

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 202

privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință S+P+E și împrejmuire, în Cisnădioara, str. Pădurii f.n., beneficiar Vărgatu Virgil și Vărgatu Viorica

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 30 septembrie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 7226 din 03.07.2015;

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 și împrejmuire, în Cisnădioara, str. Pădurii f.n., pe terenul identificat în CF nr. 106951, nr. top 2988/1 și CF nr. 106967 nr. top 3000/1, beneficiar Vărgatu Virgil și Vărgatu Viorica, conform anexei nr.1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Memoriu general pentru Plan Urbanistic de Detaliu și anexei nr. 3 – Încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 3400 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 carobabilul cât și trotuarele, și au iluminat public.

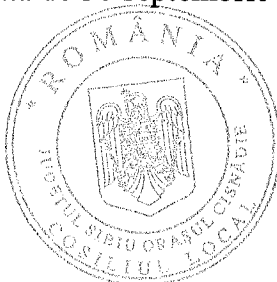
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului Vărgatu Vigil.

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

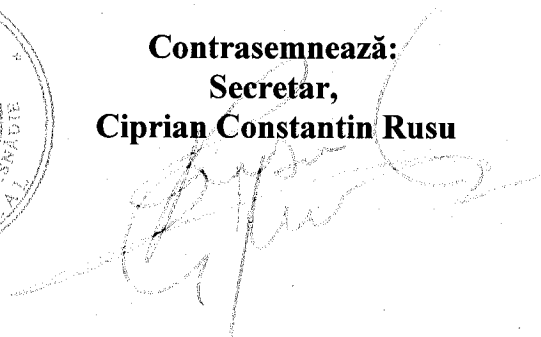
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

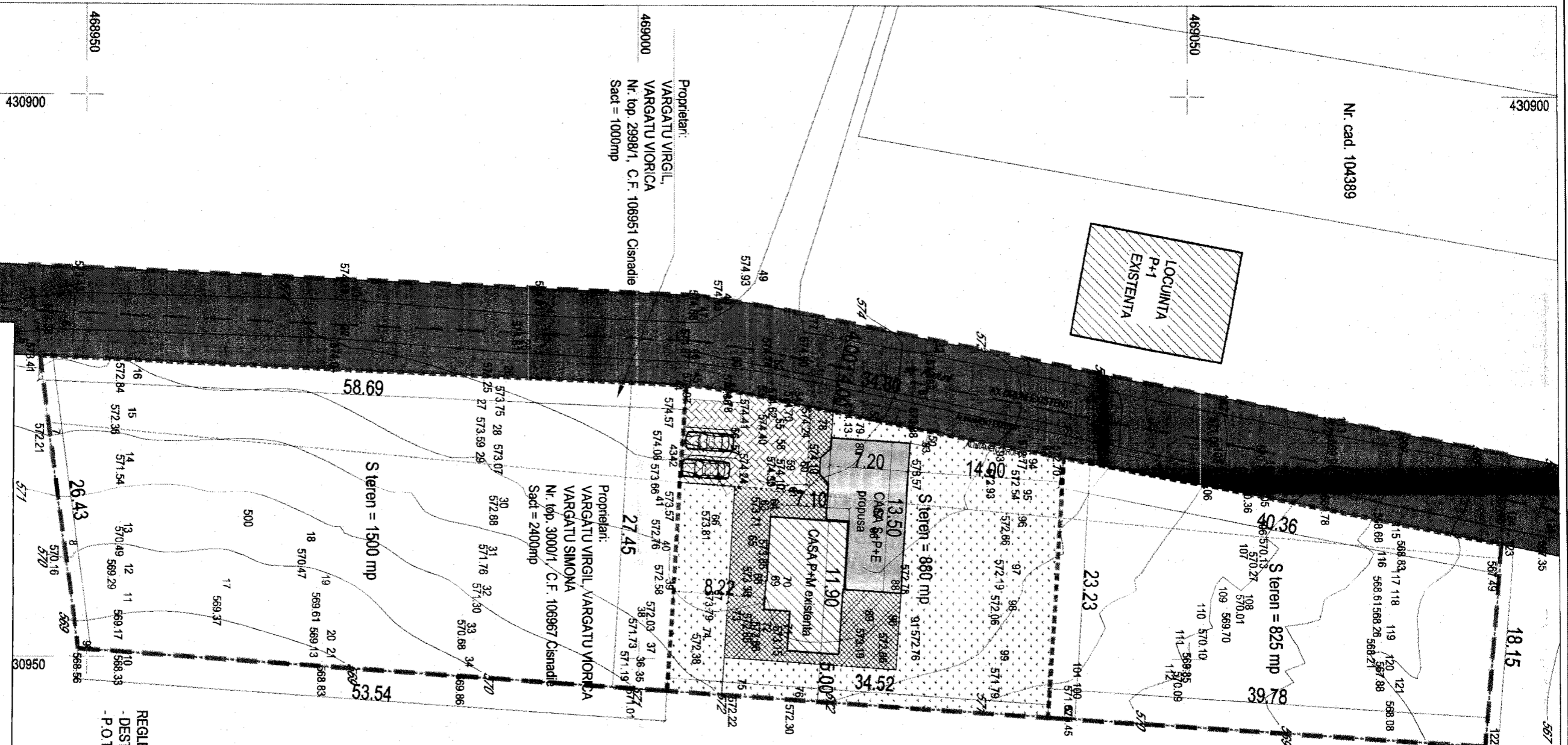
Adoptată la Cisnădie în data de 30 septembrie 2015, cu 16 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,
Gabriela Lucreția Ungureanu



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu





Nr. cad. 104389

Proprietari:
VARGATU VIRGIL,
VARGATU VIORICA
Nr. top. 2998/1, C.F. 106951 Cismadie
Sact = 1000mp

Proprietari:
VARGATU VIRGIL, VARGATU VIORICA
VARGATU SIMONA
Nr. top. 3000/1, C.F. 106967 Cismadie
Sact = 2400mp

LOCUINTA
P+1
EXISTENTA

S teren = 825 mp

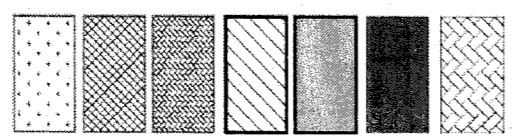
S teren = 880 mp 31'572,76

CASA S+P+E
propusa

CASA P+M existenta

S teren = 1500 mp

REGLEMENTARI PUG APROBAT CU HCL NR. 14 / 2000.
- DESTINATIA CURTI CONSTRUCTII
- P.O.T. MAX. 20%, H maxim 7.20m



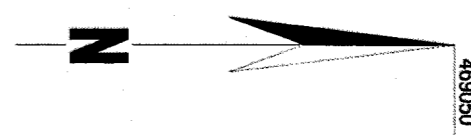
- LEGENDA:
- TERRITORIU STUDIAT
 - LIMITA DE PROPRIETATE - PROPUS
 - LIMITA DE PROPRIETATE - EXISTENT
 - Carosabil - PROPRIETATE PRIVATA
 - Carosabil - DOMENIU PUBLIC
 - CONSTRUCTIE PROPUSA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - PLATFORME AUTO
 - CIRCULATIIL PIETONALE /TERASE
 - SPATII VERZI

BILANT TERITORIAL
EXISTENT:
TEREN NR. TOP 2998/1
S teren = 1000 mp
POT existent = 0,0 mp
CUT existent = 0

TEREN NR. TOP 3000/1
S teren = 2400 mp
CASA P+M
Sc = 75.10 mp, Sd = 117.4 mp
POT existent = 3%
CUT existent = 0.05

PROPUNERE MISCARE PROPRIETATI:
Alipire terenuri, cedare in vederea extinderii profilului stradal si reparatiilor:
S teren cedat domeniului public = 195.0 mp
S teren = 825.0 mp
S teren = 880.0 mp
S teren = 1500.0 mp

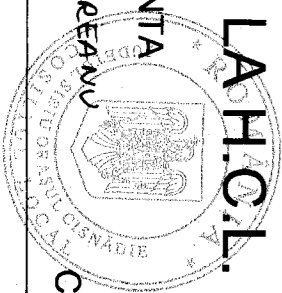
PROPUNERE DE CONSTRUIRE:
LOCUINTA P+M existenta
Sc = 75.10 mp, Sd = 117.4 mp
LOCUINTA S+P+E propusa:
Sc nou = 86.20 mp
Sd nou = 184.00 mp
Sc total = 161.30 mp
Sd total = 301.40 mp
S carosabil, trotuar, alei = 230.00 mp
S spatii verzi = 490 mp
POT propus = 18 %
CUT propus = 0.34
h max = 7.20 m



ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 202 / 30.09.2015

PRESEDINTE DE SEDINTA
GABRIELA LUCRETIA UNGUREANU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE:

OBIECTIV: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+E
AMPLASAMENT: oras Cisnadie, sat Cisnadioara, str. Padurii FN, nr. Top 3000 / 1; 2998 / 1, jud. Sibiu
BENEFICIAR: VARGATU VIRGIL si VARGATU VIORICA
FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Beneficiarii, VARGATU VIRGIL si VARGATU VIORICA, sunt proprietarii terenurilor in suprafata de 2400 mp si respectiv 1000 mp situate in intravilanul orasului localitatii Cisnadioara, str. Sibiului, avand nr. Top 3000 / 1 si top 2998 / 1. Terenurile sunt in circuitul intravilan si este lipsit de sarcini sau servituti. Beneficiarii au intrat in posesia acestor terenuri prin cumparare.

Conform PUG nr. 133/2000 aprobat cu hotararea nr. 14/2000, se vor adopta urmatoorii indicatori si indici urbanistici :

- POT = 20%
- Regim de inaltime S+P+1E
- Retrageri : conform cod civil si reglementari PUD

1.2. DATE DE IDENTIFICARE

C.F.: 106951, 106967
NR. top 2998 / 1; 3000 / 1
SUPRAFATA TEREN = 3400 mp

Vecinatati :

- la sud - teren proprietate privata
- la nord - teren proprietate privata
- la vest - str. Padurii
- la est - teren proprietate privata

Accesul auto si pietonal pe proprietate este posibil pe latura vestica, din str. Padurii.

In prezent, pe teren exista o constructie P+M avand destinatia de locuinta unifamiliala.

1.3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Se propune realizarea unei constructii subsol, parter si etaj, avand destinatia de locuinta unifamiliala. Terenul ce nu va fi ocupat de constructii, de parcuri, de alei si trotuare de garda, va fi ocupat de spatii verzi. Noua constructie se va amplasa adiacent locuintei P+M existenta.

Se impun de asemenea operatiuni de alipire si desmembrare ale celor doua terenuri in vederea realizarii de parcele specifice zonei de locuire si in vederea largirii profilului actual al str. Padurii de la aprox. 5.70 m, la 8.00 m necesar circulatiei auto in doua sensuri

Accesul auto si pietonal pe proprietate se va realiza pe latura vestica din strada Padurii.

Constructia propusa va fi amplasata pe terenul de 880 m rezultat in urma operatiunilor de alipire si desmembrare. Ansamblul format de alaturarea celor doua constructii (existente si propuse) va fi retras cu 1.50 m fata de limita de vest (str. Padurii), 8.20m fata de limita de sud, 5.00m fata de limita est si 14.00 m fata de limita nord.

Reglementarile urbanistice pentru celelate doua parcele rezultate se vor realiza ulterior, in baza unor noi documentatii PUD.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul considerat are suprafata de 880 mp. In prezent, pe teren exista o constructie P+M avand destinatia de locuinta unifamiliala.

2.2. SITUATIA PROPRIETATILOR

Imobilul considerat este in totalitate proprietate particulara, in proprietatea si folosinta beneficiarului. Dupa reparcelare, fasia de teren de 195 mp adiacenta str. Padurii, va fi cedata domeniului public in vederea largirii profilului stradal

2.3. STUDIU GEOTEHNIC

In perimetrul studiat s-a efectuat un foraj – in zona sudica a amplasamentului-care a relevat natura si compozitia, din punct de vedere geotehnic, a terenului, respectiv :

- Sol vegetal pana la adancimea de -0.30 m ;
- argila galbuie, plastic vartoasa, cu intercalatii de carbonati si fragmente vegetale nedescompuse - pana la -1,20 m;
- argila galbuie, plastic vartoasa, cu intercalatii de carbonati si nisip argilos pana la -3.00 m adancime ;

Adancimea de inghet pentru amplasamentul studiat este de 0,80 -0,90 m.

Recomandarile studiului geotehnic sunt :

- adancime de fundare – pentru terenuri incadrate in categoria 2 « terenuri cu risc geotehnic moderat », – recomnadata este la -2.00 m, la $P_{conv}=250$ kPa , cu incastrarea min. a fundatiei de 0,90 m in stratul bun de fundare – argila galbuie, plastic vartoasa, cu intercalatii de carbonati si nisip argilos.

2.4. CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA – ACCESE SI PARCARI

Accesul auto si pietonal pe proprietate se va realiza pe latura vestica, din str. Padurii

Pentru parcare a autovehiculelor, in interiorul proprietatii este propusa o platforma auto.

2.5. REELE EDILITARE

In prezent la frontul stradal principal (str. Padurii) exista doar retele de electricitate in vederea bransamentelor necesare investitiei.

2.6. AMENAJAREA TERENULUI

In prezent terenul se prezinta ca spatiu verde partial amenajat.

3. SITUATIA PROPUSA

3.1. FONDUL CONTRUIT PROPOS

Se propune realizarea unei constructii subsol, parter si etaj, avand destinatia de locuinta unifamiliala. Terenul ce nu va fi ocupat de constructii, de parcuri, de alei si trotuare de garda, va fi ocupat de spatii verzi. Noua constructie se va amplasa adiacent locuintei P+M existenta.

Se impun de asemenea operatiuni de alipire si desmembrare ale celor doua terenuri in vederea realizarii de parcele specifice zonei de locuire si in vederea largirii profilului actual al str. Padurii de la aprox. 5.70 m, la 8.00 m necesar circulatiei auto in doua sensuri.

Accesul auto si pietonal pe proprietate se va realiza pe latura vestica din strada Padurii.

Constructia propusa va fi amplasata pe terenul de 880 m rezultat in urma operatiunilor de alipire si desmembrare. Ansamblul format de alaturarea celor doua constructii (existente si propuse) va fi retras cu 1.50 m fata de limita de vest (str. Padurii), 8.20m fata de limita de sud, 5.00m fata de limita est si 14.00 m fata de limita nord.

Reglementarile urbanistice pentru celelate doua parcele rezultate se vor realiza ulterior, in baza unor noi documentatii PUD.

BILANT TERITORIAL :

a. Steren = 880 mp

b. SITUATIA EXISTENTA

S construit = 75.10 mp; S desfasurat = 117.40 mp

POT existent = 9 %

CUT existent = 0.1

c. PROPUNERE

S construit = 161.30 mp

S desfasurat = 301.40 mp

S circulatii si platforme = 230 mp

S spatii verzi = 430 mp

POT propus = 18 %

CUT propus = 0.4

H max. = 7.20 m

In incinta parcelei, la exterior, se vor amenaja de asemenea :

- spatii verzi amenajate cu plantari de arbori si arbusti ;
- spatii de parcare - 3 locuri ;

Constructia propusa se va realiza pe structura din zidarie portanta din caramida, cu fundatii continue din beton, planseu din beton armat peste parter si invelitoare din tigla pe sarpanta din lemn. Golurile se vor inchide cu tamplarie din lemn stratificat/pvc cu geam termopan.

Lucrarile de executie si amenajarile aferente sistematizarii pe verticala se vor executa cu considerarea masurilor recomandate de studiul geotehnic.

3.2. SITUATIA PROPRIETATILOR

Se vor realiza operatiuni de alipire si desmembrare ale celor doua terenuri in vederea realizarii de parcele specifice zonei de locuire si in vederea largirii profilului actual al str. Padurii de la aprox. 5.70 m, la 8.00 m necesar circulatiei auto in doua sensuri.

3.3. CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA – ACCESE SI PARCARI

Accesul auto si pietonal pe proprietate se va realiza pe latura vestica, din str. Padurii

Pentru parcare a autovehiculelor, in interiorul proprietatii este propusa o platforma auto.

3.5. AMENAJAREA TERENULUI

Amplasarea in teren a constructiei, presupune amenajari specifice: trotuare si trepte de acces, rigole si sistem de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale se va colecta in sistemul de canalizare, pentru a preveni infiltratiile de apa la infrastructura.

Se vor planta arbori si arbusti in scopuri decorative si de protectie a terenului aflat pe latura sudica a proprietatii.

3.6. RELETE EDILITARE

Pentru investitia propusa s-au obtinut avize de principiu pentru amplasament, pentru asigurarea utilitatilor prin bransamente la retelele existente – electricitate si gaz. Retelele de curent, sunt prezente pe proprietatile alaturate.

3.6. BILANT TERITORIAL

a. Steren = 880 mp

b. SITUATIA EXISTENTA

S construit = 75.10 mp; S desfasurat = 117.40 mp

POT existent = 9 %

CUT existent = 0.1

c. PROPUNERE

S construit = 161.30 mp

S desfasurat = 301.40 mp

S circulatii si platforme = 230 mp

S spatii verzi = 430 mp

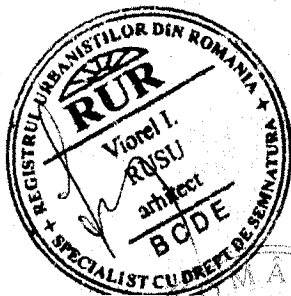
POT propus = 18 %

CUT propus = 0.4

H max. = 7.20 m

Intocmit

Arh. Viorel Rusu



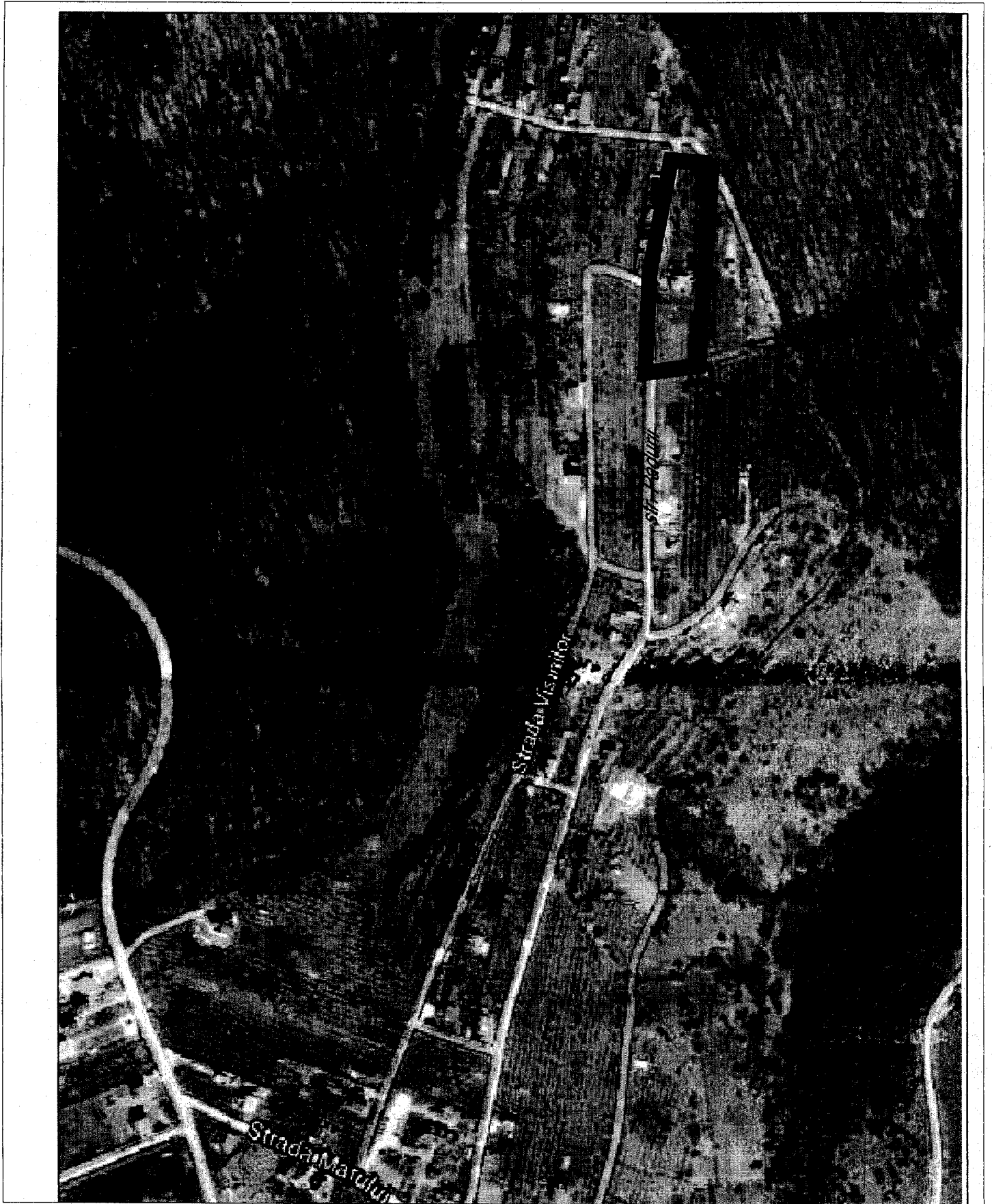
PRESEDINTE DE SEDINTA

GABRIELA LUCRETIA UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,

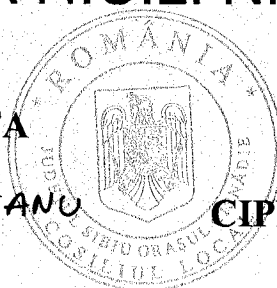
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 202/30.09.2015

PRESEDINTE DE SEDINTA

GABRIELA LUCREȚIA UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU