

MEMORIU GENERAL

Denumire proiect:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE,
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE
PUBLICA CU PASTRAREA AVIZELOR CONFORM C.U.
304/11.04.2017**

Beneficiar:

Oraşul Cisnădie

Iniţiator:

S.C. RUBIN DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant General:

S.C. Urban Pulse S.R.L.

AUGUST 2019

1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
1.1.2.	Beneficiar
1.1.3.	Inițiator
1.1.4.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
1.1.5.	Data elaborării
1.2.	Obiectul lucrării
1.3.	Surse documentare

2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
2.1.	Evoluția zonei
2.2.	Încadrare în localitate
2.3.	Elemente ale cadrului natural
2.4.	Circulația
2.5.	Ocuparea terenurilor
2.6.	Echipare edilitară
2.7.	Probleme de mediu
2.8.	Opinii ale populației

3.	3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
3.1.	Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare
3.2.	Prevederi ale P.U.G. Oras Orasul Cisnădie
3.3.	Valorificarea cadrului natural
3.4.	Modernizarea circulației
3.5.	Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare
3.7.	Protecția mediului
3.8.	Obiective de utilitate publică

4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE
-----------	--

MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
	P.U.Z. - CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICA CU PASTRAREA AVIZELOR CONFORM C.U. 304/11.04.2017
1.1.2.	Amplasament
	Loc. CISNADIE, STR. SIBIULUI, NR. F.N., JUD. SIBIU, CF.117294; 107310; 103580; 106268;
1.1.3.	Beneficiar
	Orașul Cisnădie
1.1.4.	Inițiator
	LAURENTIU BUDULECI PENTRU RUBIN DEVELOPMENT S.R.L.
1.1.5.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
	S.C. Urban Pulse S.R.L. - proiect UP /2017
1.1.6.	Data elaborării
	AUGUST 2019

Solicitări ale temei-program

Prin tema-program se dorește parcelarea și realizarea unui cartier de locuințe, cu dotări aferente programului de locuire: educație, terenuri destinate comerțului și serviciilor, spații verzi publice și o parcelă alocată administrației publice. Vor predomină locuințele colective, cu regim mediu de înălțime, construite în regim individual. Pentru asigurarea mixității compoziționale, vor fi de asemenea prezente și locuințe semicolective, în regim cuplat și cu regim mic de înălțime. Teritoriul ce a generat prezenta documentație de urbanism este situat în localitatea Cisnădie, strada SIBIULUI, C.F. 107294; 107310; 103580; 106268, având destinația teren de construcții după întocmire P.U.Z. și emiterea autorizației de construire, stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015. Prezenta documentație de urbanism este întocmită ca urmare a emiterii unui nou Certificat de Urbanism cu nr. 254 din 18/03/2019 în scopul întocmire P.U.Z. - CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ CU PĂSTRAREA AVIZELOR CONFORM C.U. 304/11.04.2017. Primăria Orașului Cisnădie a emis un certificat de urbanism cu numărul 304/11.04.2017, în scopul:

CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE, în cadrul acestuia fiind solicitată reglementarea aceluiași parcele cuprinse și în cadrul actualului Plan Urbanistic Zonal. Noul Certificat de Urbanism a fost emis ca urmare a terminării valabilității vechiului certificat de Urbanism în data de 11.04.2019. Soluțiile propuse în cadrul documentației ce însoțește noul Certificat de Urbanism respectă în totalitate soluțiile supuse anterior avizării și nu aduc nici o modificare proiectului inițial.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 16740/27.12.2017, aferent Certificatului de Urbanism inițial, se introduce în zona reglementată prin actualul P.U.Z. un număr de 70 de parcele, situate la nord de terenurile pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism, însumând o suprafață totală de 48.445 mp.

Suprafața totală propusă spre reglementare rezultată este de 195.366 mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În cadrul programului de dezvoltare a orașului Cisnădie se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării extinderii zonelor de locuit și a celor destinate activităților de agrement sau loisir, în diferite zone ale orașului. Parcela este situată în zona U.T.R. L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE și COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI și U.T.R. M2 - ZONA MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul administrativ al orașului, trasează căile de circulație, propune zonificarea teritoriului, asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare. Scopul lucrării este de a pune la dispoziția autorităților locale, a

avizatorilor o metodologie unitară și concretă în vederea identificării și delimitării terenurilor destinate construirii unor obiective precum și stabilirea condițiilor de utilizare. Este foarte importantă utilizarea rațională a terenurilor, corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- Analiza situației existente și stabilirea indicatorilor urbanistici existenți
- Dimensionarea loturilor și amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și în conformitate cu tema de proiectare
- Echiparea cu utilități
- Integrarea și armonizarea noilor construcții în cadrul natural/construit existent
- Asigurarea condițiilor privind protecția mediului

Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Orașului Cisnădie
- Strategia de Dezvoltare a Orașului Cisnădie

Documentația a fost întocmită având ca repere metodologice:

- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru pentru proiectele în faza PUZ - reglementare tehnică - indicativ GM 010 2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

1. Planul Urbanistic General al Orașului Cisnădie
2. Studiu Geotehnic aferent PUG Cisnădie

Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu PUZ

Studiu topografic

Studiu cu privire la calitatea solului de mediu

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și anume înființarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Principiul gestionării spațiale a orașului este dezvoltarea de la centru spre periferii. Transpunere directă în plan spațial a principiilor dezvoltării durabile, dezvoltarea de la centru spre periferii urmărește în primul rând economia de terenuri, văzute ca resursă primă și epuizabilă a oricărei forme de dezvoltare. Gestionarea rațională a acestei resurse, preocuparea pentru economisirea ei, pentru o dezvoltare „durabilă” se traduce în cadrul PUG în trei reguli de organizare (nuanțată) a structurii urbane:

- Zonele restructurabile interne orașului (dezvoltare tip brownfield) chiar dacă sunt relativ puține, primesc prioritate în fața extinderilor pe terenuri neocupate (dezvoltare tip greenfield).
- Extinderea zonei intravilan se face pe baza evaluării necesarului de terenuri pentru perioada de timp vizată.
- Urbanizarea zonelor de extindere se va face etapizat, condiția principală pentru abordarea unei zone neocupate fiind dată de un nivel minim de ocupare al zonei reprezentând etapa precedentă.

Zona propusă pentru studiu în cadrul proiectului CONSTRUIRE LOCUINTE, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE face parte din intravilanul localității Orasul Cîsnădie.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Zona de studiu a PUZ generată de terenurile cu C.F. 107294; 107310; 103580; 106268 face parte, conform PUG Orașul Cîsnădie din U.T.R. L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE și COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI și U.T.R. M2 - ZONA MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII.

Zona a fost supusa in utlimii ani unui proces constant de urbanizare, fiind situata pe una dintre directiile principale de dezvoltare a localitatii Cîsnădie. Latura vestică a terenului reglementat beneficiaza de deschidere directa de 116 de metri catre DJ 106C. Latura nordica a terenului se invecineaza cu terenuri partial edificate sau reglementate prin documentatii P.U.Z. deja existente, a caror folosinta stabilita prin P.U.G. Cîsnădie este de zone de locuire. Latura estica se intinde pe o distanta de circa 323 metri de-a lungul limitei administrative dintre U.A.T. Cîsnădie

și U.A.T. Selimbar. De-a lungul laturii sudice a terenului reglementat se afla limita intravilanului localitatii Cisanadie.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de apropierea de zonele de locuinte deja existente dar și de rolul pe care acest spațiu îl poate juca în acoperirea necesarului de cerere de dezvoltare imobiliară de tip rezidențial, dar care sa includa și suprafețe alocate zonelor de comerț și servicii și educatie. Se poate asigura astfel mixitatea funcționala necesara unei creșteri sustenabile a zonelor de locuinte. Valoarea imobiliară încă scăzută față de cele din zonele deja constituite reprezintă de asemenea o oportunitate.

Potențialul de dezvoltare este susținut de următoarele aspecte:

- Zonă situată în intravilanul, facand practic parte din orașul Cisanadie și beneficiind de dotările acestuia și reglementată prin PUG și avizele obținute pentru acesta ca zonă de extindere a locuințelor și funcțiunilor conexe;
- Existența dotărilor tehnico - edilitare;
- Acces facil, prin intermediul D.J. 106 C

2.2. Încadrarea în localitate

Zona de studiu a P.U.Z.-lui face parte, conform PUG Orașul Cisanădie din U.T.R. L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE și COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI și U.T.R. M2 - ZONA MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

Parcelele studiate sunt amplasate de-a lungul DJ 106C, pe latura dreapta catre Municipiul Sibiu, la jumătatea distantei dintre Cisanadie și Sibiu, la circa 3,5 km de orasul Cisanadie, la aproximativ 500 de metri de paraul Sevis. Distanța fata de cea mai apropiata cladire a Fermei Sevis este de circa 300 de metri.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona de studiu face parte dintr-un cadru natural de valoare medie și diversificat.

Teritoriul administrativ al localitatii Cisanădie este reprezentat de o zona de contact a depresiunii cu muntele unde se desfasoara relieful colinar, dezvoltat pe roci consolidate cu o alternanta de conglomerate, marne, argile nisipoase, nisipuri și pietrisuri. Alcatuirea și gruparea formelor de relief variat, de terasa și montan respectiv dealurile submontane din zona localitatii precum și asezarea depresiunii sub flancul nordic al Muntilor Făgăraș și Lotrului au influențat în mod evident întregul complex geografic al mediului natural. Loturile studiate se afla într-o inclinație naturala

usoara favorizand scurgerea apelor meteorice iar in vecinatate se gasesc forme de relief naturale care ajuta la colectarea apelor pluviale.

Conform hartii de macrozonare seismica a teritoriului Romaniei, anexa la SR 11100/1-93, perimetrul zonei studiate se incadreaza in macrozona de intensitate 71 cu perioada de revenire de 50 ani. Conform hartilor anexe la normativul P100-1/2006 valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani, este $a_g=0,20g$, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c=0,7sec$. Conform normativului P100-1/06, amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul "D", caracterizata prin acceleratia terenului $a_g=0,20g$, iar perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adancimea medie de inghet este, conform STAS 6054/77, este de 0.90 m de la cota terenului amenajat.

Pe ansamblul judetului Sibiu, clima este continental moderata de influenta central europeana, cu veri calde și precipitatii relativ frecvente și ierni reci, cu strat de zapada relativ stabil, punctate din cand in cand cu intervale de incalzire, cu diferentieri in functie de trasaturile locale ale reliefului, reprezentat prin zona muntoasa a dealurilor și a depresiunilor.

In zona de studiu nu sunt semnalate riscuri naturale.

Din punct de vedere geologic se considera ca in perimetrul cercetat se gaseste un teren de fundare cu capacitate portanta buna. Din punct de vedere geotehnic pe acest teren se pot proiecta cladiri cu mai multe niveluri.

Terenul este stabil, fara a se identifica fenomene fizico-geologice care sa afecteze stabilitatea constructiilor.

Terenul de fundare este format din depozite sedimentare argiloase-nisipoase constituite din argila prafoasa sau prafoasa-nisipoasa, maronie sau neagra-bruna plastic consistenta care trece in adancime la nisip argilos cu pietris. Stratificatia si natura terenului poate avea unele variatii litologice pe suprafata perimetrului cercetat, dar in limite reduse.

Presiunea conventionala de calcul, $P_{conv1} = 250- 260$ kPa si $P_{conv2} = 270 - 280$ kPa a fost stabilita conform STAS 3300/2 - 85 pentru adancimea de fundare $D_f = 2,00$ m si latimea talpii fundatiei $B = 1,00$ m. Pentru alte valori ale lui D_f si B se vor face corectiile necesare conform STAS 3300/2 - 85. Adancimea de fundare a constructiilor care se vor proiecta va fi de minimum 1,10 - 1,30 m de la cota terenului natural. Nivelul hidrostatic se gaseste la adancimea de 1,60 - 1,90 m de la c.t.n. in aceasta zona.

Forajele au fost executate dupa o perioada lunga cu precipitatii reduse. Este posibil ca nivelul hidrostatic sa aiba oscilatii mari pe verticala, urcand mult in perioadele cu precipitatii abundente si de lunga durata. Este posibil ca si din canalele de drenare a apelor pluviale care se gasesc in apropierea amplasamentului cercetat sa se infiltreze apa in

terenul de fundare in perioadele ploioase.

Deoarece nivelul hidrostatic se gaseste la adancime mica si poate avea oscilatii mari pe verticala nu se recomanda proiectarea de subsoluri.

Avand in vedere litologia terenului de fundare si pentru a preveni unele tasari inegale se recomanda ca fundatiile constructiilor sa fie prevazute cu centuri de beton armat si structura de rezistenta cu samburi de beton armat.

Se va face sistematizarea pe verticala a terenului, iar apele de precipitatii vor fi evacuate de pe amplasament. In jurul constructiilor se vor executa trotuare din dale de beton cu rosturi etanse, cu inclinarea de 5% spre exterior si latimea de 0,70 - 1,00 m pentru a indeparta apele de precipitatii din apropierea fundatiilor. Se vor lua masuri pentru a evita orice aport de ape de precipitatii sau din diverse conducte defecte, care sa se infiltreze in terenul de fundare.

Caile de acces si platformele vor fi proiectate conform normelor in vigoare, infrastructura fiind construita dintr-un strat de balast compactat cu cilindru vibrator, gradul de compactare determinandu-se prin incercari cu penetrometrul. Stratul de balast se va pune in opera dupa decopertarea stratului vegetal si a stratului superficial de argila pana la disparitia radacinilor si a altor materii organice (0,60 - 0,70 m de la cota terenului natural).

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inqhet in zona amplasamentului cercetat este de 0,90 m. Amplasamentul cercetat se incadreaza conform Normativului P 100/1-2013 in zona de intensitate seismica D, cu urmatoarele caracteristici:

- acceleratia terenului pentru proiectare: $a_g = 0,20g$

- perioada de colt: $T_c = 0,7$ sec

Pamanturile care se vor excava pentru executarea fundatiilor se incadreaza conform Normativului Ts - 981, dupa modul de comportare lasapat astfel:

Denumirea pamantului	Categoria	
	Sapatura manuala	Sapatura mecanizata
Sol argilos	Usor	I
Argila prafoasa	Tare	II
Argila prafoasa-nispoasa	Tare	II
Nisip argilos cu pietris	Foarte tare	III

Prezentul studiu are un caracter general pentru estimarea stratificatiei terenului, a caracteristicilor geotehnice si a capacitatii portante a terenului de fundare. Pentru fiecare constructie care se va proiecta se va intocmi un studiu geotehnic separat, care sa cuprinda datele geotehnice specifice amplasamentului respectiv.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea în zona a circulației rutiere

Reteaua de strazi urbane din localitate are o configuratie de tip radial mixt, cu doua directii principale : (DJ 106C - spre Sibiu pe direcția NE-SV) și trei directii secundare: (DJ 106D- spre Șelimbăr (prin Mohu), DJ 105G - spre Sadu și DJ 106D (spre Cisnădioara) iar circulatia interioara are tendinta de a se concentra pe câteva artere majore care traverseaza zona centrala a orasului, inclusiv pe aceste direcții principale.

Clasificare

Din punct de vedere al destinatiei, drumurile se împart în:

- drumuri publice - obiective de utilitate publica destinate circulatiei rutiere, în scopul satisfacerii cerintelor de transport unitar ale economiei nationale, ale populatiei și de aparare a tarii. Acestea sunt proprietate publica;
- drumuri de utilitate privata - destinate satisfacerii cerintelor proprii de transport rutier în activitatile economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altora asemenea, de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, precum și cele pentru organizările de santier; acestea sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

Din punct de vedere al circulatiei, drumurile se împart în:

- drumuri deschise circulatiei publice, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privata care servesc obiectivele turistice ori alte obiective la care publicul are acces;
- drumuri închise circulatiei publice, care cuprind acele drumuri de utilitate privata care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces.

Pentru obiectivul studiat, in interior, se prevede o retea de drumuri ce vor fi deschise circulatiei publice iar la realizarea lor completa se vor ceda catre primarie pentru administratie.

Infrastructura locală este formată din

- DJ 106C - Sibiu - Cisnadie;

În dezvoltarea viitoare a zonei trebuie avute în vedere necesitatea integrării tuturor tipurilor de circulații ce pot apărea: trafic pentru transportul in comun, trafic automobile personale, trafic biciclete, trafic motociclete, trafic pietonal;

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este in prezent cea de terenuri

agricole.

Relaționări între funcțiuni

Conform prevederilor P.U.G. Oraș Cisnădie, zona este amplasată în extremitatea sudică a noului trup introdus în intravilan, cu ocazia Noului Plan Urbanistic al Orașului Cisnădie, avizat și aprobat în anul 2015, situat în proximitatea Municipiului Sibiu, de-a lungul D.J. 106C.

Pe latura nordică sunt situate parcele care aparțin de asemenea U.T.R. M2 - ZONA MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII, fiind astfel asigurată compatibilitatea între dezvoltarea urbană propusă prin prezentul P.U.Z. și viitoarele proiecte ce urmează să fie întocmite în vecinătatea acestora.

Pe latura estică, terenurile reglementate prin prezenta documentație se învecinează cu teritoriul administrativ al Comunei Selimbar.

Pe latura sudică sunt situate terenuri care aparțin extravilanului U.A.T. Cisnădie.

Latura estică a suprafeței reglementate este delimitată de Drumul Județean 106 C, de-a lungul acestuia, pe ambele laturi, fiind prevăzută în cadrul P.U.G. dezvoltarea unei zone mixte, care să includă funcțiunile de comerț/servicii, precum și locuirea.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona studiată prin P.U.Z. are o suprafață de aproximativ 19,5 ha și nu este edificată.

Aspecte calitative ale fondului construit

Având în vedere că întreaga zonă analizată precum și vecinătățile sale fac parte dintr-o zonă introdusă în intravilan în urma cu doar 3 ani, nu au fost edificate încă clădiri, neexistând un fond construit a cărui calitate să poată fi evaluată.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona nu este edificată, iar la acest moment nici zonele vecine nu oferă servicii. Pornind de la acest considerent și fiind avute în vedere și reglementările existente în Planul Urbanistic General, conform cărora va predomină locuirea, în prezentul P.U.Z. au fost prevăzute funcțiuni precum comerțul și serviciile, educația și administrația publică.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, ținând cont de destinația terenului, nu există zone de spațiu verde amenajat cu destinație publică și privată.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Conform STAS P100-92, zonarea teritoriului din punct de vedere al coeficienților K_s încadrează arealul studiat în cadrul zonelor seismice de calcul E ($K_s = 0,2$).

Conform Normativului P100-1/2004, privind zonarea teritoriului în termeni de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, ag pentru cutremure având intervalul mediu pentru recurență IMR = 100 ani, valoarea acestui parametru ag este de 0,20 g. În ceea ce privește zonarea teritoriului din punct de vedere al perioadei de colț a spectrului de răspuns, zona

studiată se încadrează la valoarea $T_c = 0,70$ sec.

2.6. Echiparea edilitară

1. Căi de comunicație

Zona studiată este accesibilă prin intermediul DJ 106 C, către care are deschidere directă.

2. Alimentare cu apa și canalizare - situația existentă

În zonă există :

- ✓ Rețele transport apă 2 x Ol Dn 1000 mm pe margine DJ106 C
- ✓ pe teren generator, zona de nord-vest: margine DJ106 C , rețea de apă PEID 160 mm cu rețea PEID 110 mm cât și rețea canalizare pluvială PVC 250-315 mm cu descărcare în canal desecare existent
- ✓ canale desecare

3. Alimentare cu gaze naturale - situația existentă

Amplasamentul nu deține rețele locale de distribuție a gazelor naturale.

Sunt prezente însă două linii magistrale de transport a gazelor naturale, una dintre acestea traversează latura estică a amplasamentului, de-a lungul limitei ce separă teritoriile administrative ale U.A.T. Cisnădie și U.A.T. Selimbar. Traseul celei de-a doua magistrale străbate transversal zona reglementată, pe o lungime de circa 200 de metri. Zonele de protecție aferente magistrelor de transport a gazelor naturale vor fi reglementate conform normativelor aflate în vigoare.

4. Alimentare cu energie electrică - situația existentă

Din LES 20 kV prezenta se va face extindere pentru asigurarea necesarului de energie electrică, în variantă subterană, în conformitate cu prevederile HG 525/1996. În suprafața amplasamentului este prezenta rețeaua magistrală de transport energie electrică LEA 110kV pe latura estică a lotului; zona de protecție de 18,5 m, de pe ambele laturi ale rețelei va fi respectată în cadrul reglementărilor existente în P.U.Z.

5. Telefonizare

Pe amplasament nu se găsesc instalații de telecomunicații.

6. Rețea de televiziune în cablu

Pe amplasament nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. Probleme de mediu

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se cunosc fenomene de inundații periculoase care să afecteze terenurile din zonă. Fac excepție cazurile în care la viituri mari, strangulările unde apa iese din matcă și inundă

sectoarele imediat învecinate.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona propusă spre studiu NU este și NU cuprinde elemente specifice unei zone protejate din punct de vedere istoric, arheologic și arhitectural.

Evidențierea ariilor naturale protejate

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei vor fi luate în considerare și au fost următoarele:

- Adaptarea funcțiunilor la contextul economic și social actual privind folosirea zonei studiate;
- Asigurarea de terenuri rezervate funcțiunilor complementare;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare

Analiza situației existente nu evidențiază probleme sau constrângeri deosebite.

Terenul în zona studiată prezintă o ușoară pantă către sud și se învecinează cu o stradă, drumuri de exploatare și proprietăți private.

Studiu geotehnic :

Din punct de vedere geologic și geomorfologic, perimetrul cercetat este situat în partea sudică a Depresiunii Transilvaniei, pe terasa superioară din partea dreaptă a râului Cibin.

Terenul cercetat este în general cu o ușoară pantă și tasabil, fără fenomene fizico-geologice care să afecteze stabilitatea construcțiilor. Construcțiile amplasate în apropierea și în extremitatea sudică a orașului Sibiu se comportă bine în timp și nu au fisuri sau alte degradări care să indice un teren de fundare instabil.

Stratificatia geologica generala a zonei se caracterizeaza prin prezenta la suprafata a unui strat de sol argilos cu grosimea de 0,30 - 0,50 m, sub care se gaseste un strat subtire de argila

prafoasa neagra, cenusie și apoi un strat gros de 3 - 4 m de argila prafoasa, maronie-galbena, contractila. In adancime, acest strat argilos trece la argila nisipoasa și nisip argilos cu pietris. Grosimea acestui strat este de aproximativ 4 - 6 m.

Toate aceste depozite sedimentare descrise au varsta cuaternara și formeaza roca acoperitoare in aceasta zona.

Roca de baza este formata din argile marnoase și marne cenusii, de varsta pannoniiana, care reprezinta partea finala a umplututii neogene a Depresiunii Transilvaniei.

Forajele geotehnice executate au intalnit urmatoarea stratificatie a terenului:

0,00 - 0,40 m - sol argilos

0,40 - 0,90:1,60 m - argila prafoasa-nisipoasa, bruna-maronie, plastic consistenta

0,90:1,60 m - 2,50 m - nisip argilos negru-brun sau galben cu pietris.

3.2. Prevederi ale PUG Orașul Cisnădie

Din punct de vedere al prevederilor Planului Urbanistic General Orașul Cisnădie, amplasamentul este încadrat ca și subzonein: **L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE și COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI și U.T.R. M2 - ZONA MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII**

Utilizări permise la acest moment:

L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE și COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI

- Locuinte individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- Functiuni comerciale și servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250.00 mp ADC și sa nu genereze trasnporturi grele

M2 - ZONA MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

- instituiții, servicii și echipamente publice de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în
- diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

Prevederi conform prezentului P.U.Z.

Terenurile generatoare PUZ cu suprafața S = 195.366 mp va fi formată din:

- 39 loturi cu destinația de LOCUINTE COLECTIVE IZOLATE P+2+M/R cu dimensiunile generale ce variaza ca plan, dar care respecta condițiile minime obligatorii prevazute in P.U.G. Cisnadie
- 29 loturi cu destinația de LOCUINTE INDIVIDUALE și SEMICOLECTIVE CUPLATE SAU IZOLATE P+1+M/R
- 6 loturi cu destinația de ZONA MIXTA LOCUINTE și SERVICII
- 2 loturi cu destinația de ZONA COMERȚ și SERVICII
- 1 lot cu destinația ADMINISTRATIE PUBLICA
- 1 lot cu destinația EDUCATIE
- 1 lot cu destinația de SPATII VERZI PUBLICE
- 1 lot cu destinația de circulație publică - acces la loturi, în profil transversal de minim 8 m, drum de categoria III conform Ord. 49 din 1998

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil facil la trama majora a orașului Cisnădie și a Municipiului Sibiu, in vederea executarii de investitii in domeniul rezidential.

3.4. Modernizarea circulației

Căi de acces:

De-a lungul Drumului Judetean 106 C a fost propusa crearea unei bretele colectoare paralele, in conformitate cu prevederile Planul Urbanistic General al Orasului Cisnadie, cu o latime totala de 12m, in care este inclusa și o fasie verde protectoare, cu o latime de 3 m.

Accesul in interiorul parcelei se va realiza prin circulatii create în conformitate cu prevederile P.U.G. Cisnădie, cu profil de minim 9,0 m din care 7,0 m carosabil (3,50m pentru fiecare banda) și trotuar lateral pietonal cu lățimea de 2m.

Circulatia principala a noii zone edificate va fi dispusa dinspre vest catre est și va avea o latime de 17,0 m, cu 3,50 m alocati fiecarei benzi și trotuare cu latimea de 1,5 m. De-a lungul acesteia vor fi amplasate parcarile private, pe dale inierbate, care pe una dintre laturile strazii vor fi amplasate longitudinal, pe latura opusa acestora fiind amplasate perpendicular.

Sunt propuse doua sensuri giratorii, unul la intersectia circulatiei principale cu viitoarea bretea colectoare a Drumului Judetean și unul la intersectia respectivei circulatii principale cu alte strazi ce deservesc traficul din interiorul noului cartier, pentru a permite o mai buna fluiditate a traficului.

Parcarile vor fi amenajate conform Art. 4 Pct. C "spatiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, vor fi situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;" din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.*

Parcarile vor fi realizate pe suprafete din dale inierbate. Sirurile de parcarile vor fi intrerupte de pastile cu spatii verzi plantate cu copaci de talie medie - minim cate unul la zece locuri de parcare si maxim cate unul la patru locuri.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț, indicatori urbanistici

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENRUIILOR :

SUBZONA A - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

P.O.T. maxim = 40%,

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

P.O.T. maxim = 40%,

SUBZONA C - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

P.O.T. maxim = 40%,

SUBZONA D - locuire in regim semicolectiv, regim mic de inaltime

P.O.T. maxim = 40%,

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, institutii, educatie)

Comerț/servicii și administratie publica

P.O.T. maxim = 60%,

Educatie

P.O.T. maxim = 25%,

Spatii verzi publice

P.O.T. maxim = 15%,

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR :

SUBZONA A - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

C.U.T. maxim = 1.3

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

C.U.T. maxim = 1.3

SUBZONA C - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

C.U.T. maxim = 1.3

SUBZONA D - locuire in regim semicolectiv, regim mic de inaltime

C.U.T. maxim = 1.3

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, institutii, educatie)

Comerț/servicii și administrație publica

C.U.T. maxim = 1.8

Educație

C.U.T. maxim = 1.0

Spații verzi publice

C.U.T. maxim = 0.5

REGIM DE INALTIME :

SUBZONA A - locuire in regim colectiv, regim mediu de înălțime

H max. coama/atic etaj retras: 13.00 m

H max. cornișă: 10,0 m

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de înălțime

H max. coama/atic etaj retras: 13.00 m

H max. cornișă: 10,0 m

SUBZONA C - locuire in regim colectiv, regim mediu de înălțime

H max. coama/atic etaj retras: 13.00 m

H max. cornișă: 10,0 m

SUBZONA D - locuire in regim semicolectiv, regim mic de înălțime

H. max. coama: 10,00 m

H max. cornișă: 7.00 m

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, instituții, educație)

H. max. coama: 13,00 m

H max. cornișă: 10.00 m

TABEL BILANT TERITORIAL

P.U.Z. CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE

ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISNTENTA (MP)	SUPRAFATA PROPUSA (MP)	%
MIXT - LOCUIRE SI COMERT/SERVICII (SUBZONA A , SUBZONA B, SUBZONA C, SUBZONA D)				
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	74.0	0.0	60,914.4	40
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	45,685.8	30
PLATFORME/CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	45,685.8	30
TOTAL MIXT - LOCUIRE SI COMERT/SERVICII	77.9	% din totalul suprafetei reglementate	152,286.0	100
COMERT / SERVICII / ADMINISTRATIE (SUBZONA E)				
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	3.0	0.0	3,808.8	60
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	1,904.4	30
PLATFORME/CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	634.8	10
TOTAL COMERT/SERVICII/ADMINISTRATIE	3.2	% din totalul suprafetei reglementate	6,348.0	100
EDUCATIE (SUBZONA E)				
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	1.0	0.0	793.5	25
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	1,587.0	50
PLATFORME/CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	793.5	25
TOTAL EDUCATIE	1.6	% din totalul suprafetei reglementate	3,174.0	100
PARC / SPATII VERZI (SUBZONA E)				
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	1.0	0.0	425.7	15
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	2,128.5	75
PLATFORME/CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR		0.0	283.8	10
TOTAL PARC / SPATII VERZI PUBLICE	1.5	% din totalul suprafetei reglementate	2,838.0	100
TOTAL TERENURI CONSTRUITE				164,646.0
CIRCULATII PIETONALE/CAROSABILE PUBLICE (SE VOR CEDA U.A.T.) - 15.8% din totalul suprafetei reglementate				30,720.0
TOTAL DUPA CEDARE				164,646.0
TOTAL TEREN REGLEMNTAT PRIN P.U.Z.				195,366.0

Alimentare cu apa

Rețeaua de distribuție a apei din incinta cartier va asigura alimentarea cu apa a locuințelor, spații cu alta destinație cit și necesarul de apa pentru stingerea incendiilor, din exterior $Q_{ie} = 10 \text{ l/s}$ (conform N.P.06-05 revizuit; P118\2013 pentru centre populate cu 5000:10000 loc.) cit și pentru incendiu interior (școala) $Q_{ii} = 2 \times 2,5 \text{ l/s} = 5,0 \text{ l/s}$ se va face din gospodăria proprie independentă .

Rețeaua de incinta propusă pornește din stația de pompare pozată în gospodăria proprie de apa ce va deservi întregul cartier pentru alimentarea cu apa menajera cit și incendii .

Se tratează alimentarea tuturor consumatorilor din sursa platou Seviș, astfel: se propune construirea a două puțuri în zona studiată platou Seviș, conform studiu preliminar hidro-geologic, din care pompat se trece la contorizarea, tratarea și înmagazinarea acesteia în rezervor R. Din rezervor se alimentează stația de pompare apă, din care pornește rețeaua de incintă PEID 225 mm ramificată, ce asigură alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor, cât și debitele necesare stingerii incendiilor.

Sursa de alimentare cu apă platou Sevis :

- ✓ apă subterană de mica adâncime
- ✓ tip captare apă subterană : 2 (doua) puțuri forate
- ✓ amplasament, distanța față de STA : Alăturate
- ✓ adâncimea puțului (estimată) : $H = 20 \text{ m}$
- ✓ metoda de forare propusă : foraj mecanizat
- ✓ dotarea cu echipamente : pompă submersibilă, apometru, senzor nivel
- ✓ zone de protecție sanitară și de protecție hidrogeologă, în zona captării de apă : se vor propune în următoarea fază de proiectare
- ✓ debitul specific al puțului (estimat) $3,5 \text{ l/s}$ platou Seviș; datele debitelor se vor emite în următoarea fază de proiectare
- ✓ principalii parametri calitativi ai apei subterane captate: parametri fizici și chimici în următoarea fază de proiectare, analizele efectuate au fost pentru apele care au putut fi analizate, respectiv râul Seviș
- ✓ utilizarea apei brute: producerea de apă potabilă, apă pentru incendiu
- ✓ s-au ales sursele subterane de mica adâncime în urma următoarelor considerente: în urma studiilor de teren efectuate; din punct de vedere calitativ și cantitativ, situație corespunzătoare; posibilitatea integrării în sistem apă

Canalizarea

Apele uzate menajere, colectate prin intermediul rețelei cartierului de incinta, Q orar maxim = 46 l/s, se vor direcționa spre cămin de vizitare, punct de colectare margine PUZ studiat, in colector gravitațional menajer propus cu descărcare in colector de transfer Șelimbăr propus conform Măsurii POS Mediu, str.1 Decembrie, Șelimbăr .

Colectorul gravitațional propus din PVC Dn 400-600 mm cu lungimea L ~ 4565 m , pozat pe domeniul public Șelimbăr si anume :

- ✓ drum exploatare până la DN1 ; l ~ 3070m ; panta 0,009,
- ✓ subtraversare prin foraj "orizontal" DN1; l ~ 30m ; panta 0,01 %
- ✓ str. Gladiolelor , Str. Morii , str. Pieței ; l ~ 460m ; panta 0,006 %
- ✓ str. Mihai Viteazul , str. 1 Decembrie, punct descărcare intersecție cu str. Gării ; l ~ 1005m ; panta 0,008 % .

Colectorul gravitațional propus poate prelua si debitele generate de viitoarele dezvoltări din zona de pozare , conform PUG Șelimbăr, cât si dezvoltări imobiliare anticipate, la panta medie studiata 0,008 debitul transportat este de 183 l/s .

Rețea canalizare menajeră de incintă

Apele reziduale menajere vor fi colectate de la fiecare lot cit si locuințe prin intermediul racordurilor de canalizare menajera PVC cu cămine de racord dimensionat funcție de consumatori si rețelei de incinta canalizare menajera gravitațională proiectată din PUZ studiat, PVC KGM SN4 Dn 250 - 315 cu descărcare in colector propus anterior, cămin de vizitare .

La distante de aproximativ 60 metri s-au proiectat cămine de vizitare, rupere de pantă, schimbare de direcție sau schimbare de diametru. Atât rețelele cât si racordurile menajere se vor realiza din țeavă PVC-KG SN4-8.

Apele meteorice

Apele meteorice colectate de rețeaua cartierului, trecute prin Separatoare de Hidrocarburi, vor fi deversate gravitațional in râul Seviș. Apele meteorice colectate de pe șarpante și învelitori vor fi descărcate in canalele de desecare existente pe contur zona studiata , unde este cazul.

Pentru a asigura pre-epurarea apelor meteorice colectate, descărcate in sistemul de canalizare pluvial propus , posibil contaminate de uleiuri (parcări pentru mașini, platforme, parcuri auto, drumuri, curte, etc), s-a proiectat un separator de hidrocarburi numit SH cu minim următoarele componente :

- ✓ Separator de nămol
- ✓ Separator clasa II cu by-pass
- ✓ Coloana de prelevare ; filtru coalescent

Separatorul de hidrocarburi ce deservește parcare auto, zona accese auto s-a proiectat

intercalat în rețea pluvial, în montaj subteran în zona necirculabilă auto (vezi plan de situație din documentație) și preia apele meteorice învelitori și cele posibil contaminate parcuri etc. colectate de la dezvoltarea imobiliară. SH descarcă în rețeaua de canalizare pluvială proiectată și apoi în râul Seviș. Conform breviarului de calcul debitul apelor meteorice colectat și descărcat în SH este de 2400 l/s .

Canale de desecare

Canalele de desecare de pe conturul PUZ studiat sunt înierbate cu secțiune trapezoidală, semi-colmatate cu dimensiunile aproximative: Lățime fund 0,3 m; taluz 0,8 m; adâncime 0,4 m cu panta medie $i = 0,008$. Toate canalele de desecare existente se vor da la pe secțiune mai mare cu cel puțin 10 %, adică cu dimensiunile aproximative; lățime fund 0,6 m; taluz 1,0 m; adâncime 0,5 m .

Rețea canalizare pluvială de incintă

Apele pluviale provenite din zona PUZ studiat sunt cele colectate de pe învelitori sau terasele acoperiș ale imobilelor propuse, cât și cele de pe căile rutiere, parcuri, pietonale care se colectează în rigolele de incintă, guri de scurgere cu descărcare în rețelele de incintă proiectate PVC Dn 250, 315, 400, 500, 600 mm. Rețeaua de incintă propusă descarcă în separatorul de hidrocarburi SH .

Apele reziduale menajere vor fi colectate de la fiecare lot cit și locuințe prin intermediul racordurilor de canalizare menajera PVC cu cămine de racord dimensionate funcție de consumatori și rețelei de incintă canalizare menajera gravitațională proiectată din PUZ studiat, PVC KGM SN4 Dn 250 - 315 - 400 - 500 - 600 cu descărcare în colector propus anterior, cămin de vizitare.

La distanțe de aproximativ 60 metri s-au proiectat cămine de vizitare, rupere de pantă, schimbare de direcție sau schimbare de diametru. Atât rețelele cât și racordurile menajere se vor realiza din țevă PVC - KG SN4-8.

Alimentare cu energie electrică

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică se prevede extinderea rețelei de 20 kv existentă și amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kVA.

Din posturile de transformare pleacă rețele subterane de distribuție pentru alimentarea consumatorilor și pentru iluminatul public.

Fiecare construcție se prevede cu bransament propriu, firida de bransament, contor general, tablou general și coloane pentru alimentare, situate în interiorul parcelei, la limita de proprietate către domeniul public.

Iluminatul exterior se va realiza cu corpuri speciale de iluminat, cu lămpi cu vapori de sodiu/LED, montate pe stâlpi de minim 9,0 m înălțime. Rețelele de iluminat sunt separate și se vor monta îngropat de-a lungul aleilor, la cca 0,5 m de carosabil, în afara acestuia.

Costurile dezvoltării rețelelor edilitare locale vor fi suportate în întregime de inițiatorii prezentei documentații, fiind condiție obligatorie pentru emiterea ulterioară a autorizațiilor de construire pentru locuințe.

3.7. Protecția mediului

Evacuarea deșeurilor va fi asigurată prin încheierea unui contract cu firma prestatoare de servicii de salubritate din orașul Cisnădie.

Deșeurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor.

Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanță de minim 10 m față de ferestrele clădirilor. Platformele vor respecta Art. 4 Pct. a) ”platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor” din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*.

Gospodărirea deșeurilor și protecția mediului

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului

a) Deșuri rezultate din faza construcție:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deșurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/ valorificare.

b) Deșuri rezultate din faza de exploatare

Din activitatea de exploatare: Deșurile menajere și cele generate de activitățile comerciale, administrative și de educație se vor colecta selectiv, pe categorii în containere amplasate în zone betonate și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zonă.

Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

3.8. Proprietatea asupra terenurilor. Obiective de utilitate publică

Regimul juridic al terenurilor ce au generat prezentul P.U.Z. este unul privat, terenurile reglementate aflându-se în proprietatea unor persoane fizice.

Zonele de teren aferente realizării drumurilor noi, administrației publice și spațiului verde public/parcul, ce se afla în prezent în proprietate privată, vor fi cedate domeniului public de interes local, al orașului Cisnădie, după realizarea rețelelor edilitare necesare funcționării zonei.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistică și amenajările propuse prin prezenta documentație se înscriu în prevederile, dar mai ales în tendințele de dezvoltare ale orașului Cisnădie în general, și ale zonei studiate în special.

Categoriile principale de intervenție ce vor susține și vor determina materializarea programului de dezvoltare, cuprinse în prevederile prezentei documentații sunt :

- echiparea cu rețele tehnico - edilitare, în primul rând a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere și a celor de distribuție a energiei electrice
- edificarea de locuințe în regim individual sau semicolectiv, precum și a clădirilor destinate serviciilor și comerțului, administrației publice și educației

Față de cele de mai sus considerăm oportună mobilarea parcelarului propus cu un număr de locuințe colective și semicolective și cu dotări aferente acestora, această propunere neaducând prejudicii proiectelor aprobate anterior .

Realizat / ȘEF PROIECT

Urb. Alina MUREȘAN-IUGA