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. -CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ** Cisnădie, localitate componentă Cisnădioare str. Pinului, F.N.
Proiect nr.	:	**2 / 2025**
Faza	:	**STUDIU DE OPORTUNITATE** (**S.O.**)
Adresa	:	Oraș Cisnădie, loc. componentă Cisnădioara, F.N.
Beneficiar	:	Consiliul Local al Orașului Cisnădie
Inițiatori P.U.Z.	:	POPA ADELA-MARIA și soțul POPA ROMANINO-LUCIAN
Proiectant	:	**s.c. NV Arhitect s.r.l.** arh. Viorel-Mihail Neamţu
Data	:	Martie 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

Terenul studiat în vederea întocmirii P.U.Z. este situat în intravilanul Orașului Cisnădie,localitatea componentă Cisnădioara și este înregistrat la C.F.Cisnădie nr. 109090, nr. Cad/top 109090

Zona care face obiectul prezentei documentații are folosința actuală livadă , situat în intravilanul orașului Cisnădie, localitatea componentă Cisnădioara proprietar .

-parcelela sunt încadrată de următoarele vecinătăți :

- la nord strada Pinului
- la est parcele proprietate privată
- la sud parcele proprietate privată
- la vest parcele proprietate privată

Suprafața terenului este 1353,00 mp

Circulația principală la parcele se realizează din drumul de acces existent-str. Pinului, perpendiculară pe str. Sibiului .

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

Terenul studiat este în intravilanul Orașului Cisnădie, localitatea componentă Cisnădioara, pentru parcelela respectivă 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 și 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, localitatea aparținătoare Cisnădioara, proprietatea lui Popa Adela-Maria și soțul Popa Romanino-Lucian

b) Regim economic

Folosința actuală : LIVADĂ
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 dintr-o parcelă pe care nu este nimic construit
- iniţiatorul 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.
- iniţiatorul doreşte construirea unei 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 în pantă nu foarte accentuată , stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale;
- studiul geotehnic nu prezintă orientări constructive deosebite

c) Regim tehnic

- 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 = 25 %
C.U.T.max. propus = 0,90

5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Considerăm că amplasarea locuinței, 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 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 rezultat 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 (%)**
1. Suprafața edificabilă	747,00 mp	55,21%
2. Suprafața zonă verde/liberă	541,20 mp	40,00%
3. Suprafața cedată	64,80 mp	4,79%
Suprafața reglementată	**1353 mp**	**100,00%**

Întocmit
arh. Viorel Mihail Neamțu