

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

**HOTĂRÂREA nr. 38**

**privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuințe,  
amplasate în Cisnăde, str. Paul Smărăndescu, f.n.,  
beneficiar David Cristian Liviu**

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. 1769 din 17.02.2015;

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;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru construire locuințe, amplasate în Cisnădie, str.Paul Smărăndescu, f.n., beneficiar David Cristian Liviu, 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 14800 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 carosabilul, cât și trotuarele și au iluminat public.

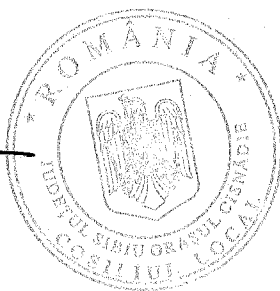
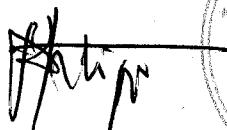
**Art.5** Prezenta se comunică beneficiarului David Cristian Liviu.

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

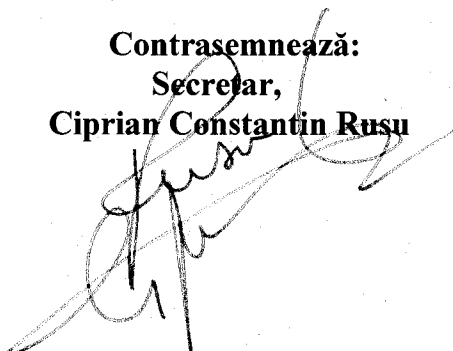
**Art.7** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

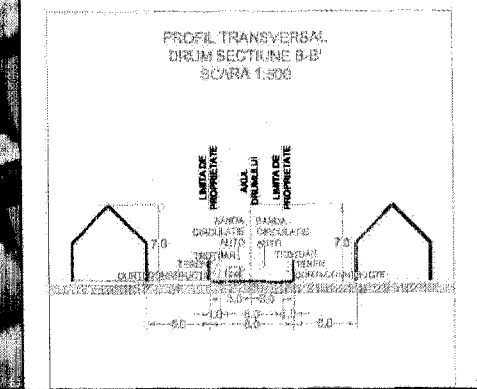
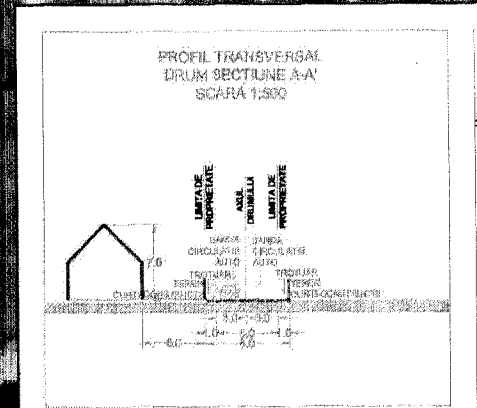
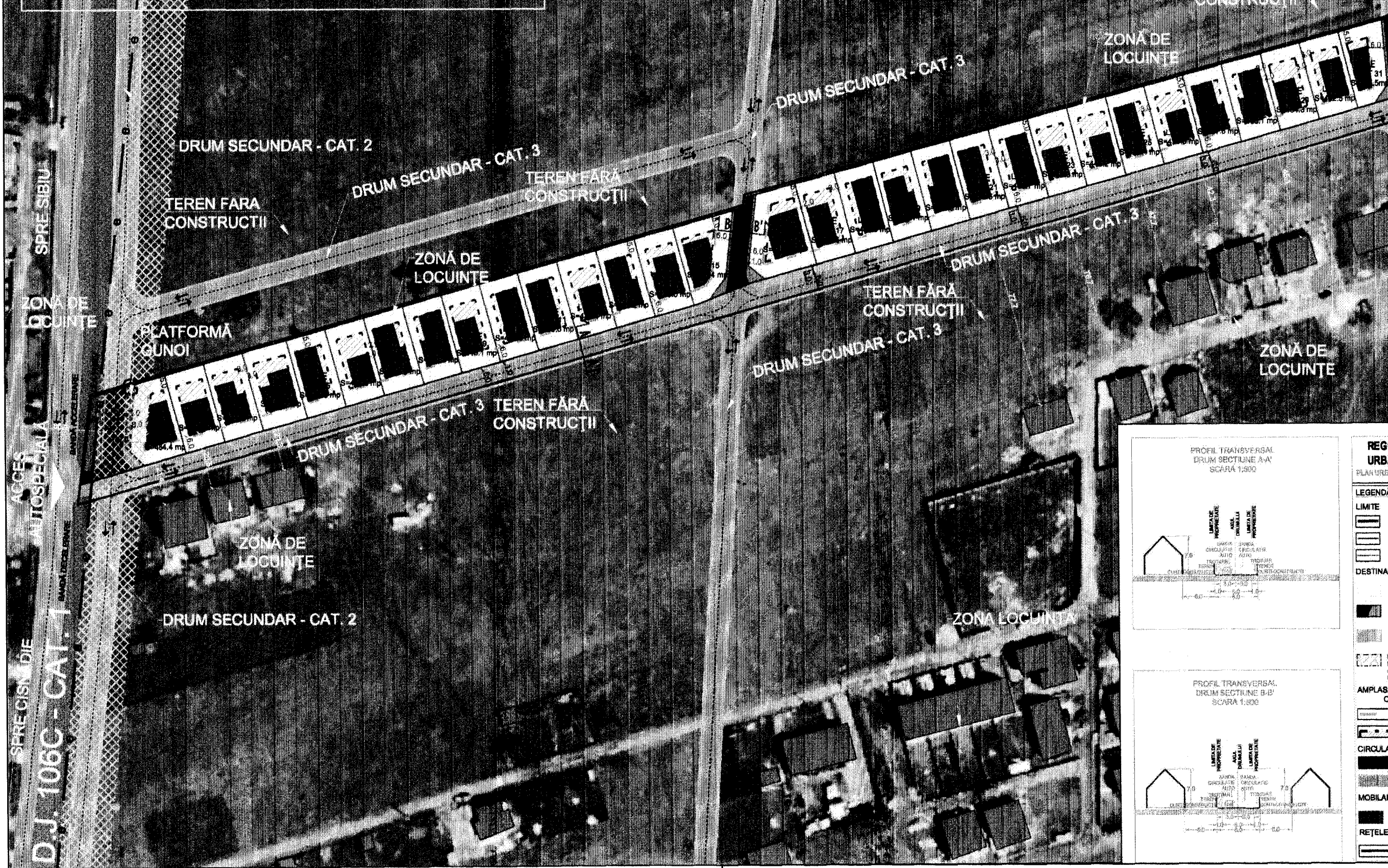
Adoptată la Cisnădie în data de 26 februarie 2015, cu 17 voturi „pentru”.

**Președinte de ședință,  
Dănuț Mihai Filip**



**Contrasemnează:  
Secretar,  
Ciprian Constantin Rusu**





**REG. URB. PLAN URB.**

**LEGENDA**

**LIMITE**

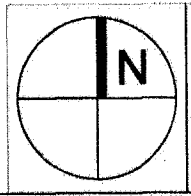
**DESTINAȚIE**

**AMPLASAMENT**

**CIRCULAȚIE**

**MOBILITATE**

**REȚELE**



**INDICI URBANISTICI PRINCIPALI:**

P.O.T. = 40%; C.U.T. = 0,9

SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN = 14.880 MP

# ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR...38

PRESEDINTE DE SEDINTA

MĂDĂLĂ MIHĂIȚĂ



CONTR. SE

# ANEXA 2 LA H.C.L. NR. 38/26.02.2015

## MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

### 1. – Introducere

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINȚE  
Beneficiar: DAVID CRISTIAN - LIVIU  
Amplasament: ORAȘ CISNĂDIE, STR. SIBIULUI, F.N., COD 555300, JUD. SIBIU  
Proiectant: S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.  
Data elaborării: DECEMBRIE 2014  
Proiect nr. : 16U-S/2014

#### Obiectul lucrării:

Construirea unor locuințe și extinderea rețelelor hidroedilitare, gaz metan, energie electrică, pe terenul aflat în localitatea Cisnădie, strada Sibiului, f.n., cod 555300, cu folosința actuală teren arabil, liber de construcții.

### 2. – Încadrare în zonă

#### Concluzii din documentații deja elaborate

Conform Certificatului de Urbanism Nr 672 din 14.11.2014 emis de Primăria Orașului Cisnădie, județul Sibiu, imobilul compus din teren cu suprafața de **14800mp** se află în intravilan.

Imobilul compus din teren, înscris în C.F. Nr.: 108019, cu nr. top: 108019 se află în proprietatea lui DAVID CRISTIAN - LIVIU.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, nr.133/2000 aprobată cu hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 14/2000, prelungit cu HCL nr. 61/2011, terenul nu este situat într-o zonă protejată și nu are interdicții de construire.

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 12/2006, terenul are destinația curți construcții.

În conformitate cu legislația în vigoare este necesară autorizarea construcțiilor prin întocmirea în faza inițială a documentațiilor de urbanism P.U.D..

### 3. – Situația existentă

#### 3.1 accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela studiată este amplasată în partea de nord a Orașului Cisnădie și este limitată la vest de Str. Sibiului / D.j. 106C, la sud și est de un drum de exploatare iar la nord este mărginită de alte parcele.

### 3.1 suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de **14800mp** și prezintă o formă rectangulară în plan cu neregularități pe zona de centru a parcelei.

### 3.2 suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții și conform certificatului de urbanism, indicii urbanistici maximi admiși pentru această zonă sunt: POT MAX=40% iar CUT MAX=0,9.

### 3.3 caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

Zonele adiacente sunt în continuă dezvoltare și s-au realizat numeroase lotizări pentru locuințe individuale. În zonă sunt preponderent locuințe individuale și case de vacanță simțindu-se lipsa zonelor de servicii și funcțiuni publice.

### 3.4 tipul de proprietate asupra terenurilor

Imobilul se află în proprietatea lui DAVID CRISTIAN - LIVIU.

### 3.5 analiza fondului construit existent

Terenul este liber de construcții și nu există circulații auto și pietonale amenajate.

## 4 – Reglementări

### 4.1 obiectivele noi solicitate prin tema – program

Inițiatorul planului urbanistic de detaliu a pornit acest demers cu intenția de a lotiza terenul în vederea construirii de locuințe, în condițiile reglementărilor urbanistice existente în zonă.

Prin planul urbanistic de detaliu se vor reglementa: suprafața construibilă, retragerile față de limitele laterale ale loturilor, valoarea indicilor urbanistici, POT, CUT și înălțime, precum și suprafețele și conformarea unor platforme de utilități, a zonelor circulabile și a unor spații de garare.

Loturile vor avea dimensiuni situate între minimum **401,5mp** și maximum **613,2mp** (pentru locuințele individuale). Se preconizează realizarea unui număr de 36 loturi. În incintă se vor amenaja accese și platforme carosabile și locuri de parcare, spații verzi și agrement. Proprietățile vor fi împrejmuite cu gard decorativ la stradă dotate cu porți de acces pietonale și auto.

Construcțiile ce vor fi conformate în concordanță cu cerințele de performanță privind realizarea construcțiilor, cu prevederile normativului de siguranța la foc a construcțiilor P118-99 și cu cerințele specifice funcțiunii acestora.

### 4.2 funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Perimetrul studiat va fi lotizat astfel încât să ofere un cadru infrastructural pentru realizarea și funcționarea optimă a ansamblului rezidențial propus, alcătuit din locuințe individuale și colective, spații comerciale, culturale și de agrement.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- **Zonă de locuințe individuale P+E;**
- **Zonă de circulații auto+pietonală;**
- **Zonă de utilități;**
- **Zonă de spații verzi în afara parcelelor de locuințe**

### 4.3 capacitatea, suprafața desfășurată

Fiecare parcelă se va încadra într-o suprafață maximă construibilă de 40%, 20% ocupată de platforme și 40 % de spații verzi, din totalul suprafeței rezultate prin lotizare.

4.4 principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor).

Construcțiile se vor realiza *în interiorul perimetrului limitei construibilului* conform planșei „**Reglementări urbanistice**”

Amplasarea construcțiilor se va realiza:

- față de străzile nou create și față de drumurile de exploatare, va fi la aliniament cu o retragere de **6.0m** față de limita de proprietate a parcelei.
- față de limitele frontale ale parcelei se va face la aliniament cu o retragere de **6,0m**.
- în perechi de câte două loturi se va prevedea retragerea zonei construibile la **2,0m** față de limita comună respectiv la **3,0m** față de celelalte loturi conform detalierei din planșa „Reglementări Urbanistice”.
- față de limitele din spate ale parcelelor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536 din 1997 al Ministerului Sănătății, și a distanțelor de siguranță cuprinse în normele PSI conform N.P. 118/1998, dar nu la o distanță mai mică de **5,0m**.

Înălțimile construcțiilor nu vor depăși valorile maxime de **7,0m** la coamă iar ca și regim de înălțime maxim permis este P+E pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe individuale.

Se va asigura câte un acces auto pentru fiecare parcelă.

4.5 integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Compunerea funcțională a locuințelor va fi specifică zonei, locuințele fiind compuse variat. Respectând reglementările regulamentului local de urbanism aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire. Nu se vor realiza pastişe arhitecturale și nu se vor imita stiluri istorice.

4.6 modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Pentru circulația carosabilă și pietonală în incintă se va propune o stradă de circulație carosabilă și pietonală de Categoria a III-a din Str. Sibiului cu legătură până în drumul de exploatare existent. Se va realiza o stradă cu dublu sens, lățimea de bandă carosabilă va fi **3.0m** iar circulația pietonală se va realiza prin două trotuare cu lățimea de **1.0m** amplasate pe cele două părți carosabile conform planșei de „**Reglementări Urbanistice**”.

Totodată se va lăsa o retragere de 2.0m de la actuala limită de proprietate pe latura de la Drumul de exploatare din partea estică pentru lărgirea carosabilului existent. În cazul locuințelor individuale, în interiorul parcelelor va fi prevăzut un garaj pentru un autovehicul, precum și trasee pentru accesul pietonal.

Platformele și circulațiile vor ocupa aproximativ 20% din suprafața parcelelor.

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

Zonele construibile au fost dispuse astfel încât să se respecte prevederile privind asigurarea iluminării naturale. Conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor vor asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97.

Parcelarea propusă va reuși să inițieze și să se înscrie într-un viitor ansamblu, fără să facă o notă discordantă în zonă. Toate construcțiile ce se vor construi vor fi concepute și executate într-o coerență din punct de vedere a caracterului arhitectural astfel încât să apară ca un întreg armonios.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și de protecția mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administrației

centrale și locale.

Se va asigura amenajarea peisageră adecvată a curților, dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice.

#### 4.8 lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

#### 4.9 regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul mai sus stabilit.

**Regimul de înălțime maxim admis**, pentru parcelele cu funcțiunea de locuințe individuale este de **P+E**. Procentul de ocupare al terenului pentru toate parcelele este **POT max. admis = 40%**.

#### 4.10 coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de ocupare al terenului pentru toate parcelele este **CUTmax admis = 0,9**;

#### 4.11 asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea realizării de racorduri și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, rețea de gaze, comunicații.

**Rețeaua de apă potabilă** se va realiza în interiorul zonei studiate, asigurându-se racordarea tuturor parcelelor la aceasta iar la final ea se va bransa la rețeaua locală a orașului. Prin această rețea se va asigura alimentarea tuturor locuințelor cu apă potabilă, asigurându-se atât debitul de apă rece pentru consum menajer cât și necesarul pentru prepararea apei calde menajere. Calculul debitelor de apă se realizează conform STAS 1487. Pentru executarea rețelei de apă potabilă se va realiza un proiect tehnic și se va obține autorizație de construire.

Parcelele propuse se vor racorda la **rețeaua de canalizare menajeră** a s.c. ACVAPUR-DAM s.r.l. existentă în interiorul zonei studiate, asigurându-se racordarea tuturor parcelelor la aceasta iar la final ea va deversa în stația de epurare a Orașului Cislădie.

Pentru racordarea la rețeaua de canalizare menajeră se va realiza un proiect tehnic și se va obține autorizație de construire. Proiectarea se va realiza pe baza standardelor și normativelor aflate în vigoare.

Apele din precipitații în prima etapă se vor infiltra parțial în pământ. Surplusul împreună cu apele de pe acoperișuri ce se scurg prin jgheaburi și burlane pe teren vor fi preluate și colectate la **rețeaua de canalizare pluvială** a s.c. ACVAPUR s.r.l existentă în interiorul zonei studiate. Apele de pe suprafețele carosabile și trotuare vor fi și ele colectate în aceeași rețea de canalizare pluvială. La final ea se va deversa în Pârâul Seviș.

Pentru racordarea la rețeaua de canalizare pluvială se va realiza un proiect tehnic și se va obține autorizație de construire. Proiectarea se va realiza pe baza standardelor și normativelor aflate în vigoare.

**Alimentarea cu energie electrică** se va realiza în interiorul zonei studiate, asigurându-se racordarea tuturor parcelelor la aceasta, precum și alimentarea iluminatului stradal iar la final ea se va bransa la rețeaua locală a orașului situată pe latura stângă a zonei studiate

Bilanțul energetic va fi definitivat în urma studiului de soluție întocmit de S.C. Electrica S.A. în urma cererii beneficiarului. Pentru executarea rețelei electrice se va realiza un proiect tehnic și se va obține autorizație de construire. Proiectarea se va realiza pe baza standardelor și normativelor aflate în vigoare.

**Alimentarea cu gaze naturale** se va realiza prin efectuarea unei rețele de gaze naturale cu presiune redusă în interiorul zonei studiate, asigurându-se racordarea tuturor parcelor la aceasta iar la final ea se va bransa la rețeaua locală a orașului situată pe limita vestică a amplasamentului studiat. La terminarea lucrărilor de montare a țevilor se va efectua probă de presiune și se vor remedia eventualele defecțiuni. Toate lucrările se vor executa cu respectarea Normelor tehnice de proiectare și executare a sistemelor de alimentare cu gaze naturale din 2004 și a prevederilor normelor de tehnica securității muncii în vigoare. Pentru executarea rețelei de gaze naturale se va realiza un proiect tehnic și se va obține autorizație de construire. Proiectarea se va realiza pe baza standardelor și normativelor aflate în vigoare.

**Racordarea la rețelele de comunicații** se va realiza conform solicitărilor populației. Definitivarea soluțiilor de telefonizare precum și amplasarea lucrărilor de reglementare a rețelilor Tc (Proprietate a Operatorului de Telecomunicații) se va definitiva de către atelierul de proiectare a Operatorului de Telecomunicații în fazele următoare de proiectare, la comanda beneficiarului.

Strazile rezultate în urma realizării documentațiilor de PUZ / PUD vor fi preluate în domeniul public doar la momentul la care vor fi echipate cu toate utilitățile, asfaltat carosabilul și trotuarele și vor fi dotate cu iluminat public.

**Evacuarea resturilor menajere** se va face prin amplasarea de puștele ecologice pe platforma de gunoi de aprox. **10.0mp**, cu punct de apă special amenajată între parcela nr. 1 și breteaua de legătură. Iar de aici vor fi preluate la groapa de gunoi a localității Cislădie, conform indicațiilor primăriei pe bază de contracte de salubritate.

Investiția propusă va fi racordată la rețele de utilități prin contract, în urma solicitării avizului de racordare de la fiecare furnizor în parte.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor sau beneficiar.

### **Restricții de construire**

Nu se prevad restricții de construire speciale. Se va pastra zona de protecție (LEA 110KV) stanga-dreapta rețelei, conform Ordinului nr.4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice emise de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei.

## **5 – Concluzii**

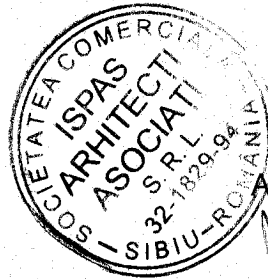
Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996 - Regulamentul General de Urbanism și anexele 1-6 ale acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- respectarea Planului Urbanistic General Cislădie
- respectarea Ordonanței nr.43 /1997 privind regimul drumurilor
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute

<b>BILANȚ SUPRAFEȚE</b>						
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>NR. LOTURI</b>	<b>EXISTENT MP</b>	<b>PROPUS MP</b>	<b>%</b>	<b>ARIA CONSTRUITĂ LA SOL (MP)</b>	<b>ARIA DESFĂȘURATĂ (MP)</b>
LOCUINȚE P+E	31	0	13985	94	5594	12586,5

CIRCULAȚII RUTIERE ȘI PIETONALE	2	0	693	5	-	-
UTILITĂȚI	1	0	10	0	-	-
SPAȚII VERZI ÎN AFARA LOTURILOR PT. LOCUINȚE	2	0	192	1	-	-
TOTAL	36	0	14880	100	5594	12586,5

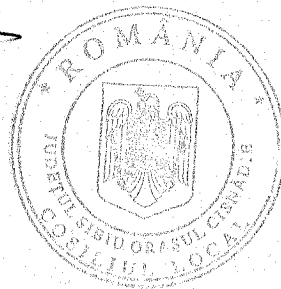


ȘEF PROIECT  
Arh. Luminița Doina ISPAS

ÎNTOCMIT  
Arh. Radu I. POPA

PRESEDINTE DE SEDINTA

DĂNUT MIHAI FILIP



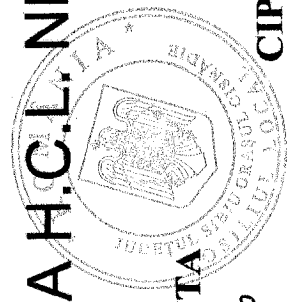
CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

COMUNA  
MUNICIPAL  
CETI SI BIL

CRAMPLE

DRUM

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 38/26.02.2015



PRESEDINTE DE SEDINTA

DANUT MIHAI FILIP

*D. Filip*

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,  
CIPRIAN CONSTANTIN RU

*C. Constantin Ru*