

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 20

**privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire casă de locuit,
amplasată în Cisnădie, str. Sibiului f.n., beneficiar Miha Nicolae Adrian**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 29 ianuarie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 623 din 19.01.2015;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare;

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

În conformitate cu PUG aprobat cu HCL nr. 14/2000 și aviz MLPAT nr. 133/2000;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru construire casă de locuit, în Cisnădie, str. Sibiului, f.n., beneficiar Miha Nicolae Adrian, conform anexei nr. 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, și anexei nr. 2 – Memoriu general pentru Plan Urbanistic de Detaliu, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 600 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiar Miha Nicolae Adrian.

Art.4 Străzile apărute în urma PUZ sau PUD care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul, cât și trotuarele și au iluminat public.

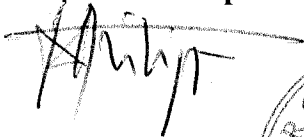
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului Miha Nicolae Adrian.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

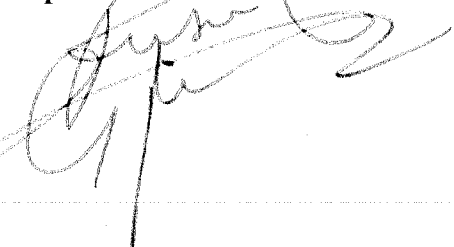
Adoptată la Cisnădie în data de 29 ianuarie 2015, cu 15 voturi „pentru” și 1 vot „împotriva”.

**Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip**



Contrasemnează:

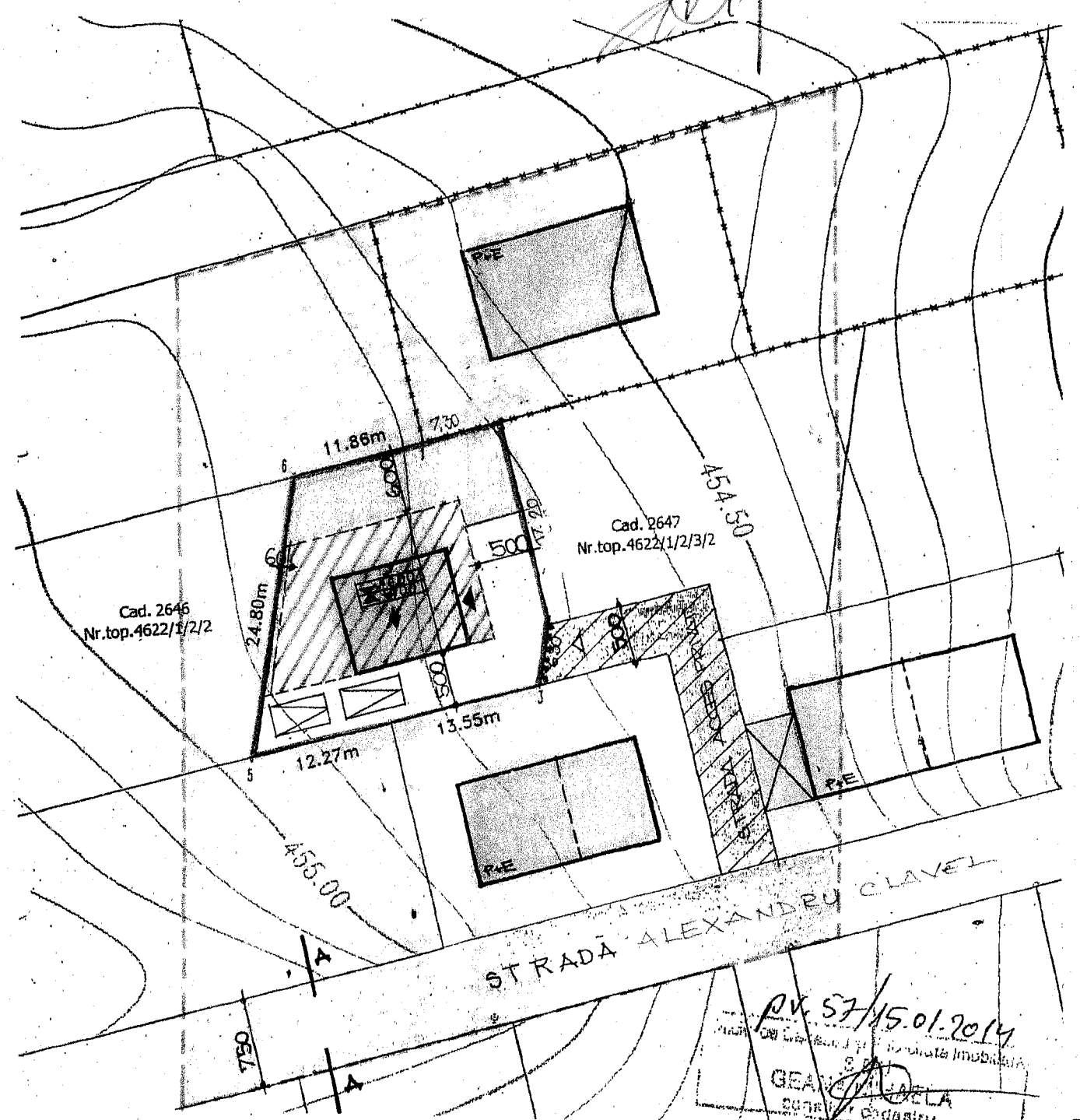
**Secretar,
Ciprian Constantin Rusu**



Handwritten signature



SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



P.V. 57/15.01.2014
GEANINA LA
SIBIU

P.U.D.
PLAN URBANISTIC DE DETALIE
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+E
CISNĂDIE, Str. SIBIULUI f. nr.
CF 107259/1 top. 4622/1/2/3/1/1.

REGLEMENTARI URBANISTICE:
Sc 1:500

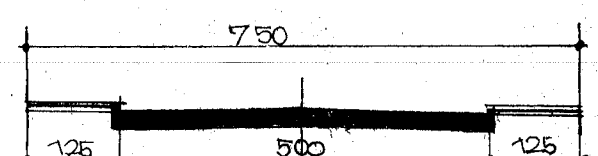
- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE IN CADEUL PLANULUI
 - LIMITA TEREN DE A GENERAT P.U.
 - ALINIAMENT PEDEȘTE
 - RETRAGERI MINIMALE FAȚA DE L.
 - EDIFICABIL $Sc = 40\%$
 - ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIEI (STRĂȘINĂ)
 - ZONA LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ
 - CONȚUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIEI
 - REGIM DE ÎNALȚIME - REDUS P+P
 - ZONA CIRCULAȚIE ÎN CADEUL ÎNCINTEI
 - ZONA VERDE ÎN CADEUL ÎNCINTEI
 - LOC PARCARE AUTOTURISM ÎN CAD.
 - ACCES ÎNCINTĂ PIETONAL AUTO
 - ACCES LA CLĂDIRE
 - STRADA EXISTENTĂ
 - STRADA ACCES PRIVAT

ANEXA NR 1 LA H.C.L. 20 / 29.01.2015

BILANT TERITORIAL / LA NIVELUL TERENULUI

SUPRAȚEA TEREN	5
SUPRAȚEA CONSTRUITĂ (MAX)	2
ZONA CIRCULAȚIE	1
ZONA VERDE	1

POT_{max} 40% CUT_{max} 1,2
REGIM DE ÎNALȚIME P+1E



EXPERT VERIFICATOR		CERINȚĂ:	EXPERT REFERENȚĂ
--------------------	--	----------	------------------

SIBIU, ȘCOALA DE ÎNOT, BL. 5, AP. 3
a.n. - PROIECT srl.
Telef. 0722237698 1/32/21 i 4/44

Beneficiar: **MIHU N. A.**
SĂDU ȘTR. M.
Den. Pr.: **PUD - CONSTRUCȚIE LOCUINȚĂ CISNĂDIE ȘTR.**

ASOCIAT UNIC	C. Arh. N. ARDES	SCARA 1:500
SEE PROIECT	C. Arh. N. ARDES	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTITIEI

- NR. PROIECT: 21/2014
- FAZA: P.U.D.
- DENUMIRE PROIECT: P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E
- AMPLASAMENT: CISNĂDIE, Str. SIBIULUI f. nr., CF 107259
CISNĂDIE
- BENEFICIAR/INIȚIATOR: MIHU NICOLAE ADRIAN
SADU, Str. MĂGURA SADULUI Nr. 9
jud. SIBIU
- PROIECTANT: S.C. AN PROIECT S.R.L. SIBIU
- DATA ELABORĂRII PROIECTULUI: septembrie 2014

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Prin Certificatul de Urbanism nr. 416/2013 eliberat de Primăria Oraș Cisnădie, în aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) și Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU), se solicită, pentru stabilirea condițiilor de construire a unei „LOCUIȚE P+1E“, pe parcela investitorului, elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu.

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice – stabilirea condițiilor de amplasare, funcționare, conformare și deservire edilitară – pentru construirea unei „LOCUIȚE P+1E“, ce se supune aprobării Consiliului Local, astfel, planul urbanistic aprobat constituind suportul legal și tehnic pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Documentația s-a întocmit în baza comenzii inițiatorului, a Certificatului de urbanism nr. 406/2013 eliberat de Primăria Oraș Cisnădie, cu respectarea metodologiei și conținutului-cadru al PUD indicativ GM 009/2000, aprobat cu Ordin nr. 37/2000 al MLPAT și a prevederilor Legii nr. 350/2001.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Investiția se va realiza pe terenul proprietatea beneficiarului, teren situat în partea

Terenul face parte din teritoriul intravilan, folosința actuală fiind teren construcții.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

S-au întocmit studiu geotehnic și ridicare topografică, avizată de OCPI, cuprinse la Anexele documentației, necesare în stabilirea condițiilor de construire

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 133/2000 și PUZ aprobat cu HCL 12/2006, înscrise în Certificatul de urbanism emis:

Regim juridic: teren în intravilan, proprietate a lui MIHU NICOLAE ADRIAN, conform CF 107259 Cisnădie, nr. top. 4622/1/2/3/1/1.

Regim economic: teren cuprins în zona de locuințe și dotări complementare.

Regim tehnic:

- POT max.: 40%
- CUT max.: 1,20
- Suprafața parcelei = 539 mp
- Acces/parcaje: de la strada de acces nou creată/loc de parcare în incinta proprie
- Distanțele construcției față de limite de proprietate: amplasare retrasă față de limite cu respectarea Codului Civil
- Înălțimea construcțiilor și caracteristica volumetrică a acestora: P; P+1; P+M
- Sistem constructiv și materiale permise: conform normelor specifice funcțiunii
- Finisaje obișnuite
- Utilități existente: energie electrică, telefonie, gaze naturale, alimentare cu apă, canalizare

Funcțiunea dominantă: rezidențială, cu locuințe mici, conform împărțirii funcționale în unități teritoriale de referință a PUG și RLU aferent.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICATIE

Terenul este adiacent la strada de acces nou creată, având acces direct la aceasta.

3.2. LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI PARCELĂ

Parcela supusă studiului PUD se află, administrativ, cuprinsă în intravilan – stabilit prin PUG aprobat 2000 și este situată în partea de sud-est a localității, având ca vecinătăți parcele individuale cu locuințe.

Zona este actualmente în dezvoltare, constituind parte a extinderii intravilanului propuse prin PUG, caracterul arhitectural-urbanistic fiind cel specific zonelor de locuințe cu puține niveluri.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

Parcela studiată este proprietate a beneficiarului, fiind înscrisă în evidențele de publicitate imobiliară în CF 107259 Cisdădie, nr. top. 4622/1/2/3/1/1, în suprafață de 539 mp. Terenul este încadrat în circuitul civil.

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC – v. ANEXA

3.6. PARAMETRII SEISMICI

Conform zonării seismice, după Normativul P 100/2013, situl se încadrează în zona „D” ($a_g=0,20$; $T_c=0,7$ sec, $p_{conv}=320kPa$).

3.7. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Terenul este racordat la utilitățile publice de electricitate, gaz metan, apă-canal și telefonie.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTE SOLICITATE PRIN TEMĂ

Tema propusă de beneficiar este pentru:

1. Realizarea unei „LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”, având regimul de înălțime parter și cuprinzând în distribuția interioară, de principiu, următoarele:

- PARTER: cameră de zi, bucătărie, cămară, hol cu scări de acces și C.T.;
- ETAJ: două dormitoare, dressing, hol cu scări, baie și balcon.

2. Terenul de amplasament al locuinței este organizat în trei zone și anume:

- zona ocupată de construcții (A_c);
- zona curții de circulație și parcare;
- zona verde

având, cumulativ, o suprafață de 539 mp.

4.2. FUNCIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse s-au conceput în concordanță cu tema și condițiile locale ale amplasamentului.

Pentru amplasarea clădirii în cadrul terenului, s-au avut în vedere amplasarea terenului în raport cu parcelele existente, poziția acestuia față de stradă, stabilirea condițiilor de construire, având ca bază principiul izolării și protecției în raport cu vecinătățile, în corelare cu normele de însorire și cele de prevenire a incendiilor.

Finisaje: conform opțiunilor beneficiarului, cu condiția integrării specificului cadrului construit al localității.

4.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.3.1. Alinierea construcțiilor

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele de proprietate ale parcelei din CF 107259 Cisnădie, nr. top 4622/1/2/3/1/1, în suprafață de 539 mp.

Amplasarea construcției în cadrul incintei:

- retras la min. 5.00 m de la limita proprietății spre est
- retras la 5.00 m de la limita proprietății spre sud
- retras la min. 6.00 m de la limita posterioară – nord
- retras la min. 0,60 m de la limita proprietății de vest

Criteriile ce au stat la stabilirea retragerilor minime mai sus înscrise:

- Criterii compoziționale: valorificarea vederii panoramice a Munților Făgăraș
- Criterii funcționale:
 - asigurarea suprafețelor construite maxime conform POT
 - asigurarea unei bune însoriri și exploatarea panoramei către Sibiu

Înălțimea construcției

- Parter și etaj
- Înălțimea maximă la cornișă: 6,00 ml
- Înălțimea maximă (coamă): 9,00 ml

4.3.2. Modul de utilizare a terenului

Indici urbanistici stabiliți pe parcela delimitată:

- POT max. = 40%, stabilit prin PUG
- CUT max. = 1.2

4.3.3. Bilanț teritorial/la nivelul terenului studiat – situație maximală

- | | | |
|------------------------------------|------------|------|
| ➤ TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN: | 539 mp | 100% |
| ➤ SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (max.): | 215,60 mp | 40% |
| ➤ PARCĂRI ÎN INCINTĂ – CIRCULAȚII: | 129,40 mp | 24% |
| ➤ ZONĂ VERDE ÎN INCINTĂ: | 194,00 mp | 36% |
| ➤ POT maxim: 40% | CUT maxim: | 1,2 |

4.3.4. Modul de utilizare a incintei

- | | |
|--------------------------|--------|
| ➤ Suprafață teren: | 539 mp |
| ➤ Suprafață construită: | 90 mp |
| ➤ Suprafață desfășurată: | 180 mp |
| ➤ POT propus: | 16,70% |

4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.4.1 Alimentarea cu apă potabilă

Racord la rețeaua localității.

4.4.2. Canalizare menajeră și pluvială

Colector menajer în zona de amplasament.

4.4.3. Alimentarea cu energie electrică

Racord la rețeaua stradală din zonă.

4.4.4. Alimentare cu gaze naturale

Racord la rețeaua stradală.

4.5. PROTECȚIA MEDIULUI

Spațiile verzi vor fi parțial plantate cu arbuști și înierbate, pentru a folosi un cadru relaxant.

Prin sistematizarea terenului trebuie să se asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- Sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă
- Etanșezarea instalațiilor, bransamentelor și rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere
- Depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere cu societățile abilitate de administrația locală
- Orice organizare de șantier se va face în incinta proprie și cu luarea măsurilor pentru protecția vecinătăților, după caz. Pentru ocuparea temporară a spațiului public se va obține închirierea din partea primăriei.

4.6. ACCESE, ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ÎN INCINTĂ

Accesul la terenul obiectivului este asigurat din rețeaua stradală existentă în partea sudică a incintei, prin drumul de acces de 5,00 m lățime, nou creat.

Parcaje: 2 locuri

Împrejmuiri: se pot realiza din orice materiale de construcție. Se recomandă utilizarea gardurilor vii. Înălțimea maximă a împrejmuirii: $h=2,0$ m. Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu vecinătățile, poziția acestuia față de căile

5. CONCLUZII

Prin proiect se asigură dezvoltarea unei investiții în domeniul rezidențial.

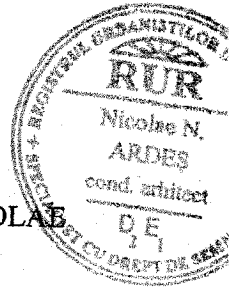
În vederea aprobării documentației s-au obținut avizele necesare, respectate în elaborarea documentației.

După aprobarea documentației prin hotărâre a Consiliului Local, aceasta se va utiliza pentru emiterea Autorizației de construire, în condițiile legii.



Întocmit,

c. arh. ARDEȘ NICOLAE



Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip



Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian Constantin Rusu