pe parcelă neexistând valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Terenul nu a fost folosit ca spațiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrări de refacere peisagistică și de reabilitare urbană.

7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zona în sine nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

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

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente fără a produce disfuncționalități.

III.VIII. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Amplasamentul studiat nu este grevat de servituți de utilitate publică.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație în faza P.U.Z. a fost întocmită la solicitarea beneficiarului în condițiile Certificatului de Urbanism și în conformitate cu reglementările aferente R.L.U. al P.U.G Cisnădie. Astfel, prin P.U.Z. se propune:

- organizarea urbanistic-arhitecturala pentru realizarea unei locuințe unifamiliale.

Toate costurile generate de această lucrare vor fi suportate exclusiv de către beneficiarul lucrării.

Costurile suportate de beneficiar:

- Lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- Costurile legate de cadastru
- Costurile legate de avizarea PUZ – ului și a studiilor premergătoare
- Toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- Costurile legate de branșamentele edilitare.
- Costurile amenajării circulației interioare auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută.
- Costurile racordurilor auto la drumul amplasat pe latura nordică CF Nr. 114327.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

Sibiu
IANUARIE 2025

V. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 2 din 10.01.2025
Extras CF
Studiu geotehnic
Documentație cadastrală





Întocmit

arh. urb. Alexandru VLADOVICI

Data:

Ianuarie 2025

Coordonator Urbanism:

arh. urb. Alexandru VLADOVICI



Sibiu
IANUARIE 2025