STUDIU DE OPORTUNITATE

in vederea iniţierii

PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
și
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. PREZENTARE INVESTIȚIE

Denumirea lucrării	:	**ÎNTOCMIRE P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE GARD, CASĂ DE LOCUIT** Cisnădie, str. Șelimbărului, F.N.
Proiect nr.	:	**05 / 2025**
Faza	:	**STUDIU DE OPORTUNITATE** (**S.O.**)
Adresa	:	Oraș Cisnădie, str. Șelimbărului, F.N.
Beneficiar	:	Consiliul Local al Orașului Cisnădie
Inițiatori P.U.Z.	:	MUNTEAN IOAN VLAD cota 1/2 și BÂRSAN ALEXANDRA cota 1/2 conf.C.F. 115852 și PROPRIETARII conf. C.F. 115784
Proiectant	:	**s.c. NV Arhitect s.r.l.** arh. Viorel-Mihail Neamţu
Data	:	Aprilie 2025

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza elaborării PUZ stau:
Regulamentul P.U.G. Cisnădie , aprobat cu HCL nr. 238/2015, H.C.L.154/2021, propuneri urbanistice din PUG, documentare la Primăria Orașului Cisnădie, studiu de sit, legislația aplicabilă în vigoare .

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996

Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglemntare tehnică – indicativ: GM-010-2000

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Zona studiată în vederea întocmirii P.U.Z. este situată în intravilanul Orașului Cisnădie și este înregistrat la C.F.Cisnădie nr. 115852 și 115784.

Terenul care face obiectul prezentei documentații are folosința actuală ARABIL, situat în intravilanul orașului Cisnădie.

-parcelela sunt încadrată de următoarele vecinătăți :

- la nord nr. Cad. 107416 – Suciu Toma și Suciu Felicia
- la est drumul de acces la parcele
- la sud nr. Cad. 115986 – Albu Gheorghe și Albu Daniela Felicia
- la vest pășune 1320 – proprietar Orașul Cisnădie

Suprafața terenului este 5000,00 mp

Circulația principală la parcele, se realizează din drumul de acces existent, care se intersectează cu str. Șelimbărului.

2.2. Prevederile P.U.G.-lui aprobat

Terenul studiat este în intravilanul Orașului Cisnădie, pentru parcelele respective este prevăzută destinația : L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI, stabilită prin PUG, aprobat cu HCL 238/2015, HCL 154/2021.

Până la aprobarea PUZ, sunt interdicții temporare de construire.

Zona nu este declarată de interes public

Utilizările admise sunt : locuințe individuale, locuințe colective mici

Se admit cu condiționări :

L2 – rămân valabile documentațiile de PUZ-uri aprobate în perioada 2006-2015

L2 – se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,00 m.

- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.
- pentru arii desfășurate mai mari de 250,00 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de P.U.Z. avizat și aprobat conform legii.

3. OPERAȚIUNI PROPUSĂ

3.1. Propuneri (reglementări)

a) Regim juridic

Terenul este situat în intravilanul orașului Cisnădie, proprietatea lui Muntean Ioan Vlad – cota ½, Bârsan Alexandra Felicia-cota 1/2 și PROPRIETARII conform C.F. 115784.

b) Regim economic

Folosința actuală : ARABIL
Destinația : L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI, stabiliă prin PUG, aprobat cu HCL 238/2015, HCL 154/2021.

Necesitatea întocmirii studiului de oportunitate în cauză a rezultat din următoarele considerente :

- terenul vizat, este compus din parcele pe care nu este nimic construit
- iniţiatorii consideră o oportunitate deosebită valorificarea acestui amplasament prin dezvoltarea sistematizării cu activităţi locuire, împrejmuiri.
- se impun branșamente de utilități pentru parcela vizată în condiții legale.
- iniţiatorii doresc construirea unor locuințe individuale.
- investiţia propusă îndeplineşte condiţia respectării spaţiilor de parcare
- racordurile şi branşamentele la apă-canal, curent electric, gaze naturale şi telefonie-cablu se realizează din reţelele existente în zonă .
- agentul termic pentru apa caldă menajeră şi încălzire se va asigura în fiecare spaţiu propus, cu centrale termice individuale, aeroterme, aer condiționat sau alte instalații : pompe de căldură, panouri fotovoltaice, termice, etc.
- apele uzate menajere vor deversa în canalizarea existentă a zonei sau în bazine etanșe vidajabile îngropate.
- studiul topografic prezintă un teren relativ plan stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale;
- studiul geotehnic nu prezintă orientări constructive deosebite

c) Regim tehnic

SUBZONA:L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
UTILIZĂRI : L2 – locuințe individuale și colective mici

- terenul nu are interdicții permanente sau temporare de construire
- zona nu este declarată de interes public
- regimul de aliniere a construcțiilor față de aliniament(latura spre stradă) se va stabili prin P.U.Z.
- retrageri față limitele de proprietate din stânga, limita de proprietate din dreapta și față de limita posterioară se vor stabili prin P.U.Z.

- funcțiunea propusă este de **locuință individuală**
- regimul de înălțime la streașină sau atic se va stabilii prin P.U.Z.
- regimul maxim de înălțime se va stabilii prin P.U.Z.

4. INDICATORI PROPUȘI

Bilanţ teritorial propus :

P.O.T.max. Propus = 45,00 %
C.U.T.max. propus = 0,90

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Considerăm că amplasarea locuințelor, a funcțiunilor complemnetare permise, se integrează armonios pe amplasament și este în perfectă concordanță cu cerințele zonei studiate .

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE ÎN ZONĂ

Realizarea investiției sus amintite va avea consecințe benefice pentru dezvoltarea orașul Cisnădie, realizându-se spații de locuit lucru benefic pentru comunitatea respectivă .

7. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Dacă este cazul investitorii privați vor ceda teren pentru modernizare de drumuri existente sau crearea de căi de acces (circulații carosabile și pietonale), zone verzi,obiective publice(dacă este cazul) în conformitate cu unitatea teritorială de referință a zonei . Investitorii privați vor suporta de asemenea, cheltuielile pentru documentațiile urbanistice care se solicită în zona respectivă .

8. CATEGORII DE COSTURI CARE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Carosabile și pietonale rezultate din modernizări sau nou create, zone verzi, obiective publice(dacă este cazul), vor deveni domeniu public a cărei întreținere și administrare va cădea în sarcina autorității locale.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Bilanț teritorial–construit propus	**Suprafața (mp)**	**Procent (%)**
Suprafața edificabilă	2070,00mp	41,40%
Suprafața carosabil-pietonal	536,52 mp	10,73%
Suprafața zonă verde/liberă	2393,48 mp	47,87%
Suprafața reglementată	**5000,00mp**	**100,00%**

Întocmit,

arh. Viorel Mihail Neamţu