

ROMANIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA nr. 21
privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru unificare terenuri,
construire casa de locuit, amplasată în Cisnădioara, str. Pădurii, f.n.,
beneficiar Manole Dumitru Marcel

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. 627 din 19.01.2015;

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 unificare terenuri, construire casă de locuit în Cisnădioara, str. Pădurii, f.n., beneficiar Manole Dumitru Marcel, 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 1241 mp.

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

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.

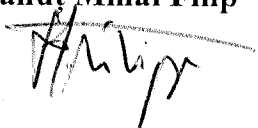
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului Manole Dumitru Marcel.

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

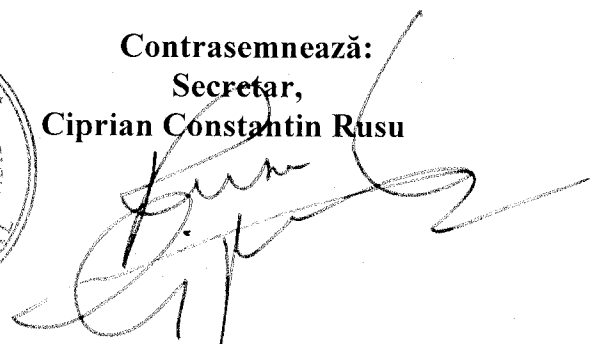
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 29 ianuarie 2015, cu 15 voturi „pentru” și 1 vot ”împotrivă”.

Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : Plan urbanistic de detaliu- „Construire casa de locuit P”.
- Amplasament : Str. Padurii FN;
Sat Cisnadioara;
Oras Cisnadie, Judetul Sibiu.
- Inițiator : MANOLE DUMITRU MARCEL
Str. Iazului nr. 15;
Sibiu, Judetul Sibiu.
- Proiectant general : S.C. „Lumi & Comp” SRL
Sibiu, Str. Masarilor 12
J/32/134/1997 CIF RO 9273462
Arhitect Lucian Bobes, membru OAR
si RUR.
- Data elaborării : August 2014

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII. ELEMENTE DE TEMĂ

Se propune realizarea unei case de locuit cu regimul de inaltime parter pe un teren proprietate personala a beneficiarului prezentei documentatii- persoana fizica Manole Dumitru Marcel.

Necesitatea întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu în cauză a rezultat din următoarele considerente:

- Terenul, in suprafata de 1.241 mp, este situat in intravilanul satului Cisnadie, fiind livada;
- Tema de proiectare stabilită de initiator prevede construirea unei case de locuit avand regimul de înălțime parter;
- Rezolvarea echipării tehnico-edilitare necesare.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

În vederea elaborării PUD- ului de față au fost consultate următoarele documentații:

- ridicarea topografică a zonei, executată prin grija beneficiarului; documentația pentru obținerea Certificatului de Urbanism (nr. 32155/30.04.2013) emis de Primaria Orasului Cisnădie.
- Planul Urbanistic General al orasului Cisnădie elaborat și aprobat prin HCL 14 din 2000;
- Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Liniile de dezvoltare a localității au fost trasate în PUG- ul orasului Cisnădie, elaborat și aprobat și se referă la dezvoltarea zonelor funcționale deficitare, precum și a acelorora pentru care există solicitări din partea populației.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona de amplasament a terenului supus studiului prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se află pe teritoriul administrativ al satului Cisnădioara, în intravilanul localității, pe strada Padurii nr. FN, oras Cisnădie, județul Sibiu.

Parcela de teren a fost dobândită prin cumpărare (2000), fiind proprietatea persoanei fizice Maole Dumitru Marcel domiciliat în Sibiu, județul Sibiu, strada Iazului nr. 15.

Zona studiată are o suprafață de 1.241 mp, fiind încadrată la categoria de folosință ca livada și având forma unui patrulater.

Pe terenul studiat, actual nu se află nicio construcție, fiind teren liber.

2.3. DESCRIERE SOLUȚIE

Construcția ce se propune a se realiza în urma aprobării PUD-ului de față face parte, ca scop funcțional, din categoria construcțiilor exploatare tot timpul anului, fiind vorba de o casă de locuit parter.

Casa de locuit va cuprinde:

- Living;
- Loc servit masa;
- Bucatarie;
- Hol și casa scării;
- Baie;
- Camera;
- Hol;
- Terasa.

Structura de rezistență a construcției va fi realizată din zidărie portantă din cărămidă, stâlpi din beton, șarpantă din lemn de rășinoase și învelitoare din țiglă ceramică.

PRINCIPALI INDICI CONSTRUCTIVI

S teren	:	1.241 mp
S construita	:	140 mp
S desfășurată	:	140 mp
POT propus	:	11,30 %
POT maxim	:	20,00%
CUT propus	:	0,11
CUT maxim	:	1,2.

Se propune amplasarea construcției – „Casa de locuit parter” - ca fiind o activitate compatibilă cu funcțiunea unității teritoriale a acestei zone a județului Sibiu (zonă de locuit).

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristicile geomorfologice ale zonei se regăsesc în studiul geotehnic anexat documentației.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată prin prezentul studiu este situată într-o zonă cu terenuri private și este accesibilă prin intermediul unui drum public- Str. Padurii.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul studiat, aflat în intravilanul orasului Cisnădie, str. Sibiului FN, județul Sibiu, actual nu se află nicio construcție.

Întreaga suprafață de teren de 1.241 mp se află în proprietatea persoanei fizice Manole Dumitru Marcel din Sibiu, str. Iazului nr. 15.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea tehnico-edilitară a zonei învecinate terenului în studiu este reprezentată de rețele de energie electrică, de gaz metan, de apă, telefonie și de canalizare. Toate aceste rețele sunt prezente la strada Padurii.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Dezvoltarea funcțiunii de locuire în această zonă nu va avea nici un impact negativ asupra mediului, deoarece locuirea nu produce noxe ce ar putea polua mediul înconjurător.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma constatării situației existente, a estimării posibilităților de dezvoltare a zonelor de locuit ale județului Sibiu și a punctului de vedere al administrației publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistică a zonei (enunțat prin Certificatul de Urbanism) s-au concluzionat următoarele:

- A crescut necesitatea de case de locuit în județul Sibiu atât pentru locuitorii municipiului Sibiu, cât și pentru cei din localitățile învecinate;
- Prin dezvoltarea acestei zone ca zonă cu funcțiune de locuit se va îmbunătăți echiparea tehnico-edilitară a zonei respective;
- În zona studiată vor apărea o construcție nouă - casa de locuit parter - care vor respecta cerințe tehnice și estetice moderne.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma sintetizării concluziilor unor studii de fundamentare concomitent cu tema de proiectare întocmită cu beneficiarul (inițiatorul) se trag următoarele concluzii:

- suprafața studiată este de 1.241 mp, suprafață reprezentată în totalitate de teren proprietate privată a unei persoane fizice- inițiatorul prezentului PUD, respectiv domnul Manole DUmitru Marcel din Sibiu;
- terenul este în intravilanul satului Cisnadioara, oras Cisnădie, județul Sibiu, str. Padurii FN, ca teren de construcții;
- conform temei de proiectare se cere aprobarea dezvoltării în această zonă a funcțiunii de locuit în casa de locuit cu regimul de înălțime parter;
- rezolvarea circulației pietonale adecvate;
- rezolvarea echipării tehnico-edilitare necesare (racordul la utilitățile existente la strada Padurii).

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Față de prevederile PUG aprobat, se propune aprobarea dezvoltării funcțiunii de locuit în casa de locuit parter pe zona studiată.

Implicațiile concrete și posibile de perspectivă asupra dezvoltării urbanistice a zonei ar fi:

- îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei ce face obiectul prezentului studiu;
- întregirea paletei de dezvoltare a zonelor de locuit din orasul Cisnădie, respectiv din județul Sibiu, pentru care există cerere din partea locuitorilor din Cisnădie, cât și a celor din municipiul Sibiu;
- Apariția în peisajul zonei a unei construcții cu funcțiune nepoluantă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Criteriile de bază ale valorificării cadrului natural ar fi următoarele:

- crearea de spații verzi în jurul obiectivului propus, eventual plantarea de gazon, arbori sau arbuști;
- pastrarea echilibrului ecologic în zona, prin armonizarea amenajărilor exterioare caselor de locuit cu zona în care vor fi amplasate construcțiile.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

La soluțiile de organizare a circulației în zonă s-a ținut cont de următorii factori:

- Actual exista un drum public- strada Padurii- care este utilizat in momentul de fata si care va putea fi utilizat si in viitor, dupa realizarea investitiei propuse.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ORGANIZAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistice a zonei au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor pentru construcțiile (casa de locuit parter) și amenajările stabilite prin tema de proiectare (garaj și spații verzi);
- Crearea unui ansamblu organizat;
- Racordarea la utilități.

3.5.2. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zona supusă studiului prin prezentul studiu de urbanism este reprezentată de o suprafață de teren de 1.241 mp, compusă dintr-un singur lot de teren, proprietatea initiatorului prezentului PUD, conform extrasului de carte funciară anexat la documentație.

3.5.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus prin prezentul PUD este parter.

3.5.4. REGIMUL DE ALINIERE – a se consulta planșele de arhitectură.

3.5.5. INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL

S teren	: 1.241 mp
S construita	: 140 mp
S desfasurata	: 140 mp
Platforma piatra	: 200 mp
Spatii verzi	: 901 mp
Regim de inaltime max.	: P+M

Regim de inaltime propus	:	parter
POT max.	:	20 %
POT propus	:	11,30 %
CUT max.	:	1,2
CUT propus	:	0,11.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua din zona (prezenta la strada Padurii), si în urma întocmirii proiectului de specialitate și a obținerii aprobărilor necesare de la regia abilitată.

3.6.2. CANALIZAREA MENAJERĂ

Apele menajere și canalizarea menajeră vor fi dirijate in rețeaua de canalizare a zonei, în urma elaborării proiectului de specialitate și obținerii aprobărilor de la regia abilitată. Evacuarea apelor uzate- ape menajere- se va face in rețeaua de canalizare a satului Cismadioara, rețea existenta pe strada Padurii.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de joasă tensiune existentă în apropierea limitei de amplasament (la drumul public reprezentat de strada Padurii), în urma elaborării proiectelor de specialitate și a obținerii aprobărilor necesare de la regia abilitată.

3.6.4. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Realizarea confortului termic prin încălzire se va face prin montarea unui sistem de încălzire propriu; sistemul de încălzire va avea ca sursă gazul metan, curentul electric sau alte surse omologate în România și vor fi montate în baza proiectelor de specialitate și după obținerea avizelor și aprobărilor de la regiile abilitate în acest sens.

3.6.5. GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Întrucât funcțiunea propusă pentru această zonă este cea de locuire in casa de locuit, nu vor rezulta deșeuri ce ar putea polua mediul înconjurător.

Resturile menajere vor fi colectate în pubele ecologice și vor fi ridicate periodic de către o firmă de salubritate autorizată, în baza unui contract încheiat între aceasta și proprietarul casei de locuit propusa.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Ca o concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:

- Realizarea de zone verzi (arbori sau arbuști, eventual gazon) pe zona studiată, care să creeze un ambient placut.
- Lucrările preconizate de construire vor respecta condițiile de igienă a mediului și, prin refacerea zonelor afectate de lucrări și a relației armonice între cadrul natural și cel construit, se dorește realizarea unei zone care să satisfacă cerințe estetice moderne pentru o zonă de locuit în județul Sibiu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Realizarea rețelelor tehnico-edilitare în zona studiată (pe loturile de teren studiate) și racordarea la rețeaua existentă în zona, situată în apropierea limitei de amplasament (la drumul public reprezentat de strada Padurii).

3.8.2. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Tot terenul existent în cadrul zonei studiate prin prezentul PUD este teren privat, aflat în proprietatea persoanei fizice Manole Dumitru Marcel, domiciliat în municipiul Sibiu, str. Iazului nr. 15, județul Sibiu.

3.8.3. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Propunerile din prezentul PUD nu afectează proprietățile asupra terenurilor din zona studiată.

4. CONCLUZII

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor ca analize și propuneri referitoare la:


- analiza situației existente, a prevederilor PUG, a prescripțiilor din Certificatul de Urbanism, adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea,;
- analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia;
- analiza echipării tehnico-edilitare;
- compatibilizarea funcțiunii propuse cu cadrul natural existent.

Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare:

- o restricție de construire până la avizarea PUD –ului de față;
- o elaborarea documentației pentru obținerea autorizației de construire pentru casa de locuit parter în intravilanul satului Cisnadioara, orasul Cisnădie, str. Padurii FN, județul Sibiu, pe parcela de teren studiată prin prezentul PUD.

Pe baza PUD –ului aprobat se poate emite Autorizația de Construire pentru **Casa de locuit parter** în zona studiată prin prezentul PUD.

Întocmit,

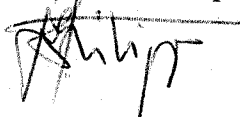


.....
Arh. Lucian Bobes

Arhitect cu drept de semnatura- membru OAR si RUR.



Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip





Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu

