PROIECT NR. 03 / 2025

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, PARCELARE, ÎMPREJMUIRE

Amplasament: **jud. Sibiu, oraș. Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Vișinilor, nr. FN, CF 116411**

Beneficiar: **DAVID OLIVIU și soția DAVID CORNELIA, jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Rozdești, nr. 7A**

FAZA: **P.U.Z.**

CUPRINS

- Foaie de garda (continut, proiectant, titlul lucrarii, semnaturi, data)
- Borderou general PUZ (piese scrise, piese desenate)

A. PIESE SCRISE
– MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
- Cuprinsul memoriului tehnic explicativ:
1.Introducere
1.1 Date de recunoastere a documentatiei
1.2 Obiectul lucrarii
1.3 Surse documentare
2. Conținut-cadru
1.1 Prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse
1.2 Indicatorii propuşi
1.3 Modul de integrare a investiţiei/operaţiunii propuse în zonă
1.4 Prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă
1.5 Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale
Concluzii, masuri în continuare

B. PIESE SCRISE
- **Plansa U01 – Plan de incadrare in zona; plan de incadrare in PUG**
- **Plansa U01 – Plan plan topografic/cadastral cu zona de studio – situația existentă**
- **Plansa U02 – Concept Urbanistic** *(conține: plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor).*

- A. PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. – Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: **ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, PARCELARE, ÎMPREJMUIRE**

Inițiator: **DAVID OLIVIU și soția DAVID CORNELIA, jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Rozdești, nr. 7A**

Amplasament: **jud. Sibiu, oraș. Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Vișinilor, nr. FN, CF 116411**

Proiectant: **S.C. ALTELIER PROIECTARE S.R.L.**

Data elaborarii: **februarie 2024**

Proiect nr.: **03/2025**

1.2 Obiectul lucrării:

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, PARCELARE, ÎMPREJMUIRE", pe terenul aflat în intravilanul oras Cisnădie, sat Cisnădioara, partea de nord a localitatii, pe str. Visilor, nr. FN, cu folosința actuală arabil. Se propune contruirea a 2 unități locative, doua locuinteunifamiliale.

1.3. Surse documentare

- in temeiul reglementarilor de urbanism - faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local nr. 238 / 2015
- certificat de urbanism nr. 18 din 16.01.2025
- tema inițiatorului PUZ, care dorește folosirea terenului CF 116411;
- date statistice.

2. Conținut-cadru memoriu tehnic explicativ

2.1. Prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse:

Pe teren, obiectivul de investiție propuns este contruirea a 2 unități locative: locuinte individuale unifamiliale
Operațiunea va consta prin cedarea unei suprafețe de teren pentru strada Visinilor, suprafață cedată domeniului public și împărțirea terenului rezultat în doua parcele pentru locuinte unifamiliale.

2.2. indicatorii propuşi:

- Terenul se situează în intravilanul oraș Cisnădie, sat Cisnădioara. În vecinătate se află terenuri cu locuințe individuale unifamiliale

Incadrare in localitate

-Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii: **zona studiata se afla in intravilanul sat Cisnădioara, nord**

-Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general:

- accesul in zona studiata se face din strada Vișinilor, prin alei și platforme carosabile și pietonale. Se propunerea extinderea străzii Vișinilor, cf. planșei U02, prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de 294 mp.

Pe parcela generatoare PUZ se propune amplasarea unor **LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILALE.**

Utilizari admise: -Locuințe unifamiliale

- se admit la strada Vișinilor funcțiuni complementare locuirii, cu suprafață utilă de maxim 100 mp.

- Amplasament și suprafețe:
jud. Sibiu, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara
C.F. Cisnădie, nr. 116411, nr. cad. 116411, nr. top. 116411

S acte = 3660,00 mp
S măsurat = 3660,00 mp

Locuințe - individuale unifamiliale
- P.O.T. maxim admis = 25%
- C.U.T. maxim admis = 0,9
- Regim de înalțime propus max: S/D+P+E
- H. maxim propus:
  - coamă/atic în punctul cel mai înalt = +7,20m față de CTN stabilit luând în calcul o linie paralelă cu terenul neamenajat
  - cornișă = +5,60m față de ±0,00
- Retragerile construcțiilor față de:
  - aliniament: aliniere Str. Visinilor - min 5.00m
  - limită posterioară - min. 3,00m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic
  - retrageri laterale - min. 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic

Se propune cedarea către domeniul public a unei suprafețe de 294 mp pentru extinderea străzii Vișinilor.

BILANȚ TERITORIAL:
- Suprafață totală teren care a generat PUZ conform CU
S_{acte} = 3660,00 mp
$S_{măsurat}$ = 3660,00 mp

	Suprafață (mp)
TEREN EXISTENT	*3660,00*
ZONĂ PROPUSĂ SPRE CEDARE	*294,00*
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE	3366,00

Zonă locuințe - individuale unifamiliale
- Suprafață de teren - 3366,00 mp - 100%
- Suprafață de teren construibilă/edificabilă - 841,5 mp - 25%
- Suprafață circulatii auto/parcări și pietonale - 1514,7 mp - 45%
- Suprafață de teren zonă verde - 1009,80 mp - 30%

TOTAL NUMAR LOCURI DE PARCARE PROPUSE:

- se propun 2 locuri de parcare / Unitate locativa

Locurile de parcare vor fi prevazute cu dimensiunile minime de 2.50m x 5.00m.

Ocuparea terenurilor

-Principalele caracteristici ale functiunilor pe parcelele care au generat PUZ:

– se propun funcțiuni de locuire.

-Principalele caracteristici ale functiunilor pe parcelele ce urmeaza a fi reglementate prin PUZ - zona studiata, de reglementat:

~ cai de comunicatie: str. Vișinilor;

~ spatii plantate – se vor prevedea minim 30.00% spatii verzi,

~ echipare edilitara - fiecare imobil va fii racordat la retelele de utilitati publice existente în zonă

~ parcari - se propun 2 locuri de parcare / Unitate locativa - in incinta proprie

~ Relationari intre functiuni: nu este cazul

-Aspecte calitative ale fondului construit: vor fi respectate normele de igiena, insorire si ventilatie naturala optime specificului functiunii.

Se respectă prevederile Oridnului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

-Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate: se propun funcțiuni de locuire;

-Asigurarea cu spatii verzi – se vor asigura minim 30% spatii verzi amenajate si plantate.

-Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate – nu sunt riscuri naturale in zona.

-Principalele disfunctionalitati din prezent ale zonei: nu sunt.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri la rețelelele din zonă: apă-canal, electricitate și gaze naturale

-Alimentare cu apa ~ nu sunt retele in zona momentan – se propune racordarea celor doua constructii la reteaua de apa in lucru si de extindere a localitatii in momentul de fata in Cisnadioara

-Canalizare- nu sunt retele de canalizare in zona momentan – se propune racordarea celor doua constructii la reteaua de apa in lucru si de extindere a localitatii in momentul de fata in Cisnadioara

- Alimentare cu energie electrica: - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă existenta pe strada Visinilor;

- Alimentarea cu gaze naturale – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă existenta pe strada Visinilor;

2.3. Modul de integrare a investiţiei/operaţiunii propuse în zonă:

Investiția se integrează armonios în zona implementată, respectând funcțiunile zone, cât și reglementările urbanistice (POT, CUT, retragerile în interiorul parcelei, regimul de înălțime și înălțimile maxime admise la coamă și cornișă).

– pentru zona studiata, avand in vedere poziția și accesibiliatea, precum si cerintele populatiei, este oportuna continuarea dezvoltarii prin funcțiuni propuse: LOCUINȚE

– se propunerea extinderea străzii Visinilor la un profil de 8.00m, cf. planșei U02, prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de 294 mp.

2.4. Prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă:

Prin investiția propusă nu se afecteză negative zona. Investiția se integrează armonios cu vecinătatea.

2.5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale:

Investitorii privati vor suporta toate categoriile de costuri.

Obiectivele de utilitate publica

- Lista obiectivelor de utilitate publica: drumurile de acces si circulatie, retelele edilitare,
~proprietate publica de interes local/judetean/national: zona aferenta retelelor de utilitati
~proprietate privata de interes local: caile de acces din zona studiata,
~proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice: loturile aferente constructiilor,
-Circulatia terenurilor :
~terenuri propuse a se trece in proprietatea publica a UAT – caile de acces, zonele aferente retelelor de utilitati.

Concluzii, masuri în continuare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal PUZ, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HCL nr. 11,12/2000, prelungit cu HCL nr. 149/18.12.2018 - Regulamentul General de Urbanism si anexele ale acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementarilor si restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

• respectarea Planul Urbanistic General Cisnădie
• respectarea Ordonantei nr. 43 /1997 privind regimul drumurilor
• asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

- **B. PIESE DESENATE**

- Plansa U01 – Plan de incadrare in zona; plan de incadrare in PUG
- Plansa U01 – Plan plan topografic/cadastral cu zona de studio – situația existentă
- Plansa U02 – Concept Urbanistic *(conține: plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor).*

întocmit :

SC ALTELIER PROIECTARE SRL

arh.urb. Alexandra MINEA

Sef Proiect:

arh.urb. Alexandra MINEA