

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 236

privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință parter, în Cisnădie, str. Chateau Thierry f.n., beneficiar Lăpădat Gabriel

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 19 noiembrie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 6556 din 16.06.2015;

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 locuință parter, în Cisnădie, str. Chateau Thierry f.n., pe terenul identificat în CF nr. 107574 top nr. 7220/28/2/3, beneficiar Lăpădat Gabriel, conform anexei nr.1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Memoriu general și anexei nr. 3 – Plan de încadrare în zonă și situație existentă pentru plan urbanistic de detaliu, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 566 mp.

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

Art.4 Drumul privat pe care se face accesul va fi cedat domeniului public după amenajare, asfaltare și dotare cu iluminat public de către proprietari.

Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului Lăpădat Gabriel.

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

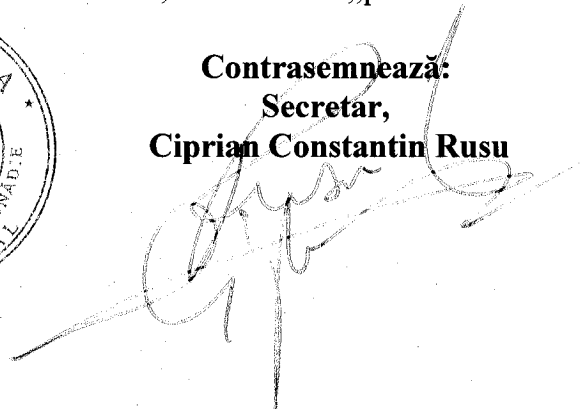
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

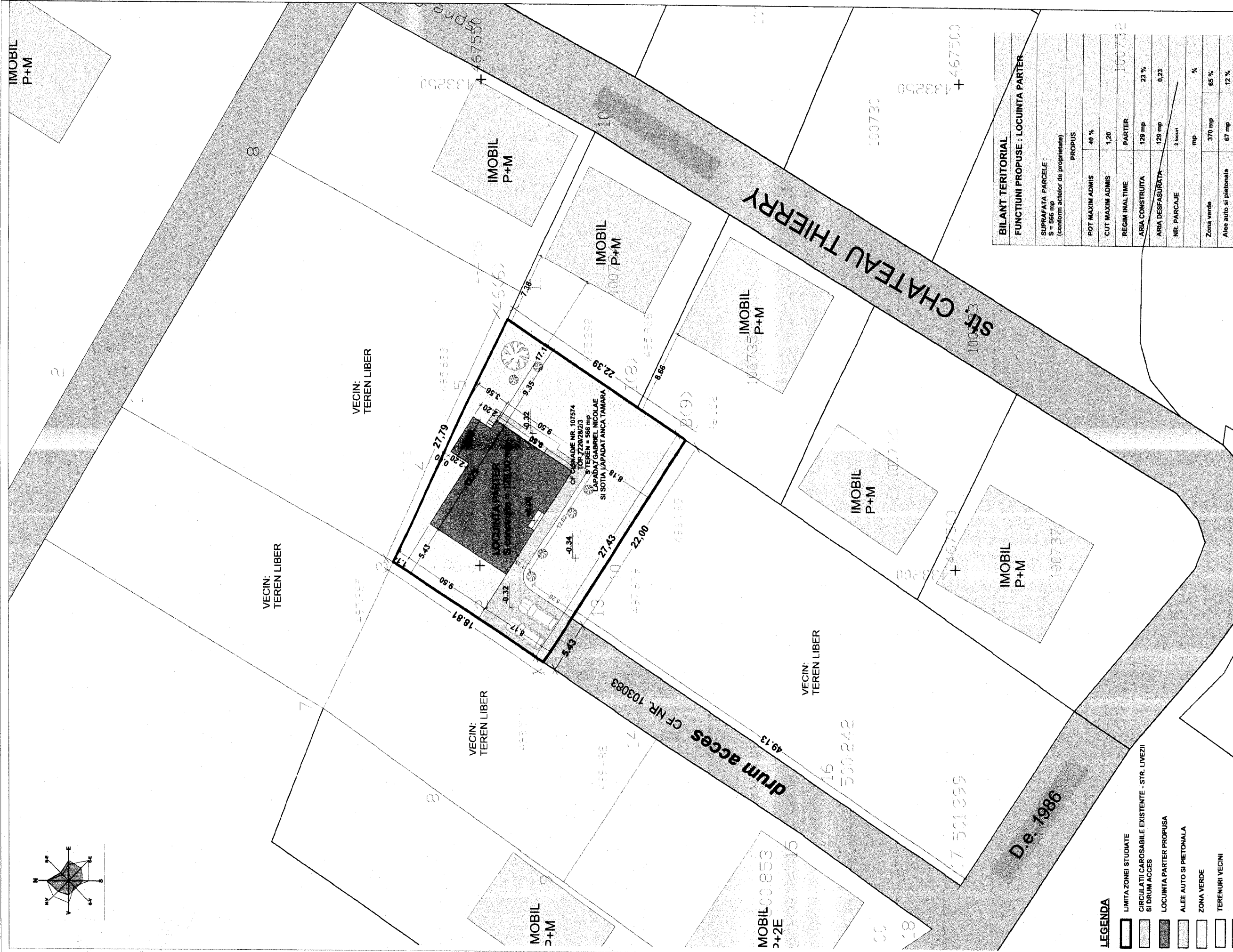
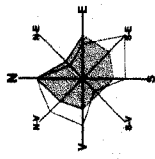
Adoptată la Cisnădie în data de 19 noiembrie 2015, cu 17 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,
Gabriela Lucreția Ungureanu



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu





LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- CIRCULATI CAROSABILE EXISTENTE - STR. LIVEZII SI DRUM ACCES
- LOCUINTA PARTER PROPUSA
- ALEE AUTO SI PIETONALA
- ZONA VERDE
- TERENURI VECINI
- IMOBILE VECINI

REGIM DE ALINIAMENT PROPUS:

- minim 2,00 m fața de aliniament.
 - minim 0,60 m față de limita posteroară conform cod civil.
 - minim 0,50 m față de limitare laterale ale parcelei.

REGIM DE INALTIME PROPUS:

PROPUS - PARTER (H max. streasina = 4,00 m de la ctn.)
 (H max. coama = 6,00 m de la ctn.)
 MAXIM ADMIS - P+EM (H max. = 10,00 m de la ctn.)

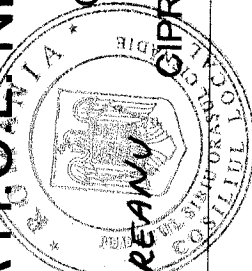
BILANT TERITORIAL
FUNCTIUNI PROPUSE : LOCUINTA PARTER

SUPRAFATA PARCELE: S = 566 mp (conform actelor de proprietate)	
PROPUS	
POT MAXIM ADMIS	40 %
CUT MAXIM ADMIS	1,20
REGIM INALTIME	PARTER
ARIA CONSTRUITA	120 mp 23 %
ARIA DESFASURATA	120 mp 0,22
NR. PARCAJE	2 locuri
	mp %
Zona verde	370 mp 65 %
Alee auto si pietonala	67 mp 12 %

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 236/19.11.2015

PRESEDINTE DE SEDINTA
GABRIELA LUCREȚIA UNGUREANU

CONTRASEMNEAZA,
 SECRETAR,
GIPRIAN CONSTANTIN RUSU





MEMORIU DE PREZENTARE

1-Introducere

Date de recunoaștere a documentației

-denumirea proiectului : CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

pe teren arabil in Cisnădie, str. Bailor, fn

-beneficiar : Lapadat Gabriel Nicolae si sotia Lapadat Anca Tamara

-faza : PUD

-elaborator : S.C. Urban Planning S.R.L.

-data elaborării : ianuarie 2015

Obiectul PUD, Solicitări ale temei program

Planul Urbanistic de Detaliu s-a întocmit la cererea beneficiarului care dorește sa construiască pe terenul in suprafața de 566,0 mp o Locuinta unifamiliala avand regimul de inaltime Parter.

2-Incadrarea în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Se vor respecta prescripțiile din reglementările din documentațiile de urbanism și a Regulamentului Local de Urbanism.

2.2 Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD

PUD-ul se încadrează în PUG – zona de locuinte

2.3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

S-a executat o ridicare topografica la scara 1:500 pentru zona aferentă PUD-ului.

3-Situația existentă

Zona studiată face parte din intravilanul orasului Cisnădie si este proprietatea Lapadat Gabriel Nicolae si sotia Lapadat Anca Tamara.

Accesibilitatea la parcela este din str. Livezii pe drumul de acces avand 5,43 m latime, conform planului topografic.

Parcela pe care urmează să se construiască locuinta are a suprafață de 566,0 mp, cu limite de proprietate: dreapta avand 2 constructii de locuinte, stanga, fata si spate libere, neconstruite.

Terenul în prezent este teren arabil conform CF Cisnădie nr. 107574.

Gradul seismic este 7,5 Ks iar echiparea tehnico-edilitară dispune de posibilitatea de alimentare cu energie electrică, apa-potabila, canalizare si gaz-metan de la rețelele stradale prezente pe str. Livezii.

3.1 Ocuparea terenurilor

C.F. Nr. 107574 Cisnădie

Nr.top 7220/28/2/3

Suprafata teren cf = 566,0 mp

Lapadat Gabriel Nicolae si sotia Lapadat Anca Tamara

3.1 Surse de documentare

- Planul Urbanistic General Cisnădie prelungit, aprobat cu HCL nr. 61/2011.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- OG nr.27/2008, care completeaza si modifica Legea 350/2001.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I - Cai de comunicare;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a - Reteaua de localitati, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotarirea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
- Hotarirea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;

- Hotarirea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata),
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului/republicata
- Legea nr. 7/2006 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare.

3.2 Prevederi ale P.U.D.

Terenul este intravilan și va avea functiunea de locuinta individuala.

Se propune o retragere de la aliniament mai mare de 7,00 m.

Retragerea minimă fata de limitele laterale ale parcelei va fi de 3,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei:

-distanțele necesare accesului mijloacelor de intervenție la cel puțin 2 fațade prin drumul de 5,43 m de acces la parcela.

Se vor respecta distanțele minime admise de Codul Civil.

Se admit construirea de anexe gospodărești sau garaje. Se vor asigura 2 locuri de parcare in interiorul parcelei. Nu se admite parcare pe drumul de acces.

-înălțimea construcției va fi Parter, dar regimul de inaltime maxim admis va fi de P+E+M.

-autorizarea execuției este admisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

3.3 Regulii cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Se va realiza o imprejmuire perimetrala a parcelei. Imprejmuirea va avea o înălțime maximă de 2,20 m si va fi transparenta sau semitransparenta spre drumul de acces.

3.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul auto si pietonal la parcela se va realiza din str. Bailor, pe drumul de acces existent de 5,43 m latime. Acest drum va fi cedat domeniului public doar in urma asfaltarii si realizarii iluminatului public.

4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Nu s-au construit până la ora actuală pe terenul beneficiarului nici un fel de construcții, conform planului de situație anexat.

Terenul studiat face parte dintr-un cadru locuit al orasului Cisnădie.

4.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

In zona in care se propune realizarea locuintei exista deja construite locuinte unifamiliale.

5. RELATIONAREA CU LOCALITATEA

- poziția oferă o accesibilitate ușoară
- acces ușor la zona centrală
- posibilități de racordare la rețeaua electrică, apa-potabila, canalizare si gaz-metan

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA – SITUATIE PROPUSA:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA(MP)	%	SUPRAFATA(MP)	%
CONSTRUCTII	0	0	129	23
SPATII VERZI	566	100	370	65
CAROSABIL	0	0	0	
PARCARI+ALEI	0	0	67	12
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	Apa,canalizare,curent, gaz	-	Apa,canal, curent,gaz	-
TEREN PENTRU CONSTRUCTII	0		300	
TOTAL ZONA STUDIATA	566	100	566	100
POT		0		23
CUT	-	0		0,23

5.1 CONDIȚII DE CLIMĂ

Zona nu are condiții deosebite de climă sau speciale , rețea hidrografică, geologică, care să influențez organizarea urbanistică naturală.

5.2 CIRCULAȚIA

Pentru moment drumul local si anume Str. Livezii satisface traficul zonei.

- acces carosabile si parcare:

Accesul auto si pietonal la parcela se va realiza din str. Livezii, pe drumul de acces existent de 5,43 m latime.

Se vor asigura 2 locuri de parcare in incinta.

- accese pietonale:

Circulatia pietonala se va desfasura pe drumul de acces existent de 5,43 m latime.

5.3 OCUPAREA TERENULUI

Funcțiunea de locuința individuala. Se propune construirea unei locuinte unifamiliale cu regimul de inaltime parter.

Gradul de ocupare al terenului este de 23 %. Gradul maxim admis de ocupare al terenului va fi de 40%.

CUT maxim admis 1,2.

Spațiile verzi vor fi amenajate si vor avea o suprafata minima de 35 % din totalul parcelei.

5.4 INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Locuinta propusa va avea regimul de inaltime P. Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 4,00 m de la ctn. Inaltimea maxima admisa la coama va fi de 6,00 m de la ctn.

Regimul maxim de inaltime propus in zona este de P+E+M.

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de 10,00 m. (de la nivelul terenului).

5.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Localitatea Cislădie dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare; de asemenea este un consumator de gaze naturale.

Există și o rețea de energie electrică stradala (la str. Livezii).

Din acestea prin bransamente se va putea alimenta locuinta propusa.

Canalizarea pluvială prin amenajări pe teren, realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre șanțurile aleilor carosabile sau absorbirea lor în zona verde.

5.6 PROBLEME DE MEDIU

Clima este moderată și a fost încadrată în zona III climatică (-18 C) temperatura maximă fiind cca +30 C în lunile iulie, august, iar cea minimă -28 C în ianuarie și februarie

Din punct de vedere morfologic localitatea Cislădie se încadrează în Podișul văii

Oltului din cadrul mării unități a Podișului Transilvaniei.

Geologic formațiile sedimentare intră în structura Podișului Transilvaniei și sunt constituite din depozite groase argiloase cu intercalații de nisipuri.

5.7 Salubritatea

Proprietarii locuintei vor incheia contract cu o firma specializata pentru ridicarea gunoiului menajer.

Pentru depozitarea deșeurilor se vor alege sisteme adecvate astfel ca să respecte normele de igienă.

6. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

Locuinte individuale.

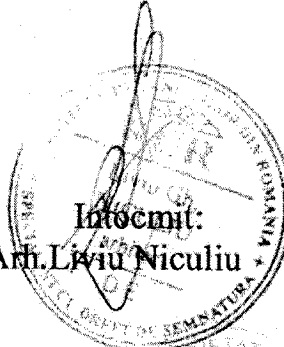
6.1 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul de ocuparea terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat - $POT = Sc/Stx100$. Pentru această zonă de locuire se pune un $POT = 40\%$.

CONCLUZII

Prezentul PUD ca parte componentă a PUG-ului, poate sta la baza avizării și aprobării documentațiilor în vederea obținerii autorizațiilor de construcție.

Intocmit:
Arh. Lăciu Niculiu



PRESEDINTE DE SEDINTA

GABRIELA LUCRETIA UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,





CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

**PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER
IN CISNADIE, STR. LIVEZII, FN**



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE - STR. LIVEZII SI DRUM ACCES
-  TERENURI VECINI
-  IMOBILE VECINI

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 236/19.11.2015

PRESEDINTE DE SEDINTA
GABRIELA LUCRETIA UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU