ECOSPACE DESIGN SRL
C.U.I 46325167, J32/1238/17.06.2022
email office.ecospace@gmail.com
mobil 0743 562 962

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE CASA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Titlu proiect	INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE CASA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI
Amplasament	Sibiu, oraș Cisnădie, str. Cetății, FN
Inițiator	ANANIA MARIA MADALINA SI ANANIA ALEXANDRU DANIEL
Elaborator	ECOSPACE DESIGN SRL Str. Tălmăcel 9 Sibiu office.ecospace@gmail.com
Specialitatea	URBANISM
Faza	AVIZ DE OPORTUNITATE
Număr proiect	22/2025
Data	iunie 2025

ECOSPACE DESIGN SRL
C.U.I 46325167, J32/1238/17.06.2022
email office.ecospace@gmail.com
mobil 0743 562 962

AVIZ DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE CASA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU
- MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
- CERTIFICAT DE URBANISM NR 153 DIN 17/03/2025
- EXTRAS CF NR 105554 CISNĂDIE, CF NR 115953 CISNADIE, CF NR 115954 CISNADIE

PIESE DESENATE (5 planșe)

- U.01 – INCADRARE IN ZONA
- U.02 – PLAN TOPOGRAFIC – ZONA STUDIATA
- U.03 – CONCEPT - PLAN DE SITUATIE (1 2000) – zona studiu
- U.04 – CONCEPT - PLAN DE SITUATIE (1 500) – detaliere zona reglementata
- U.05 – DOCUMENTARE FOTOGRAFICA

ECOSPACE DESIGN SRL
C.U.I 46325167, J32/1238/17.06.2022
email office.ecospace@gmail.com
mobil 0743 562 962

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE CASA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI
Localizare:	zona strada Cetății, Cisnădie, jud. Sibiu
Proiect nr.:	22/2025
Inițiatori/proprietari:	ANANIA MARIA MADALINA SI ANANIA ALEXANDRU DANIEL
Elaborator:	ECOSPACE DESIGN SRL
Data elaborării:	iunie 2025

II. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Operațiunea propusă are ca scop stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru construirea unor locuințe, precum și pentru asigurarea utilităților și a accesului la terenul care a generat elaborarea acestui PUZ, respectiv imobilul identificat cu CF nr. 105554 Cisnădie.

În urma emiterii certificatului de urbanism, care impunea elaborarea unui PUZ ca precondiție pentru autorizarea construirii, proprietarul a inițiat discuții cu vecinii pentru a analiza posibilitatea realizării documentației în comun. Astfel, parcelele învecinate (CF nr. 115954, 115953 Cisnădie) au fost incluse în zona de reglementare, atât pentru a asigura o dezvoltare coerentă a întregului ansamblu, cât și pentru a permite împărțirea costurilor între proprietari.

Elaborarea documentației de urbanism necesară în acest scop se va realiza pe baza certificatului de urbanism nr. 153 din 17/03/2025, eliberat de Primăria Orașului Cisnădie. Conform acestuia, terenul studiat cu CF NR 105554 Cisnadie, cu o suprafață măsurată de 1248 mp, este localizat în intravilanul orașului Cisnădie, fiind proprietatea lui ANANIA MARIA MADALINA SI ANANIA ALEXANDRU DANIEL, aceasta fiind parcela care a generat planul urbanistic zonal, căreia i se adaugă pentru reglementare și parcelele cu:

- CF NR 115954 Cisnădie – proprietar: Tugui Mihai Mitel si Monica (suprafața = 602 mp – masurata, 600 mp - acte)
- CF NR 115953 Cisnădie – proprietar: Tugui Mihai Mitel si Monica (suprafața = 603 mp – masurata, 600 mp - acte)

Rezultând astfel o suprafață totala propusa pentru reglementare **de 2453 mp.**

Conform PUG Cisnădie aprobat cu HCL 238/2015, imobilele se află în UTR L2 – subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi. Amplasamentul care a generat PUZ este liber de construcții fiind un teren împrejmuit parțial, categorie de folosință - livadă. Terenurile studiate se învecinează pe laturile nordică, sudică și estică cu proprietăți private și pe latura vestică si parțial nordica cu drumul de exploatare care asigura accesul pe parcele.

ECOSPACE DESIGN SRL
C.U.I 46325167, J32/1238/17.06.2022
email office.ecospace@gmail.com
mobil 0743 562 962

DESCRIEREA PROIECTULUI

Proiectul propune reglementarea urbanistică a parcelelor care se accesează direct din drumul de exploatare existent, conform planșei de concept care este conectat la DJ106C – strada Cetății –legătură directă Cisnădie - Tocile.

Din punct de vedere al retragerilor se propun retrageri minime laterale de 3,00m (respectiv jumătate din înălțimea la cornișă) și posterioară de minim 5,00 m (respectiv jumătate din înălțimea la cornișă) care determină suprafața maximă edificabilă, în cadrul căreia se vor respecta indicatorii și funcțiunile admise din PUG Cisnădie (POT=45% și CUT=0.9 pentru P+1/1,3 pentru P+2 și H maxim=P+2+M – 10m la cornișă).

Asigurarea locurilor de parcare necesare imobilului se va realiza în interiorul parcelelor, fiind obligatorie și retragerea față de aliniament cu minim 5,00m pentru a permite parcarea autovehiculelor.

Se propune cedare de teren pe partea vestică, spre drumul de exploatare pentru realizarea profilului de drum reglementat. Retragerea față de aliniament se va face din noua limită rezultată în urma cedării terenului. Profilul terenului se preia din documentațiile de urbanism aprobate si in curs de elaborare, fiind un profil de 8.50 m cu o circulație pietonala de 1.50 m si circulație carosabila in doua sensuri de 3.50m.

III. Indicatori propuși

Investiția propusă nu modifică prevederile referitoare la indicatorii urbanistici din PUG Cisnădie aprobat cu HCL 238/2015, astfel se propune o **subzonă de locuințe individuale și colective mici** cu **un procent de ocupare maxim admis = 45 %** și un **coeficient de utilizare a terenului de maxim 0,9 pentru un regim de înălțime maxim admis de P+1 și 1,3 pentru înălțimi de maxim P+2.**

Regimul maxim de înălțime admis este de P+2+M având maxim 10 m la cornișă.

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA - ZONA REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCTIONALE	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
SUPRAFATA PROPUSA PENTRU CEDARE *(pentru modernizarea profilului de drum)*	0.0	0.0	172.0	7.0
SUPRAFATA TEREN DUPA CEDARE	**0.0**	**0.0**	**2281.0**	**100.0**
TEREN LIBER INTRAVILAN - PROPRIETATI PRIVATE	2453.0	100.0	0.0	0.0
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.0	0.0	1026.4	45.0
CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE	0.0	0.0	456.2	20.0
ZONA VERDE - SPATII VERZI	0.0	0.0	798.3	35.0
SUPRAFATA TOTALA PUZ	**2453.0**	**100.0**	**2453.0**	**100.0**

MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII ÎN ZONĂ

Se asigură posibilitatea extinderii zonei de locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi existente în partea sudică a UAT-ului Cisnădie, prin integrarea în zonă, respectând atât regimul de înălțime, amplasarea construcțiilor și indicatorii urbanistici. Prin Planul Urbanistic General zona este situată în intravilan propusă pentru locuire, așadar investiția propusă se încadrează în zonă.

IV. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității

Intervenția propusă duce la dezvoltarea cu consecințe pozitive la nivel urbanistic și social, prin extinderea zonei de locuințe individuale și colective mici și promovarea caracterului rezidențial prin crearea unor noi spații de locuit, amplasamentul studiat fiind localizat într-o zonă în continuă dezvoltare, cu o accesibilitate ridicată printr-un acces facil spre Cisnădie/Sibiu/Tocile/Sadu.

ECOSPACE DESIGN SRL
C.U.I 46325167, J32/1238/17.06.2022
email office.ecospace@gmail.com
mobil 0743 562 962

V. Categorii de costuri

1. Costuri suportate de investitorii private

Propunerea făcută are în vedere o zonă de studiu în proprietate privată, în concluzie toate costurile de amenajare a terenului și de echipare vor fi suportate de investitorul privat. Investitorii privați vor asigura pe cheltuiala proprie edificarea construcțiilor în condițiile stabilite prin documentația de urbanism propusă, racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare acolo unde utilitățile nu vor putea fi asigurate în regie proprie, accesele la drumurile publice și lucrări de refacere necesare în urma intervențiilor în domeniul public, precum și alte lucrări stabilite de comun acord cu autoritatea publică locală.

2. Costuri ce cad în sarcina autorității publice locale

Nu este cazul.

VI. Concluzii

PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Realizarea investiției propuse prin acest proiect se încadrează în caracterul zonei studiate, contribuind la o dezvoltare coerentă a zonei prin propunerea de completare a zonei existente cu locuințe si stabilirea circulațiilor rutiere si pietonale.

Având în vedere modul actual de dezvoltare al zonei, documentația de față are un caracter incipient și urmează a fi completată pe baza observațiilor și recomandărilor autorității locale, în special în ceea ce privește circulațiile și soluțiile de asigurare a accesului la parcelele studiate.

Traseele propuse pentru circulație au fost preluate atât din Planul Urbanistic General al orașului Cisnădie, cât și din planuri urbanistice zonale deja aprobate în vecinătate. Întrucât o parte dintre parcelele din zonă nu sunt încă intabulate, se propune reglementarea unei suprafețe restrânse, evitându-se afectarea proprietăților existente.

În această etapă, accesul la parcele se realizează, ca și în prezent, din zona nordică, în proximitatea pensiunii existente. Totodată, se va avea în vedere, într-o etapă ulterioară, extinderea profilului stradal către vest, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei si cu profilul propus pentru circulatiile din zona (respective 8.50 m), cu cedare obligatorie pentru parcelele existente, din axul drumului existent.

Întocmit,
Arh.urb. Petrisor Madalina-Alexandra