

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA nr. 102**  
**privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire casă de locuit**  
**cu atelier la parter, amplasat în Cisnădie, str. Sibiului f.n.,**  
**beneficiar Neculcea Aurelian**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri, la data de 30 aprilie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 3710 din 07.04.2015;

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 cu atelier la parter, amplasat în Cisnădie, str. Sibiului f.n., pe terenul identificat în CF 106698 Cisnădie, nr. top 4622/1/2/1, beneficiar Neculcea Aurelian, conform anexei nr. 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Memoriu general pentru Plan Urbanistic de Detaliu și anexei nr. 3 – Plan de încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 1200 mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiar.

**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.

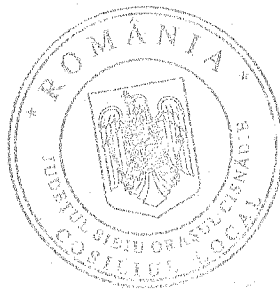
**Art.5** Prezenta se comunică beneficiarului Neculcea Aurelian.

**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 30 aprilie 2015, cu 15 voturi „pentru”.

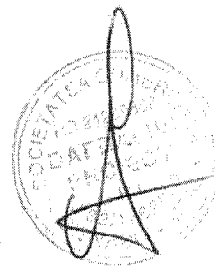
**Președinte de ședință,**  
**Zaharie Hozat**



**Contrasemnează:**  
**Secretar,**  
**Ciprian Constantin Rusu**



## MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.



### 1. – Introducere

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: **P.U.D. - CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU ATELIER LA PARTER**  
Beneficiar: **NECULCEA AURELIAN**  
Amplasament: **ORAȘ CISNĂDIE, STR. SIBIULUI, F.N., COD 555300, JUD. SIBIU**  
**CF. NR. 106698, NR. TOPO. 4622/1/2/1**  
Proiectant: **S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.**  
Data elaborării: **FEBRUARIE 2015**  
Proiect nr. : **18U-B/2015**

#### Obiectul lucrării:

Construirea unei locuințe, pe terenul aflat în localitatea Cisnădie, strada Sibiului, f.n., cod 555300, cu folosința actuală teren arabil, liber de construcții.

### 2. – Încadrare în zonă

#### Concluzii din documentații deja elaborate

Conform Certificatului de Urbanism Nr 210 din 14.04. 2014 emis de Primăria Orașului Cisnădie, județul Sibiu, imobilul compus din teren cu suprafața de **1200mp** se află în intravilan.

Imobilul compus din teren, înscris în C.F. Nr.: 106698, cu nr. top: 4622/1/2/1 se află în proprietatea lui NECULCEA AURELIAN.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, nr.133/2000 aprobată cu hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 14/2000, prelungit cu HCL nr. 61/2011, terenul nu este situat într-o zonă protejată și nu are interdicții de construire.

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 12/2006, terenul are destinația curții construcții.

În conformitate cu legislația în vigoare este necesară autorizarea construcțiilor prin întocmirea în faza inițială a documentațiilor de urbanism P.U.D..

### 3. – Situația existentă

#### 3.1 accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela studiată este amplasată în partea de nord a Orașului Cisnădie și este limitată la vest de Str. Sibiului / D.j. 106C, la sud, est și nord este mărginită de alte parcele.

#### 3.1 suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafața totală de **1200mp** și prezintă o formă rectangulară în plan.

#### 3.2 suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții și conform certificatului de urbanism, indicii urbanistici maximi admiși pentru această zonă sunt: POT MAX=40% iar CUT MAX=1.2.

#### 3.3 caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

Zonele adiacente sunt în continuă dezvoltare și s-au realizat numeroase lotizări pentru locuințe individuale și colective. În zonă sunt preponderent locuințe și case de vacanță simțindu-se lipsa zonelor de servicii și funcțiuni publice.

3.1 tipul de proprietate asupra terenurilor  
Imobilul se află în proprietatea lui NECULCEA AURELIAN.

3.2 analiza fondului construit existent  
Terenul este liber de construcții și nu există circulații auto și pietonale amenajate.

#### **4 – Reglementări**

4.1 obiectivele noi solicitate prin tema – program

Inițiatorul planului urbanistic de detaliu a pornit acest demers cu intenția construirii unei locuințe, în condițiile reglementărilor urbanistice existente în zonă.

4.2 capacitatea, suprafața desfășurată

Parcela va cuprinde o suprafață maximă construibilă de 40%, și o suprafață de spații verzi de min. 20%

4.3 principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor,

Construcția se va realiza *în interiorul perimetrului limitei construibilului* conform planșei „**Reglementări urbanistice**”

Amplasarea construcției se va realiza:

- față de Dj 106 C va fi la aliniament cu o retragere de **18.5m** față de limita zonei de protecție a rețelei de energie electrică LEA 110KV conf. Ord. nr.4 din 9 martie 2007, conform detalierii din planșa „Reglementări Urbanistice”.

- față de limitele de sud și de est ale parcelei se va face la aliniament cu o retragere de **4,0m**.

- față de limitele de nord a parcelei se va face la aliniament cu o retragere de **3,0m**.

4.4 modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se va asigura un acces auto și pietonal din drumul colector paralel cu DJ 106c.

Strazile rezultate în urma realizării documentațiilor de PUZ / PUD vor fi preluate în domeniul public doar la momentul la care vor fi echipate cu toate utilitățile, asfaltat carosabilul cât și trotuarele și vor fi dotate cu iluminat public.

4.5 regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Construcția va fi amplasată pe aliniamentul mai sus stabilit.

**Regimul de înălțime maxim admis** este de **P+E+Er**. Procentul de ocupare al terenului este **POT max. admis = 40%**.

4.6 coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de ocupare al terenului este **CUTmax admis = 1,2**;

4.7 asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, rețea de gaze, comunicații.

**Evacuarea resturilor menajere** se va face prin amplasarea de puștele ecologice, iar de aici vor fi preluate la groapa de gunoi a localității Cislădie, conform indicațiilor primăriei pe bază de contracte de salubritate.

Investiția propusă va fi racordată la rețele de utilități prin contract, în urma solicitării avizului de racordare de la fiecare furnizor în parte.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor sau beneficiar.

### Restricții de construire

Nu se prevad restricții de construire speciale. Se va pastra zona de protecție (LEA 110KV) stanga-dreapta rețelei, conform Ordinului nr.4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice emise de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei.

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:

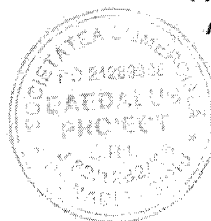
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT MP	PROPUȘ MP	%	ARIA CONSTRUITĂ LA SOL (MP)	ARIA DESFĂȘURATĂ (MP)
ZONA LOCUIRE P+E+Er	0	979.2	81.6	391.69	1175.04
CIRCULAȚII RUTIERE ȘI PIETONALE PROPUȘE SPRE EXTINDERE	0	220.8		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1200</b>	<b>18.4</b>	<b>391.69</b>	<b>1175.04</b>



ȘEF PROIECT  
Arh. Luminița Doina ISPAS

ÎNTOCMIT

Arh. Alexandru CRISTIAN  
Arh. Mihaela CIOLACHE



PRESEDINTE DE SEDINTA

ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 102/30.04.2015

PRESEDINTE DE SEDINTA

ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU