

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 19
privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință
S+P+E+R, amplasată în Cisnăde, str. Izvorului, f.n.,
beneficiari Galea Daniel și Ramona Mihaela

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. 626 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 locuință S+P+E+R în Cisnădie, str. Izvorului, f.n., beneficiari Galea Daniel și Ramona Mihaela, 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 1000 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari Galea Daniel și Ramona Mihaela

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.

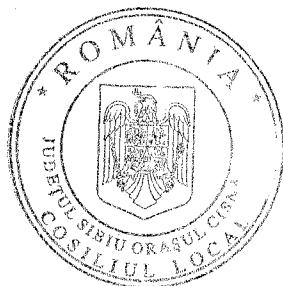
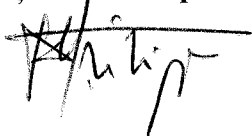
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarilor Galea Daniel și Ramona Mihaela.

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

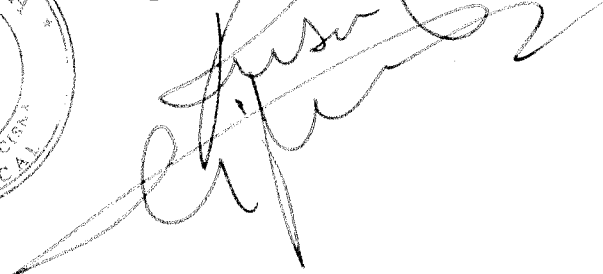
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

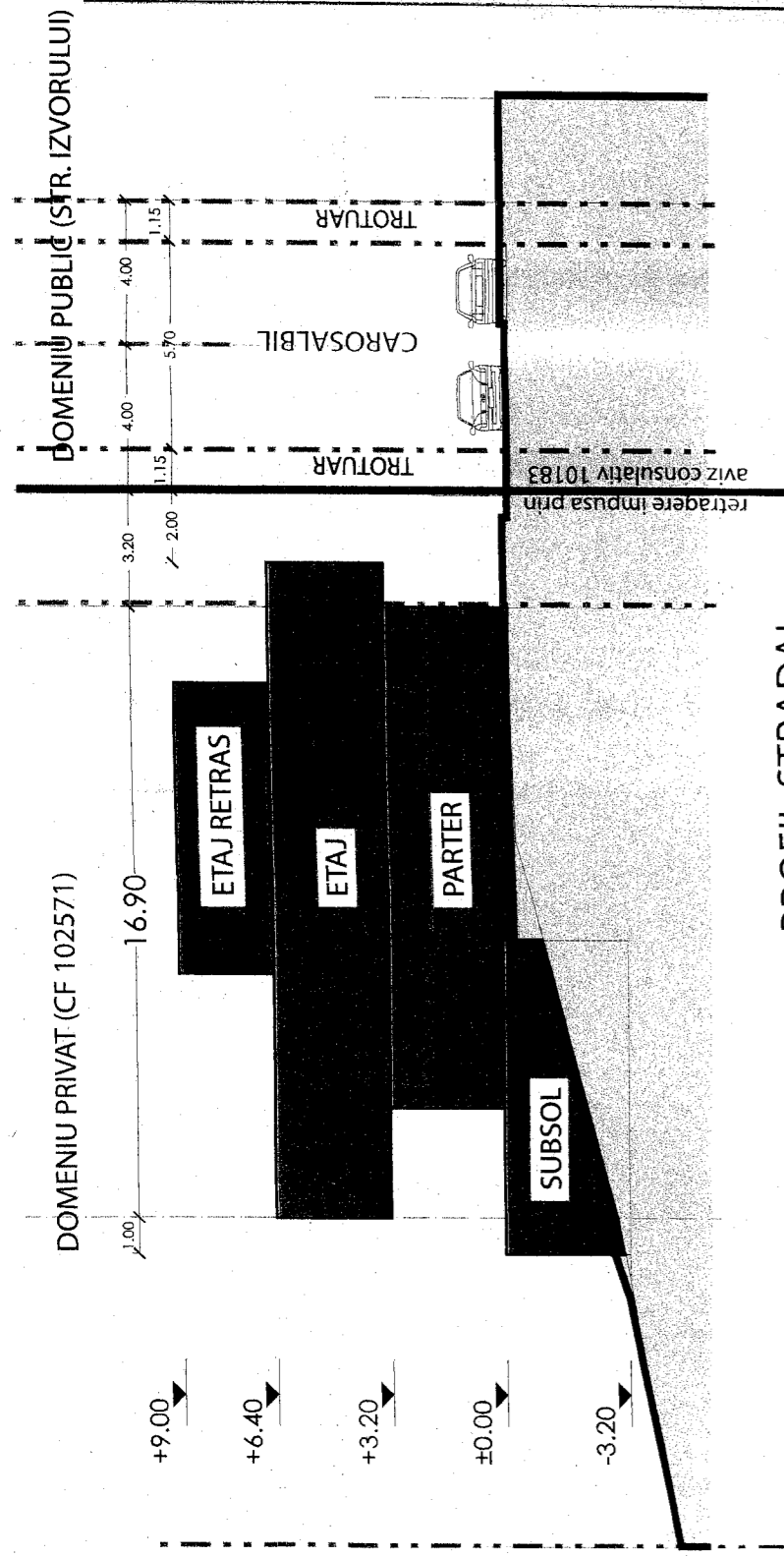
Adoptată la Cisnădie în data de 29 ianuarie 2015, cu 16 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip

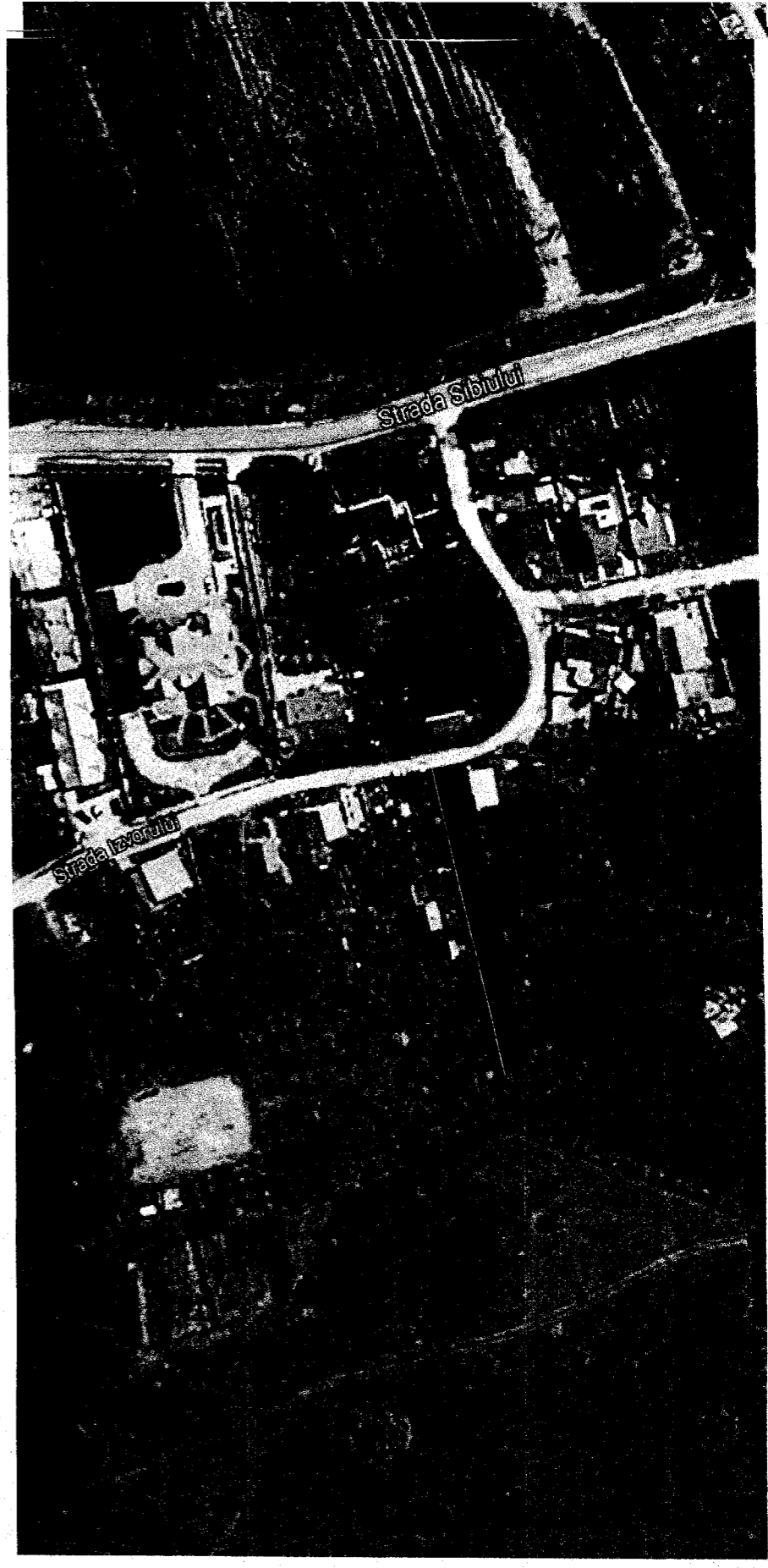
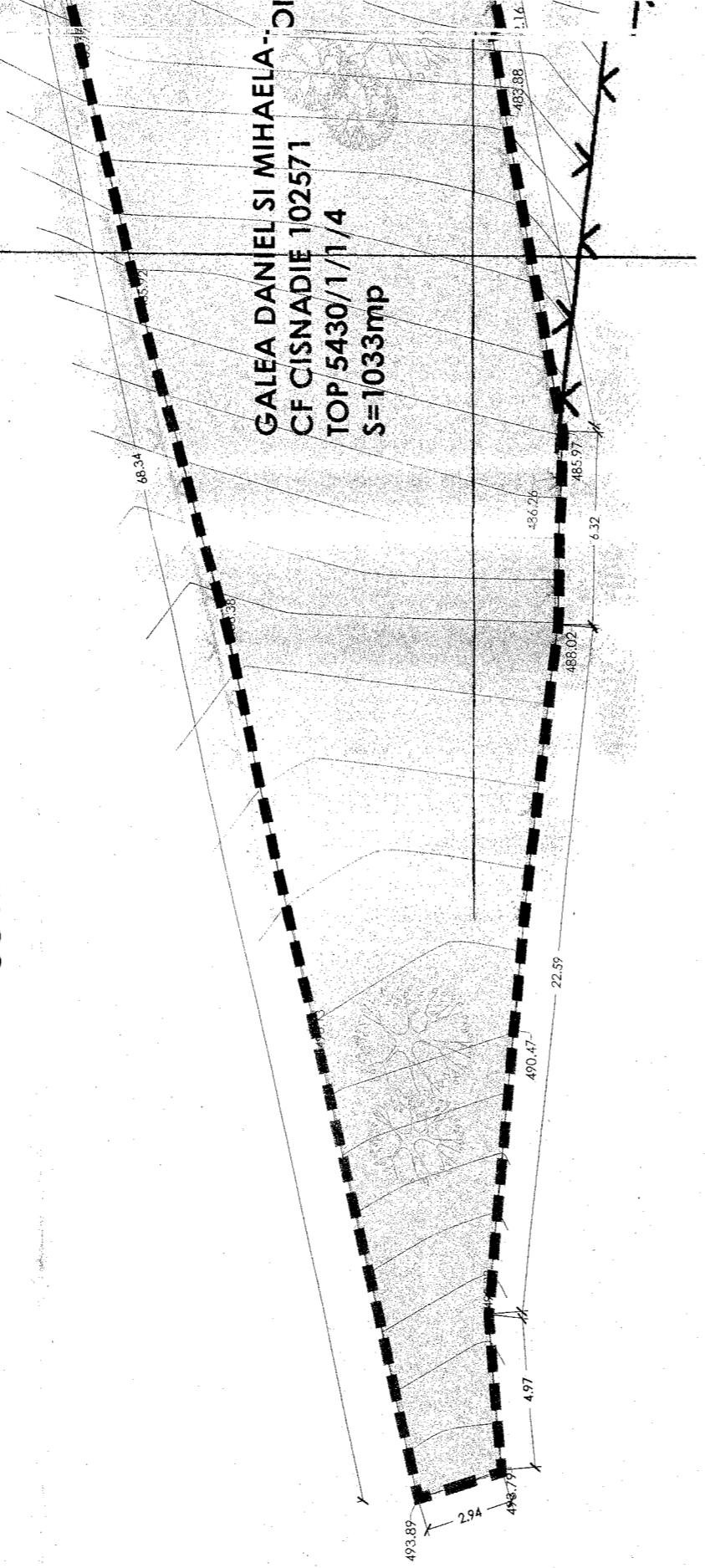


Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu





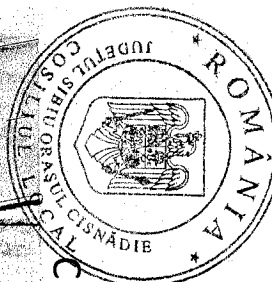
PROFIL STRADAL
SC 1:200



PLAN AMPLASAMENT

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

[Signature]

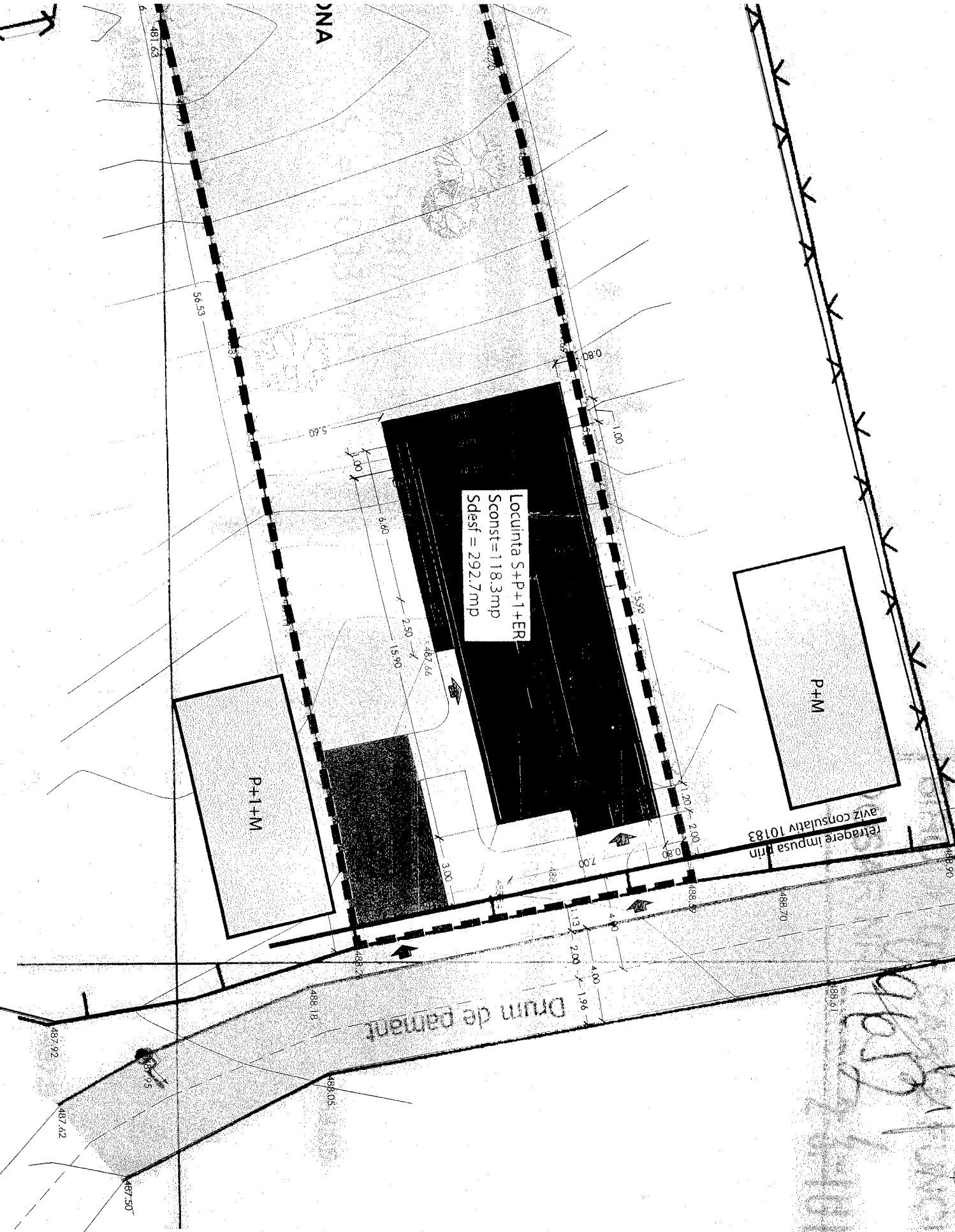


CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR

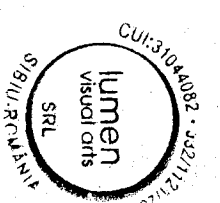
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

[Handwritten notes and stamps]



REGLEMENTARI URBANISTICE
SC 1:200

TEREN	1033mp	
SUPRAFEFTE TOTALE	existenti	propus
aria construita	0,00	118,3 mp
aria totala	0,00	292,7 mp
INDICI URBANISTICI	existenti	propus
POT	0,00	11,45%
CUT	0,00	0,28
BILANT TERITORIAL	existenti	propus
Funcțiuni	0	118,3mp
construcții	0	38mp
circulații, platforme și parcuri	0	28mp
circulații pietonale	1033	848,7mp
spațiu verde	1033	1033mp
total suprafața teren	1033	1000%



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
7304
Tudor
PAVELESCU
arhitect
pentru semnatura

Legenda:

- Limita proprietate
- Retragere a imprevizibilității impusă prin aviz consultativ 10.10.2014
- Locuința propusă
- Spații verzi
- Alei pietonale
- Alei carosabile în interiorul parcelei
- Carosabil (str Izvorului)
- Construcții vecine
- Acces pietonal
- Acces auto

Categorie de importanță : D		grad de rezistență la foc: II	
Verific./Exp.	Nume	Semnatura	Cerința
LUMEN VA	LUMEN VA s.r.l.	<i>[Signature]</i>	SIBIU, 550316, Stefan cel Mare, nr. 29, SIBIU
	SFERA CON S.L.	<i>[Signature]</i>	SIBIU, 550248, Podrogu, 27C, etaj 07, 43, Sibiu
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	DATA
sef proiect	arh. Mihai MANZAT	<i>[Signature]</i>	12.09.2014
proiectat	arh. Tudor PAVELESCU	<i>[Signature]</i>	SEPT 2014
desenat	arh. Tudor PAVELESCU	<i>[Signature]</i>	
Beneficiar:		Referat/ Expertiza nr./ Data	
Galea Daniel și Ramona-Mihaela		Sibiu, Calea Dumbavii, nr. 29, SIBIU	
titlu proiect:		titlu planșă:	
CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1+ER		REGLEMENTARI URBANISTICE	
Cismadie, str Izvorului, FN, 555300, SIBIU		CF102571	
P.U.		nr.p.	AI

ANEXA NR 1 LA H.C.L. 19 / 29 01 2015

MEMORIU DE ARHITECTURA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

denumire lucrare	CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+E+R Cisnădie, strada Izvorului, FN, SIBIU, CF 102571
Beneficiarul investitiei	GALEA DANIEL SI RAMONA MIHAELA Sibiu, calea Dumbrevii, 121B
Proiectantul general	LUMEN VISUAL ARTS S.R.L.
Proiectantul faza P.U.D.	SFERA CON S.R.L.
Nr proiect	15/2014
Data elaborării	Septembrie 2014

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentului *Plan Urbanistic de Detaliu*, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată **P.U.D.**, îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind *Construire Locuinta S+P+I+R*. Proiectul are la bază Certificatului de Urbanism nr. 363/24.06.2014, eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a obiectivului pe parcelă, coeficientul și procentul de ocupare a terenului, funcțiunea, aspectul arhitectural al construcției și al amenajărilor, asigurarea accesibilității pietonale, auto, parcări, precum și echiparea cu utilități edilitare.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN STUDII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Parcela studiată este situată în intravilanul nord-vestic al localității Cisnădie și se află în proprietatea lui Galea Daniel și a Ramonei-Mihaela., conform C.F. Cisnădie nr. 555300, TOP 5430/1/1/4. Terenul este liber de construcții.

2.2. CONCLUZII DIN STUDII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu este cazul

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATE SI CAILE DE COMUNICATII

Accesul spre parcel se face din strada Izvorului. Parcela este marginita pe latura estica de aceasta strada.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE, VECINATATI

Amplasamentul, în suprafață de 1033mp, are forma în plan neregulată. În prezent, terenul este liber de construcții.

Vecinatatiile terenului studiat sunt:

- Est: strada Izvorului
- Nord: teren aflat in proprietate privata
- Vest: teren aflat in proprietate privata
- Sud: teren aflat in proprietate privata

3.3. SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETELE LIBERE

Suprafata terenului este de 1033mp. Terenul este liber de constructii.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona se afla la intrarea dinspre Sibiu in localitatea Cisnădie. Construcțiile din zona sunt de tip locuinte unifamiliale cu P, P+1, P+2 sau P+1+M

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Nu este cazul.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul se identifica prin CF 102571 si TOP 5430/1/1/4. In momentul de fata el se afla in proprietatea lui Galea Daniel si a Ramonei - Mihaela.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Amplasamentul cercetat se prezintă în pantă fiind stabil, favorabil executării construcțiilor proiectate și amenajări ale perimetrului cercetat.

Terenul de fundare este format din depozite sedimentare argiloase constituite din argila prafoasa, galbena- maronie sau galbena cenusie, plastic consistenta la vartoasa, contractila care trece in adancime la nisip argilos cu pietris. Stratificatia si natura terenului este relativ uniforma pe toata suprafata perimetrului cercetat.

Adancimea de fundare a constructiei care va fi proiectata este de minimum 1.50m de la cota terenului natural.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Nu sunt prezente fenomene defavorabile amplasării de construcții: alunecări de teren, surpări ale terenului, hrube sau gote ascunse.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul hidrostatic se gaseste la adancime mare, dar in stratul de argila prafoasa pot sa apara infiltratii de apa provenite din precipitatii, in perioadele cu precipitatii abundente si de lunga durata. Se recomanda executarea unui dren in jurul constructiei cu descarcare in aval.

3.10. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform codului de proiectare seismică *P100-1/2012*, recomandat de prevederile standardului național *SR EN 1998-1*, amplasamentul cercetat se găsește în zona seismică, având:

- valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului: $a_g = 0,20g$ pentru $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani
- valoarea perioadei de control (perioada de colț): $T_c = 0,7$ sec

Construcția se încadrează în clasa de importanță și de expunere la seism IV, căreia îi corespunde factorul de importanță: $\gamma_I = 0,80$.

Adâncimea medie de îngheț conform *STAS 6054/77* este de 1,00m de la cota terenului natural neacoperit.

3.11. ANALIZA FONDULUI EXISTENT CONSTRUIT

Nu este cazul.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

În situația actuală terenul este liber de rețele hidroedilitare.

Pe terenul studiat nu există rețele electrice aeriene sau subterane care ar fi afectate de realizarea construcției propuse.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM.

Prin tema de proiect beneficiarul dorește realizarea unei locuințe unifamiliale.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.

Prin avizul tehnic consultative nr. 10183 din 10.10.2014 eliberat de Primaria Orasului Cisnădie se solicita retragerea de 4m fata de axul drumului.

Pe parcela studiată se propune constuirea unei locuințe S+P+1+R de forma dreptunghiulară. Sistemul constructiv va fi din pereți portanți cu planșee din beton armat. Acoperișul va fi de tip terasă.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA.

Suprafat totala teren =1033 mp

Aria construita =118.3mp

Aria desfasurata =292.7 mp.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Distanțele construcției față de limitele de proprietate sunt:

- Nord: min 0.80m
- Sud: min 5.60m
- Est: min. 2.00m
- Vest: 69.15m

Prin propunerea făcută sunt asigurate pe parcelă accese pietonale și auto, dimensionate conform normelor în vigoare, asigurându-se accesul autospecialelor în cazuri de urgență. Accesurile sunt realizate direct din strada Izvorului.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE.

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- Condițiile de însorire
- Panta terenului
- Accesle auto și pietonale
- Poziția locuințelor vecine

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.7. MODALITĂȚI DE REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

În organizarea terenului studiat se prevede realizarea unui loc de parcare în dreptul accesului pe parcelă.

Aleile pentru circulațiile pietonale vor fi între locuința, acces și parcare.

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

Soluția propusă ține cont de panta terenului și de privelistea asupra centrului vechi al orașului. Locuința are parterul retras, formându-se astfel o terasă către sud-vest.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

4.10. SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUARE A POLUARIII

Vor fi respectate normele actuale de igienă privind mediul de viață al populației. Obiectul de investiții nu va influența negativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂȚEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

- 4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI
Suprafețele rămase neconstruite vor fi amenajate ca spațiu verde și ocupă aproximativ 80% din suprafața terenului.
- 4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE
Terenul are o panta de aproximativ 15% care urca dinspre centru spre limita din est si vest.
- 4.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA
Nu este cazul.
- 4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE
Regimul de aliniere a construcțiilor: Construcția se va retrage cu 2 m de la limita estica (strada Izvorului).
Regimul de inaltime: S+P+1+R
- 4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI
POT=11.45%, CUT=0.28
- 4.17. ASIGURAREA UTILITATIILOR
In present, in zona sunt asigurate utilitatile necesare urmand ca in momentul construirii sa se faca racordul instalatiilor interioare la retelele existente

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin sistem propriu centralizat printr-o centrală termică pe combustibil gaz metan ce se va amplasa în noua constructie și care va asigura și necesarul de apă caldă menajeră.
- 4.18. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

TEREN				
1033mp				
SUPRAFETE TOTALE				
	existent		propus	
arie construita	0.00		118.3 mp	
arie totala	0.00		292.7 mp	
INDICI URBANISTICI				
	existent		propus	
POT	0.00		11,45%	
CUT	0.00		0,28	
BILANT TERITORIAL				
Functiuni	existent		propus	
constructii	0	0%	118.3mp	11,45%
circulatii, platforme si parcar	0	0%	38mp	3,67%
circulatii pietonale	0	0%	28mp	2,71%
spatiu verde	1033	100%	848,7mp	82,17%
total suprafata teren	1033	100%	1033mp	100%

5. CONCLUZII

5.1. MASURI CARE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI

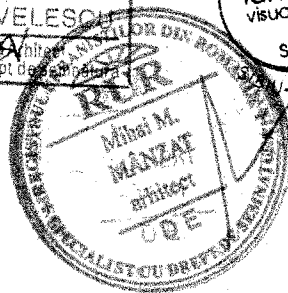
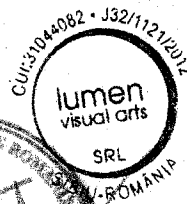
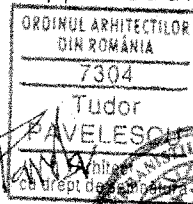
Prezenta documentație se supune spre dezbatere și avizare a tuturor organismelor teritoriale interesate, urmând a fi aprobată de Consiliul Local, în condițiile prevăzute prin lege.

În urma aprobării PUD-ului se vor parcurge următoarele etape pentru realizarea investiției:

- finalizarea proiectului în fazele pentru obținerea Autorizației de Construire, respectiv pentru executarea acestuia P.Th., D.D.E
- executarea proiectului: ridicarea obiectivului de investiție, amenajarea proiectului și recepția finală a lucrării

Intocmit:
Arh. Ing. Tudor Pavelescu

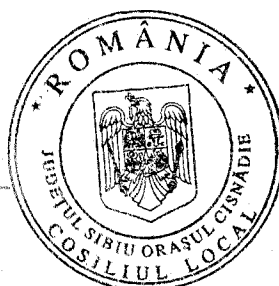
Sef proiect:
Arh. Mihai Manzat



RO-SIBIU
Septembrie 2014

CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+E+R

Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu