

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

**HOTĂRÂREA nr. 39**  
**privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință,**  
**amplasată în Cisnăde, str. Chateau Thierry, f.n.,**  
**beneficiar Laue Guenter Rolf**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 26 februarie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 1761 din 16.02.2015;

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;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru construire locuință, amplasată în Cisnădie, str. Chateau Thierry, f.n., beneficiar Laue Guenter Rolf, 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 1279 mp.

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

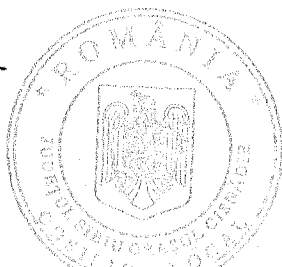
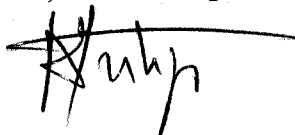
**Art.4** Prezenta se comunică beneficiarului Laue Guenter Rolf.

**Art.5** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

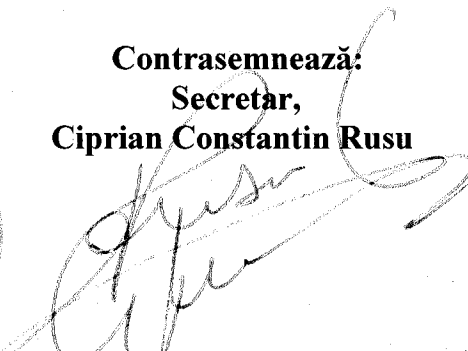
**Art.6** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 26 februarie 2015, cu 15 voturi „pentru”, 1 vot „împotrivă” și o abținere.

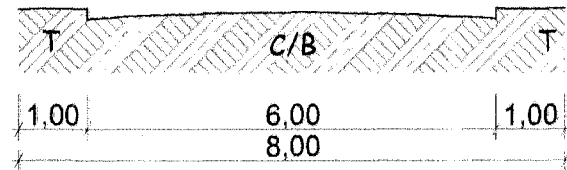
**Președinte de ședință,**  
**Dănuț Mihai Filip**



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



# PROFIL STRADAL Sc. 1:100



T - Trotuar

C/B - Parte carosabilă

## BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	TERITORIUL AFERENT	SUPFAȚA (ha)	%
1	ZONA CONSTRUITĂ	0,0191	14,94%
2	CAROSABIL	0,0094	7,35%
3	PIETONAL	0,0224	17,51%
5	ZONĂ VERDE (LIBERĂ)	0,0770	60,20%
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>0,1279</b>	<b>100%</b>
POT rezultat 14,94%		POT maxim admis 40,00%	
CUT rezultat 0,42		CUT maxim admis 1,20	

## 2.1. REGLEMENTĂRI

LEGENDĂ:

- Limita teren beneficiar
- Limita zonei studiate
- Aliniament propus
- Construcții propuse
- Construcții existente
- Circulație carosabilă existentă
- Circulație carosabilă propusă
- Trotuare, alei pietonale propuse
- Zonă verde
- Accese principale construcții

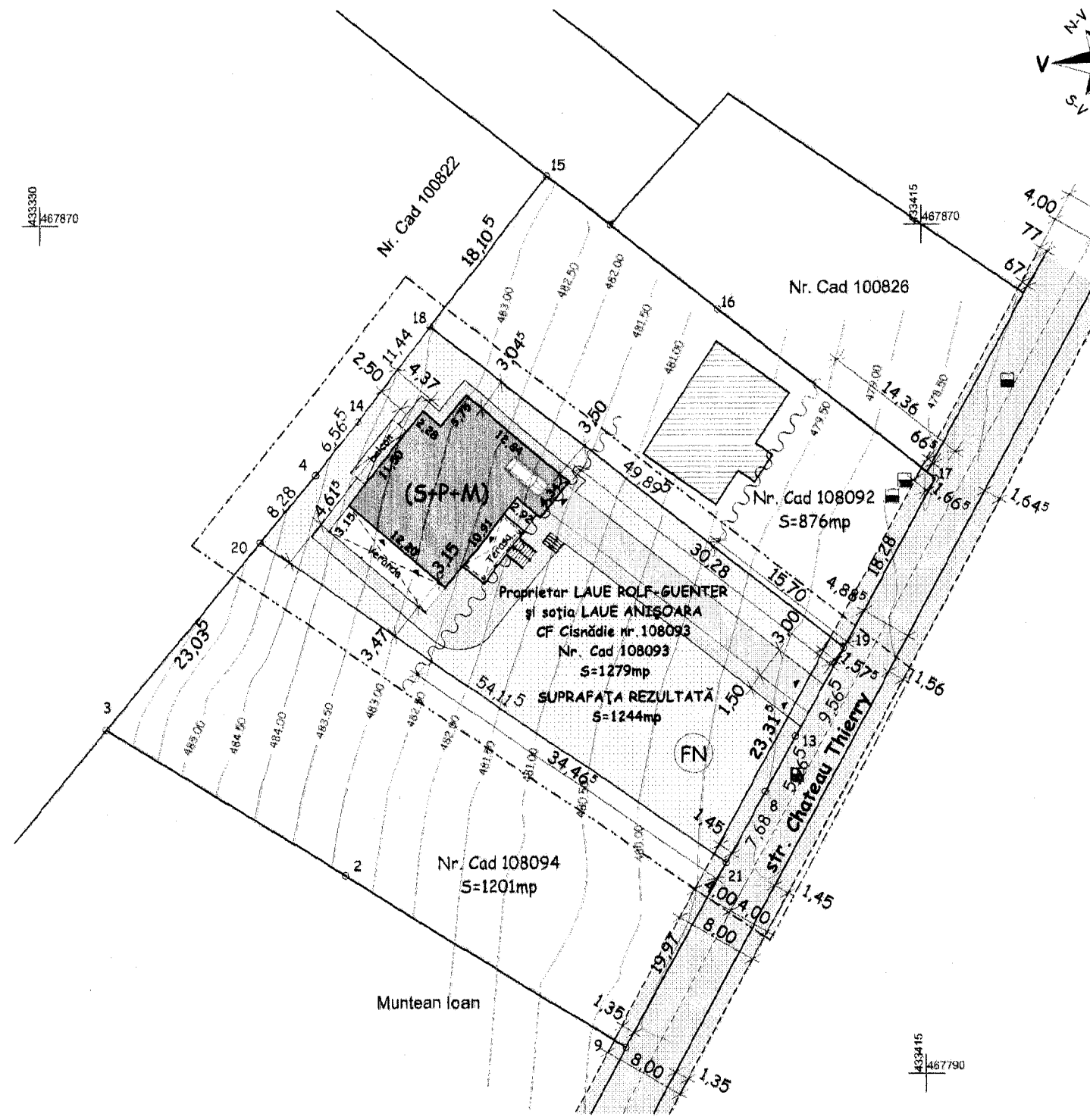
FN

Număr administrativ

### Notă

- Suprafața construită subsol = 158,86m<sup>2</sup>
- Suprafața construită parter = 190,17m<sup>2</sup>
- Suprafața construită mansardă = 190,17m<sup>2</sup>

# REGLEMENTĂRI Sc. 1:500



ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 39/2

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRAS

# ANEXA NR. 2 LA H.C.L. 39/26.02.2015

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU LAUE ROLF-GUENTER și soția LAUE ANIȘOARA Orașul Cisnădie, str. Chateau Thierry, nr. FN

### MEMORIU GENERAL

#### 1. Introducere

##### 1.1 Date de recunoașterea a documentației

Denumire lucrare : **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ**  
Orașul Cisnădie, str. Chateau Thierry, nr. FN

Beneficiar : **LAUE ROLF-GUENTER**  
**și soția LAUE ANIȘOARA**  
Orașul Cisnădie, p-ța Nouă, bl. N2, et.4, ap.1

Proiectant : s.c. **PRO DON CONSULT** s.r.l. Sibiu  
Mun. Sibiu, str. Vasile Milea, nr.26/10  
Tel: 0741 - 65 82 65

Șef proiect : arh. Viorel Mihail Neamțu  
Arhitectura : cond.arh. Ștefan Toth  
Rezistență : ing. Hadăr Ioan  
Referat geotehnic : ing. Constantinescu Constantin  
Instalații : ing. Cosmin Albu-Ilie

## 1. Obiectul lucrării

Prezenta documentație tratează condițiile de amplasare a unei case de locuit unifamiliale în intravilanul orașului Cisnădie, str. Chateau Thierry, nr.FN. Elementele urbanistice care stau la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire sunt :

- dimensiunea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției propuse
- rezolvarea accesului și a circulației în incintă
- integrarea și armonizarea noii construcții cu cele deja existente
- echiparea cu utilități edilitare

## 2. Încadrare în localitate

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul luat în considerare pentru construirea unei case de locuit unifamiliale, cu regim de înălțime S+P+M, este situat în orașul Cisnădie, str. Chateau Thierry, nr. FN, în sud-vestul localității.

Destinații admise conform PUG și RLU aprobat cu H.C.L. nr. 14/2000 : se pot autoriza, locuințe individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe.

## 3. Situația existentă

Parcela considerată este delimitată spre sud-est de strada Chateau Thierry, drum de pe care se face accesul la construcția propusă.

Terenul proprietate privată este învecinată:

- nord-est proprietate privată cu nr. CAD 108092
- sud-vest proprietate privată cu nr. CAD 108094
- nord-vest proprietate privată cu nr. CAD 100822

Terenul este în pantă pe direcția nord-vest spre sud-est la nord-vest, iar diferența de nivel a zonei studiate este de 6,00m.

### 3.1. Regim juridic

Parcela de teren studiată este proprietatea lui Laue Rolf-Guenter și soției Laue Anișoara, identificat prin CF Cisnădie nr. 108093, nr. top. 108093. Conform întabulare, drept de proprietate, cumpărare, încheierea nr. 11953/2014 cf, încheierea nr. 11959/2014 cf, încheierea nr. 11965/2014 cf, și partaj, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.

Suprafața terenului studiat de pe extrasul CF este de 1279m<sup>2</sup> și este proprietate privată.

### 3.2. Analiză geotehnică

Amplasat în zona loc. Cisnădie, în zona rezidențială sud-vestică, amplasamentul aparține geografic de zona deluroasă premontană caracterizată de dealuri cu altitudini de aproximativ

650m, tăiate de văi largi și domoale. Zona este înclinată estic însă stabilă, fără gropi de împrumut sau accidente structurale..

Din punct de vedere geologic zona aparține unității structurale majore Depresiunea Transilvaniei, aici fiind prezente formațiuni din perioada neogenului și cuaternarului și sunt reprezentate de argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri mărunte.

Amplasamentul nu se află sub influența directă a unei ape de suprafață iar freaticul zonei este la aproximativ -8,00m față de c.t.n. cu modificări funcție de nivelul precipitațiilor și anotimp. Prezența la suprafață a unei argile cu coeficient de permeabilitate redus face ca apele de precipitație să se infiltreze în subsoluri.

Pentru stabilirea naturii și litologiei terenului, proprietăților fizico-mecanice ale terenului au fost executate două foraje de mână pe amplasament, foraje ce-a pus în evidență următoarele litologie:

- 0,00m - 0,30m sol vegetal
- 0,30m - 1,10m argilă maronie plastic vîrtoasă.
- 1,10m - 1,80m argilă maronie prăfoasă ușor nisipoasă plastic tare, cu rari noduli calcaroși

Urmare celor constatate se poate executa lucrarea cu respectarea următoarelor recomandări:

- fundarea se va face la minim -1,00m față de c.t.n., pe stratul de argilă maronie prăfoasă, nisipoasă plastic tare .

- pentru calculele de rezistență se vor lua în calcul valori ale presiunilor convenționale de 290Kpa, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare  $D_f=2m$  și grosimea  $B=1m$ , pentru alte valori urmând a se face corecțiile de rigoare din STAS 3300/2/85, anexa B2.

- se vor executa trotuare etanșe împrejurul construcției, iar apele pluviale se vor conduce la canale colectoare, se va executa o elevație de minim 0,30m, subsolul propus va fi drenat perimetral pentru a împiedica înfiltrarea apelor meteorice.

### 3.3. Analiza fondului construit existent

În prezent pe terenul studiat nu există nici o construcție.

### 3.4. Căi de comunicație

Circulația principală existentă se desfășoară pe direcția nord-est sud-vest pe strada Chateau Thierry, drum de pe care se face accesul la parcela studiată.

### 3.5. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă a construcției propuse, se va face din sistemul centralizat de alimentare cu apă a orașului Cisnădie, după racordarea la rețeaua de apă potabilă. Zona respectivă dispune de canalizare menajeră și pluvială.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată din rețeaua existentă în zonă.

## 4. Propuneri

### 4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare stabilită de beneficiar, prevede construirea unei case de locuit unifamiliale, care va avea regimul de înălțime de subsol, parter și mansardă (S + P + M).

Zona parterului va cuprinde funcțiunile de zi: Caneră zi, bucătărie, birou, spălătorie, uscătorie, baie, wc, garaj, un hol și două terase.

Subsolul va cuprinde 3 pivnițe, centrală termică, casa scării și magazie.

Mansarda va avea funcțiunea de dormitor, cameră musafiri, cameră fitnes, 3 debarale, dresing, 2 holuri, baie și 3 balcoane.

Construcția propusă se amplasează în partea nord-vestică a terenului retrasă cu 30,28m (respectiv 34,46<sup>5</sup>) față de str. Chateau Thierry, de pe care se face accesul la construcția propusă, retrasă minim cu 3,04<sup>5</sup>m (respectiv 3,50m) față de limita de proprietate nord-estică, retrasă cu minim 3,47m (respectiv 4,61<sup>5</sup>m) față de limita de proprietate sud-vestică și retrasă cu 4,37m (cu balcon retras la 2,50m) față de limita de proprietate nord-vestică.

Cota  $\pm 0,00$ , a construcției propuse va fi cota parterului propus și se află la maxim - 1,34 m, și minim -0,25 față de cota terenului amenajat ( C.T.A. ).

#### 4.2. Descriere soluție

Pentru arhitectura noii construcții s-a adoptat un stil neutru de sfârșit de secol XX, care să ilustreze saltul făcut de arhitectură în ultimii ani, și să realizeze integrarea noii construcții în specificul local. Pentru parcelele imediat învecinate, se recomandă amplasarea de locuințe, retrase cu 15,00m până la 30,00m de la strada Chateau Thierry.

#### 4.3. Organizarea circulației

Ca principiu s-a urmărit evitarea încrucișării circulației, și anume calea de acces la parcare din incinta studiată care permite accesul pe strada Chateau Thierry, este perpendiculară pe această drum, și are o lățime de 3,00m pentru autoturisme și 1,50m pietonal.

#### 4.4. Regim juridic, circulația terenurilor

Teritoriul aferent obiectivului ( casă de locuit ) este de 1244mp, conform planșei A04. Se va face retragerea de la aliniamentul străzi Chateau Thierry după cum urmează:

- 1,57<sup>5</sup> m față de limita de proprietate nord-estică vecinul cu nr. CAD 108092
- 1,45 m față de limita de proprietate sud-vestică vecinul cu nr. CAD 108094

#### 4.5. Regim de aliniere

Aliniamentul propus pentru parcela studiată este de 30,28m de la limita de proprietate dinspre drumul de pe care se face accesul la construcția propusă adică strada Chateau Thierry.

Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost următoarele :

- realizarea unui front stradal ( în prezent inexistent )

#### 4.6. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale spațiului nou și de necesități compoziționale, în cazul de față fiind de, subsol, parter și mansardă (S+P+M).

#### 4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicii de utilizare a terenului în zona respectivă sunt:

P.O.T. = 14,94% și C.U.T. = 0,42, P.O.T. maxim = 40,00% și C.U.T. maxim = 1,20

Acești coeficienți se referă la interiorul parcelei destinate construcției.

#### BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	TERITORIUL AFERENT	SUPFAȚA (ha)	%
1	ZONA CONSTRUITĂ	0,0191	14,94%
2	CAROSABIL	0,0094	7,35%
3	PIETONAL	0,0224	17,51%
5	ZONĂ VERDE (LIBERĂ)	0,0770	60,20%
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,1279</b>	<b>100%</b>
	<b>POT rezultat 14,94%</b>	<b>POT maxim admis 40,00%</b>	
	<b>CUT rezultat 0,42</b>	<b>CUT maxim admis 1,20</b>	

#### 4.8. Plantații

Se recomandă completarea spațiilor verzi cu : plantații de aliniament ( spre stradă ), zone verzi ( gazon decorativ , arbuști , plante floricole ).

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu crează umbriri defavorabile către vecini.

Față de limita de proprietate arborii înalți se vor planta la o distanță minimă de 2,00m, celelalte plantații la 0,50m.

#### 4.9. Materiale folosite:

Materialele folosite vor fi cele durabile pentru structură fundații continue din beton, cărămidă întărite cu sâmburi de beton.

Finisaje permise:

- tencuieli cu zugrăveli și vopsiri de diferite culori
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat
- zidărie sau placaj de piatră
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite
- învelitoare din țiglă ceramică sau beton
- circulațiile carosabile și pietonale din incintă dalate

#### 4.10. Parcaje, garaje

Având în vedere specificul zonei, parcare va fi asigurată în garajul imobilului.

#### 4.11. Împrejmuiri

Împrejmuirile la aliniament vor fi cu soclu din piatră sau beton având o înălțime de 40-60cm și panouri transparente la partea superioară de 1,60-2,10m.

#### 5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă fără proiecte de specialitate avizate de forurile competente
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești pe domeniul public și nici în afara containerelor
- toate construcțiile și amenajările vor fi gândite în așa fel încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natural.

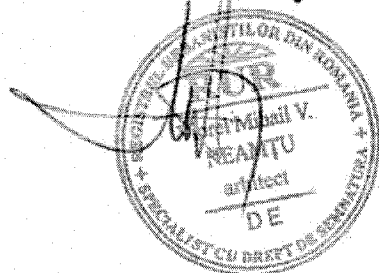
#### 6. Anexe

Acorduri și avize :

- aviz apă-canal
- aviz alimentare energie electrică
- aviz gaze naturale
- salubritate
- aviz Agenția Protecția Mediului

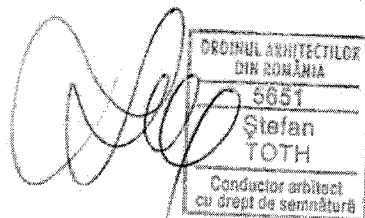
Șef proiect

arh. Viorel Mihail Neamțu



Proiectat

cond. arh. Toth Ștefan



10

PRESEDINTE DE SEDINTA

DĂNUȚ MIHAIL FILIP



CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Sc. 1:5000



ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. *39/26.02.2015*

PRESEDINTE DE SEDINTA

*ANANIE MILCHITĂ*



CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR.