

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 103

privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire imobil locuință, garaj, împrejmuire teren, bransamente utilități, amplasat în Cîsnădioara, str. Sibiului f.n., beneficiar Brad Ilie Cornel

Consiliul local al orașului Cîsnădie, 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. 3712 din 07.04.2015;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodarie 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 imobil locuință, garaj, împrejmuire teren, bransamente utilități, amplasat în Cîsnădioara, str. Sibiului f.n., pe terenul identificat în CF 108037 Cîsnădie, nr. top 108037 și CF 108038 Cîsnădie, nr. top 108038, beneficiar Brad Ilie Cornel, 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 1300 mp.

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

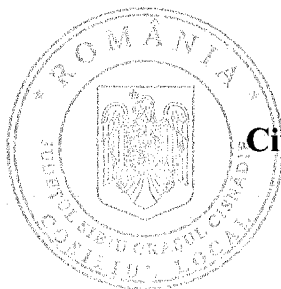
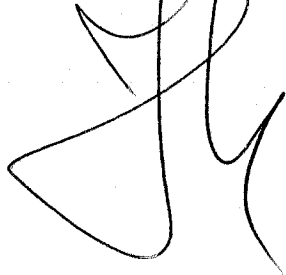
Art.4 Prezenta se comunică beneficiarului Brad Ilie Cornel.

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.

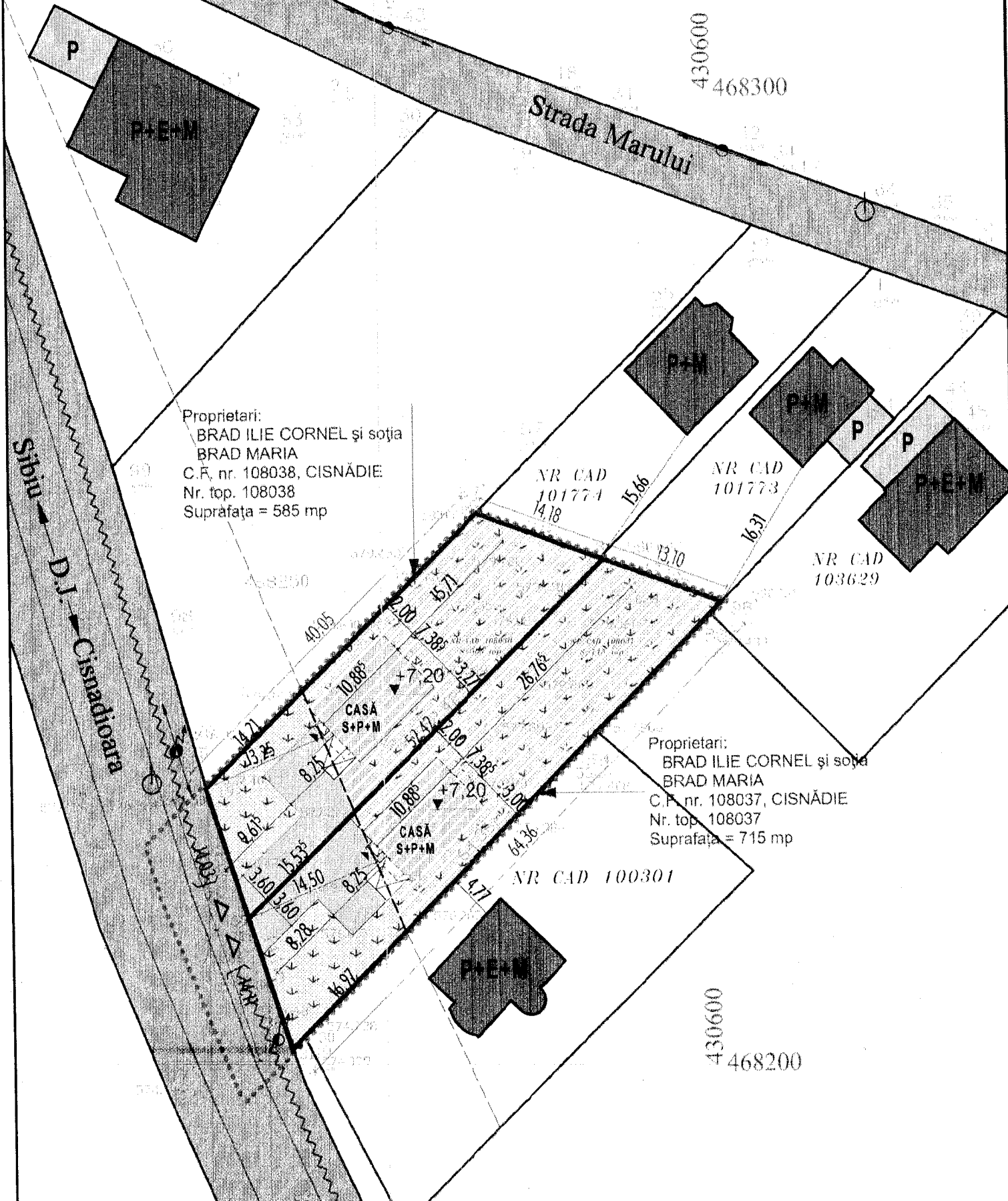
Adoptată la Cîsnădie în data de 30 aprilie 2015, cu 15 voturi „pentru”.

**Președinte de ședință,
Zaharie Hozat**



**Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu**





Proprietari:
BRAD ILIE CORNEL și soția
BRAD MARIA
C.F. nr. 108038, CISNĂDIE
Nr. top. 108038
Suprafața = 585 mp

Proprietari:
BRAD ILIE CORNEL și soția
BRAD MARIA
C.F. nr. 108037, CISNĂDIE
Nr. top. 108037
Suprafața = 715 mp

LEGENDA

- Limite**
- ***** LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITELE DE PROPRIETATE
 - LIMITE DE PARCELE
- Construcții și edificabile**
- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
 - ▭ EDIFICABILUL PARCELEI - ZONĂ CASE DE VACANȚĂ
 - +H INĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ FAȚĂ DE COTA 0,00 (COTA 0,00 LA MAX. 0,30 M DE LA CTN)
 - ▨ CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - ▨ CONSTRUCȚII PROPUSE
- Circulații și accese**
- ▨ CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE EXISTENTE
 - ▨ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE PROPUSE
 - ▲ ACCES PIETONAL ȘI AUTO PE PARCELĂ
 - ▲ ACCES LA CLĂDIRE
- Spații verzi și plantate**
- ▨ SPAȚII VERZI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE STABILITE PRIN CERTIFICATELE DE URBANISM NR. 606 DIN 17 OCT. 2011 ȘI P.U.G. ȘI R.L.U. APROBATE PRIN HCL CISNĂDIE NR. 14 DIN 2000:

- DESTINAȚIA ZONEI
- CURȚI CONSTRUCȚII, DUPĂ EMITEREA PLANULUI DE CONSTRUIRE
- REGIM DE ÎNĂLȚIME
- P+M
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR (LA COAMĂ)
- 7,20 M DE LA COTA 0,00 (COTA 0,00 LA MAX. 0,30 M DE LA CTN)
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI - POT
- 20%
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT
- 1,2
- ACCESULE CAROSABILE ȘI PIETONALE
- DIN STRADA SIBIULUI
- LUCRĂRILE DE INTERES PUBLIC
- NU ESTE CAZUL

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE:

- RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI
- CONFORM COD CIVIL
- RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- PE ALINIAREA GENERATĂ DE VECINI ȘI DE ALINIAMENTUL STRĂZII
- PARCAJE ȘI GARAJE
- ÎN INCINTA PROPRIE
 - MIN. 2 LOCURI / CASĂ
- SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE
- MIN. 25% DIN SUPRAFAȚA TERENULUI

BILANT TERITORIAL

SUPRAFAȚA PARCELELOR - 585+715=1300 MP

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	---	---	161,0 mp	12 %
CIRCULAȚII ȘI PARCAJE	---	---	213,5 mp	16,5 %
SPAȚII PLANTATE	1300 mp	100 %	925,5 mp	71,5 %
TOTAL	1300 mp	100 %	1300 mp	100 %

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 103/2011

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRA



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- **denumirea proiectului:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STR. SIBIULUI, NR. TOP. 108037, 108038, CISNĂDIOARA, JUD. SIBIU
PENTRU CONSTRUIRE CASE
- **proiect nr.:** 97/2015
- **inițiator:** BRAD ILIE CORNEL și soția BRAD MARIA
- **elaborator:** SC BNM ARHITECȚI SRL
 - urbanism: arh. Ioan Brad
 - instalații hidroedilitare: ing. Eugen Radu Mezei
 - instalații gaz: ing. Ștefan Buțu
 - instalații electrice: ing. Eugen Radu Mezei
- **data elaborării:** februarie 2015

Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată pornind de la intenția beneficiarilor de a construi pe fiecare dintre cele două parcele proprietate privată a persoanelor fizice/juridice situate în satul Cisnădioara, orașul Cisnădie, județul Sibiu, strada Sibiului, nr. top. 108037 și 108038, câte o casă de locuit, cu împrejurimi și alte dotări specifice.

Prin Certificatele de urbanism nr. 606 din 17.10.2014 și nr. 10 din 15.01.2015 eliberate de Primăria Orașului Cisnădie este solicitată elaborarea unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic de detaliu, lucrare întocmită în conformitate cu „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu” aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000. Prin prezenta documentație se urmărește stabilirea condițiilor de construire pe parcelele pe care se vor realiza obiectivele propuse, în concordanță cu prevederile Planului urbanistic general al localității Cisnădie aprobat cu HCL nr. 14/2000 și cu legislația în vigoare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate.

▪ **situarea obiectivului în cadrul localității; caracteristicile zonei**

Conform certificatelor de urbanism, zona aparține intravilanului localității Cisnădioara, părții nordice a acestuia, pe strada Sibiului, această zonă fiind destinată construcțiilor, după obținerea autorizațiilor de construire.

▪ **concluziile studiilor de fundamentare**

Studiul geotehnic relevă situarea amplasamentului, din punct de vedere geologic și geomorfologic, în partea sudică a Podișului Transilvaniei, în depresiunea Sibiului, parte componentă a zonei colinare a Transilvaniei.

În bazinul Transilvaniei roca de bază aparține pannonianului și sarmațianului. Pannonianul este compus din pietrișuri, nisipuri, argile mămoase, iar sarmațianul din marnă cenușii, nisipuri și pietrișuri, care reprezintă partea finală a umpluturii neogene a Depresiunii Transilvaniei. Peste aceste sedimente s-au depus straturi de suprafață de vârstă cuaternară (holocenul superior), alcătuite din argile, argile nisipoase, pietrișuri, nisipuri.

Stratificația geologică generală a zonei se caracterizează prin prezența la suprafață a unui strat de sol argilos cu grosimea de la 0,20 – 0,60 m peste care se găsește un strat de argilă prăfoasă maronie-galbenă, contractilă. În adâncime acest strat argilos trece la argilă nisipoasă și nisip argilos cu pietriș. Toate aceste depozite sedimentare descrise au vârstă cuaternară și formează roca acoperitoare în această zonă.

Adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este conform STAS 6054/77 de 0,90 m.

Normativul P100-1/2013 încadrează amplasamentul în următorii parametri seismici: $a_g = 0,16g$, perioada de colț $T_c = 0,70$ sec și zona „D”.

Supportul topografic indică faptul că pe parcelele pe care se vor construi cele două case nu există construcții, terenul fiind momentat utilizat ca livadă. Pe terenurile învecinate amplasamentului, se găsesc construcții cu caracter rezidențial sau turistic și de agrement.

Amplasamentul prezintă o pantă coborând dinspre nord-est spre sud-vest.

- prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate anterior

Terenurile studiate beneficiază de următoarele reglementări urbanistice stabilite prin certificatele de urbanism nr. 606/17.10.2014 și 10/15.01.2015:

DESTINAȚIA ZONEI	- CURȚI CONSTRUCȚII, DUPĂ EMITEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE
REGIM DE ÎNĂLȚIME	- P+M
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR(LA COAMĂ)	- 7,20 M DE LA COTA 0,00 (COTA 0,00 LA MAX. 0,30 M DE LA CTN)
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI - POT	- 20%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT	- 1,2
ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE	- DIN STRADA SIBIULUI
LUCRĂRILE DE INTERES PUBLIC	- NU ESTE CAZUL

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- accesibilitatea la căile de comunicație

Cele două terenuri beneficiază de acces pe latura de sud-vest din strada Sibiului, tronson din drumul județean DJ 106D Sibiu-Cisnădioara.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela, cea cu nr. top. 108037 având o suprafață de 715 mp, iar cealaltă, cu nr. top. 108038 având o suprafață de 585 mp, sunt delimitate la sud-vest de strada Sibiului, iar pe celelalte laturi de terenuri având destinație similară cu cea a parcelelor studiate.

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe amplasamentul pe care se vor construi cele două case nu există construcții, terenul fiind folosit în prezent ca livadă. Terenurile învecinate sunt fie libere de construcții, fie ocupate cu construcții rezidențiale sau cu specific turistic și de agrement.

- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei este dat de construcțiile realizate în ultimele două decenii, aflate în majoritate în stare bună din toate punctele de vedere. Aspectul estetic al acestora este eterogen, în special din cauza lipsei de coerență și de unitate de expresie la nivelul conceptului general al construcțiilor.

- destinația clădirilor

Clădirile existente au în general destinație de case de locuit sau de vacanță, pensiuni turistice sau alte dotări turistice și de agrement.

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenurile înscrise în CF Cisnădie nr. 108037 având nr. top. 108037 cu suprafața de 715 mp, respectiv în CF Cisnădie nr. 108038 având nr. top. 108038 cu suprafața de 585 mp sunt proprietate a persoanelor fizice, a domnului Brad Ilie-Cornel și soției Brad Maria.

- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Având în vedere structura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului se recomandă pentru această zonă de terasă piemontană, se pot executa construcțiile proiectate cu regimul de înălțime dorit, în care fundațiile se pot fixa la adâncimea minimă $D_f = 0,90$ m de la CTN.

Terenul de fundare îl va constitui stratul de argilă prăfoasă, plastic consistent spre tare, cafeniu deschis, a cărei capacitate portantă are valoarea de bază $P_{conv} = 240$ kPa sarcini fundamentale.

Având în vedere caracterul contractil al terenului de fundare se recomandă ca fundațiile construcțiilor să fie prevăzute cu centuri de beton armat, pentru a evita eventualele tasări inegale și a contracara efectele negative ale structurii terenului, terenul având o pantă destul de mare pot apărea alunecări de teren. Fundațiile vor fi protejate împotriva apelor de infiltrații posibile cu hidroizolații verticale și orizontale – sistem cuvă sau drenuri legate la canalizare.

În partea din spate a construcțiilor, spre versant, se recomandă executarea unui dren transversal care are rolul de a prelua posibilele ape de pe versant cât și cele de infiltrații ce se pot scurge la ploi mari la diferite niveluri.

- accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul.

- adâncimea apei subterane

Din punct de vedere hidrologic, văile care străbat zona și localitatea Cisnădioara sunt tributare bazinului hidrografic al Cibinului

ce își croiește drum prin inima localității. Pârâiele își au originea pe rama muntoasă a munților Cindrelului la cote de 800 – 900 m, deci au o alimentare și un regim hidrogeologic bun. Sunt puternic influențate de condițiile climatice, debitul de apă având caracter semipermanent. În perioadele bogate în precipitații, pârâiele se umflă în scurt timp, transportă mari cantități de apă și aluviuni pe care le depun în zonele de luncă și la confluența cu emisarul principal – râul Cibin. Albia văilor este în general îngustă și relativ adâncă cu maluri de 1 – 2 m înălțime, mai largă în zonele de deversare și confluență. În perioadele cu precipitații în zonă sunt frecvente apele de șiroire care curg pe pantele teraselor și versanților fiind colectate și drenate de ogașe sau ravene spre pârâiele din zonă.

▪ **parametrii seismici caracteristici zonei**

Normativul P100-1/2013 încadrează amplasamentul în următorii parametri seismici: $a_g = 0,16g$, perioada de colț $T_c = 0,70$ sec și zona „D”.

▪ **analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)**

Fondul construit al zonei este constituit din clădiri cu destinație rezidențială și pensiuni turistice, având regim de înălțime P + P+1+M, cu structură portantă din zidărie de cărămidă, aflate în general în stare bună.

▪ **echiparea existentă**

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și branșamente la următoarele rețele de utilități ale localității: gaze naturale, energie electrică, telefonie. Investițiile propuse vor fi racordate la toate aceste utilități existente prin contract și în urma solicitării avizului de racordare de la fiecare furnizor în parte.

Alimentarea cu apă se va face dintr-un puțuri forate prevăzute în acest scop, iar pentru evacuarea apelor uzate este prevăzută realizarea unor fose septice.

4. REGLEMENTĂRI

▪ **obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Inițiatorii Planului urbanistic de detaliu au pornit acest demers cu intenția de a construi pe fiecare dintre cele două parcele similare ce alcătuiesc amplasamentul studiat, câte o casă de locuit, împrejurire și alte dotări specifice.

▪ **funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Pe parcela cu nr. top. 108037, construcția cu funcțiunea locuință propusă, având dimensiunile maxime la teren 10,88⁵ m x 7,88⁵ m va fi amplasată cu latura lungă paralelă limita nord-vestică, la o retragere a construcției de 14,50 m față de aliniament. Față de limita de proprietate dinspre nord-vest construcția se găsește la o distanță minimă de 2,00 m, la o distanță de 3,00 m față de limita de proprietate dinspre sud-est și este situată la o distanță minimă de 26,76⁵ m față de limita de proprietate din spate.

Pe parcela cu nr. top. 108038, construcția cu funcțiunea locuință propusă, având dimensiunile maxime la teren 10,88⁵ m x 7,88⁵ m va fi amplasată cu latura lungă paralelă limita nord-vestică, la o retragere a construcției de 13,25 m față de aliniament. Față de limita de proprietate dinspre nord-vest construcția se găsește la o distanță minimă de 2,00 m, la o distanță de 3,27 m față de limita de proprietate dinspre sud-est și este situată la o distanță minimă de 15,71 m față de limita de proprietate din spate.

▪ **capacitatea, suprafața desfășurată**

Cele două obiective propuse vor avea fiecare o suprafață desfășurată de 80,4 mp. Regimul de înălțime pentru această amplasament este S+P+M, respectiv o înălțime maximă a construcției de 7,50 m, stabilite în conformitate cu prevederile certificatelor de urbanism.

▪ **principii de poziționare pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Imobilele propuse vor avea accese pietonale, auto și pentru utilajele pentru stingerea incendiilor în interiorul parcelei, direct din strada Sibiului.

Imobilele ce vor fi realizate pe cele două parcele vor fi conformate în concordanță cu cerințele de performanță privind realizarea construcțiilor, cu prevederile normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99 și cu cerințele specifice activității desfășurate.

▪ **integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Nu este cazul.

▪ **principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu este cazul.

▪ **modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Atât circulația carosabilă cât și cea pietonală vor fi racordate la strada Sibiului, tronson din drumul județean DJ 106D Sibiu-Cisnădioara.

În interiorul fiecărei parcele se va amenaja o cale de acces și se vor delimita locurile de parcare necesare investiției. Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare pentru fiecare parcelă în parte: min. 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

▪ **principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Prin caracterul funcțional propus, se direcționează dezvoltarea zonei pentru valorificarea calității excepționale a peisajului natural, în acest scop volumele construite urmând a se subordona în totalitate cadrului natural. În acest sens, construcțiile vor avea dimensiuni reduse și se vor integra cadrului natural, spațiile verzi urmând a fi predominante.

▪ **condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Nu este cazul.

▪ **soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare.

Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcțiilor.

▪ **prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul.

▪ **soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Pe amplasament se vor asigura spații verzi pe minimum 25% din suprafața parcelei.

▪ **lucrări necesare de sistematizare verticală**

Având în vedere că parcelele sunt în pantă, sunt necesare lucrări de sistematizare verticală în vederea racordării la calea de circulație publică și la clădiri, pentru protecția construcțiilor și dirijarea apelor pluviale de suprafață.

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

Construcțiile propuse prin prezenta documentație se vor amplasa pe alinierea generată de vecinii din stânga și dreapta (construcțiile existente) și vor respecta o înălțime maximă de 7,50 m și un procent de ocupare a terenului - POT de maximum 20%.

▪ **coeficientul de utilizare a terenurilor**

Pe amplasamentul studiat coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 1,2.

▪ **asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va realiza din linia electrică ce deserveste zona prin intermediul unor branșamente monofazate subterane cu cablu 2 x 25 mmp la BMPM proiectate prevăzute cu priză de pământ având $R_p < 4\Omega$ și contoare monofazate amplasate la limita de proprietate.

Alimentarea cu apă se va asigura din puțuri forate în interiorul amplasamentului.

Apele uzate vor fi colectate în fose septice individuale.

Apele pluviale convențional curate colectate de pe construcții și de pe platformele amenajate vor fi conduse spre spațiile verzi din incintă.

▪ **bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

Suprafața parcelelor – 585+715 = 1300 mp

Utilizarea terenului	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	-	-	161,0 mp	12 %
Circulații și parcaje	-	-	213,5 mp	16,5 %
Spații plantate	1300 mp	100 %	925,5 mp	71,5 %
Total	1300 mp	100 %	1300 mp	100 %



5. CONCLUZII

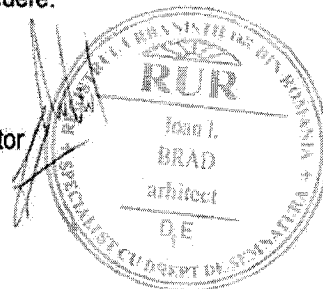
Realizarea investiției propuse prin acest proiect se încadrează în prevederile urbanistice ale zonei atât prin funcțiune cât și prin modul de conformare a construcțiilor, ducând la dezvoltarea acestei zone a localității Cislăchioara.

Din aceste motive, considerăm implementarea proiectului oportună din toate punctele de vedere.

Elaborat,

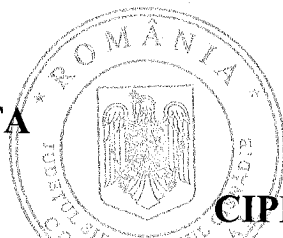
arh. Ioan Brad

arh. Ligia Maria Nistor



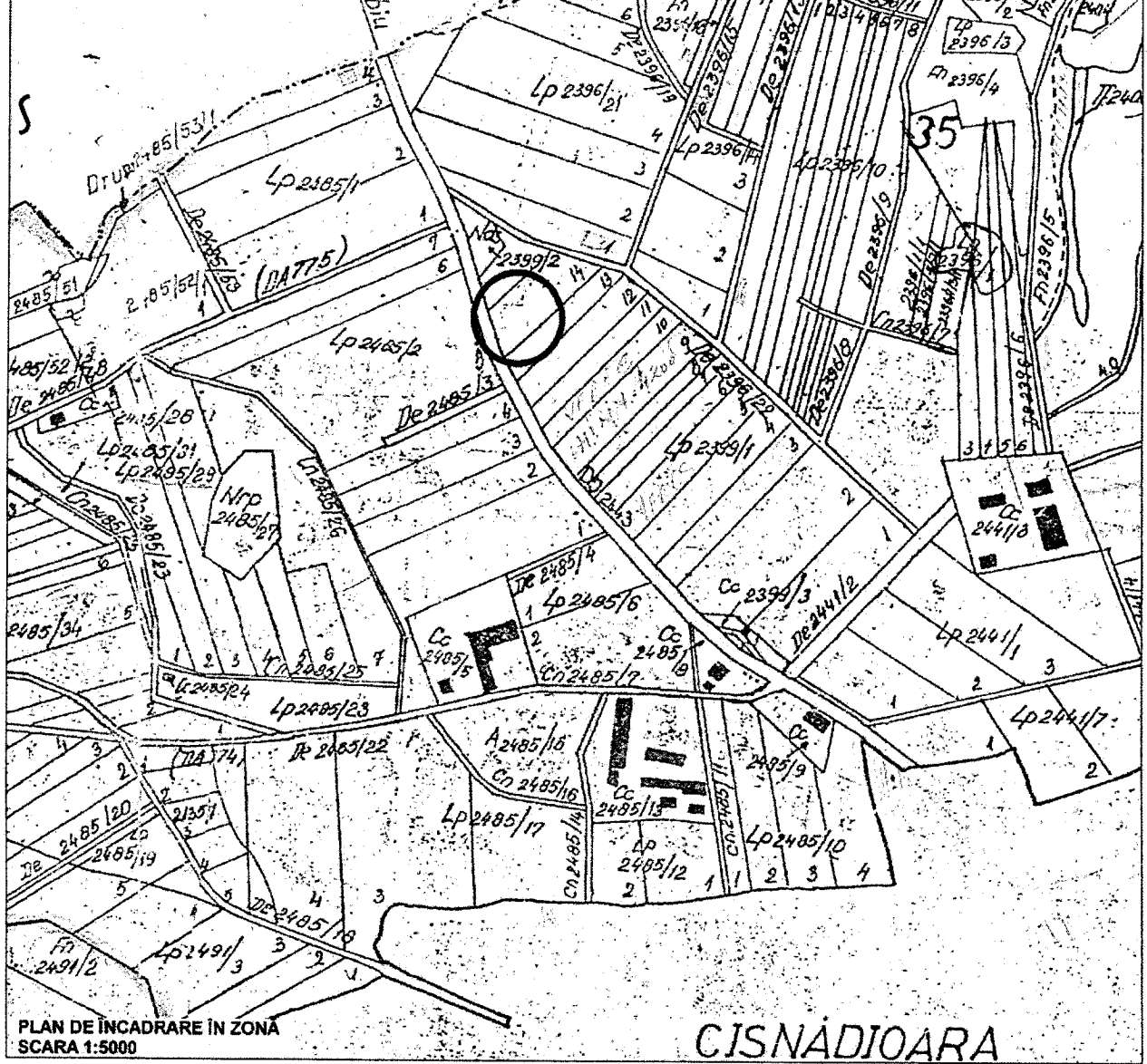
PRESEDINTE DE SEDINTA

ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



LEGENDA

Limite	Construcții
***** LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT	■ CLĂDIRI EXISTENTE
===== LIMITELE DE PROPRIETATE	▨ GARAJE EXISTENTE
——— LIMITE DE PARCELE	
Modul de utilizare a terenului - funcțiuni	Circulații și accese
▭ LIVADĂ	▭ CIRCULAȚII EXISTENTE
▭ ZONĂ CASE DE VACANȚĂ	— DRUM JUDEȚEAN
	— DRUM COMUNAL
	▲ ACCES PIETONAL ȘI AUTO PE PARCELĂ

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 103/30.04.2015

PRESEDINTE DE SEDINTA

ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

