

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 52
privind aprobarea planului urbanistic de detaliu
pentru Construire imobil locuinta ,
amplasata in Cismadie , str.Selimbarului Nr.30
beneficiar Ganuci Ion si sotia Ganuci Georgeta

Consiliul local al orașului Cismădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri, la data de 31 Martie 2016

Având în vedere raportul de specialitate al serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 2976 din 07.03.2016

Văzând avizul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism , 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. 238/2015 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 imobil locuinta ” în Cismădie, str. Selimbarului N.r.30, CF . 100720 , nr.top 100720 , beneficiari GANUCI ION și GANUCI GEORGETA, conform anexei 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare și anexei 2 – Memoriu general pentru Plan Urbanistic de Detaliu și Anexa 3 - Incadrare in zona, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.2 Suprafața studiată este de 800 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 trotarele și au iluminat public.

Art.5 Prezenta se comunică beneficiarilor GANUCI ION și GANUCI GEORGETA

Art.6 Duceră 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.

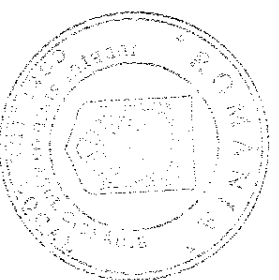
Adoptată la Cismădie în data de 31 Martie 2016 cu 15 voturi „pentru”

Președinte de ședință,
Cosmin Aron Bobeanu

Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian Constantin Rusu



Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu

dl. Primar al orașului Cîsnădie

dl. Secretar al orașului Cîsnădie
dosar ședință

evidențe hotărâri

compartment arhitect șef

dl./dna. Ganuci Ion si Ganuci Geogeta: jud.Sibiu;
or.Cîsnădie; str.Selimbarului ; nr.30

O.C.P.I. Sibiu

afisaj





ANEXA nr.2 la HCL.52/2016

MEMORIU DE PREZENTARE

1-Introducere

Date de recunoastere a documentatiei

-denumirea proiectului : CONSTRUIRE IMOBIL P + E

pe teren arabil in Cismadie, str. Selimbarului, fn

-beneficiar : Ganuci Ion si Ganuci Georgeta

-faza : PUD

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

-data elaborării : octombrie 2015

Obiectul PUD, Solicitari ale tennei program

Planul Urbanistic de Detaliu s-a întocmit la cererea beneficiarului care doreste sa construiasca pe terenul in suprafata de 800,0 mp un Imobil avand regimul de inaltime Par + Etaj cu 3 locuinte.

2-Incadrarea în zonă

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

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

2.2 Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD

PUD-ul se încadrează în PUG – zona de locuinte

2.3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

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

3-Situația existentă

Zona studiată face parte din intravilanul orasului Cismadie si este proprietatea Ganuci Ion si Ganuci Georgeta.

Accesibilitatea la parcela este din str. Selimbarului pe drumul de acces avand 9,5:





www.urbanplaning.ro proiectare@urbanplaning.ro

Sibiu, Selimbar
CUI : 2968286
J32/108/2012
tel. 0735782011
0735782012

latime, conform planului topografic realizat de Chilom Stefan.

Parcela pe care urmează să se construiască imobilul are a suprafață de 800,0 mp, cu limite de proprietate: dreapta având teren neconstruit, stanga – drum și o construcție de locuința Parter, în fața – drum și apoi teren neconstruit, spate - teren neconstruit, urmat de 2 imobile P+2E+M.

Terenul are în prezent categoria de folosință – curți, construcții - conform CF Cismădie nr. 100720.

Echiparea tehnico-edilitară dispune de posibilitatea de alimentare cu energie electrică, apă-potabilă, canalizare și gaz-metan de la rețelele stradale prezente pe str. Selimbarului și drumul de acces.

3.1 Ocuparea terenurilor

C.F. Nr. 100720 Cismădie

Nr.top 1439/16/2/2

Suprafața teren cf = 800,0 mp

Ganuci Ion și Ganuci Georgeta

3.1 Surse de documentare

- Planul Urbanistic General Cismădie prelungit, aprobat cu HCL nr. 61/2011.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și 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 completează și modifică Legea 350/2001.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Cai de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Reteaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată),



- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului/republicata
- Legea nr. 7/2006 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind imbuștatirile funciare.

3.2 Prevederi ale P.U.D.

Terenul este intravilan și va avea funcțiunea de Imobil cu 3 locuințe.

Se propune o retragere de la aliniament de minim 11,80 m datorită prezentei pe parcela beneficiarului a unei conducte magistrale de apă, de care trebuie respectată distanța minimă de 10,00 m conform aviz SC Apa Canal SA Sibiu nr. 25564 din 07.01 2016.

Retragerea minimă față de limitele laterale și posterioara ale parcelei va fi de 2,00 m. Fațadele laterale ale imobilului nu vor avea goluri vitrate sau balcoane.

Amplasarea în interiorul parcelei:

-distanțele necesare accesului mijloacelor de intervenție la cel puțin 3 fațade prin drumurile de acces la parcela: un drum de 9,00 m latime și unul de 5,50 m latime.

Se vor respecta distanțele minime admise de Codul Civil.

Se admit construirea de anexe gospodărești sau garaje. Se vor asigura minim 3 locuri de parcare în interiorul parcelei. Nu se admite parcare pe drumurile de acces.

-înălțimea construcției va fi P + E, dar regimul de înălțime 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 împrejmuire perimetrală a parcelei. Imprejmuirea va avea o înălțime maximă de 2,20 m și va fi transparentă sau semitransparentă spre drumurile de acces.

3.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul auto și pietonal la parcela se va realiza din drumul de acces de pe latura de drum de 9,00 m care în dreptul parcelei beneficiarului are în prezent minim 6,51 m. Acest drum va fi lărgit prin cedarea de către beneficiar a suprafeței de teren de 45,00 mp conform plansei U-02 – Reglementari urbanistice. De asemenea drumul de pe latura de Sud a terenului care în prezent are latimea minimă de 2,44 m, va fi lărgit la 5,50 m prin cedarea de către beneficiar a suprafeței de 83,00 mp conform plansei U-02 – Reglementari urbanistice. Aceste drumuri vor fi cedate domeniului public doar în urma asfaltării și realizării 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.

4.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat face parte dintr-un cadru locuit al orașului Cismădie.

4.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

În zona în care se propune realizarea Imobilului cu 3 locuințe există deja construite 2 imobile cu apartamente având regimul de înălțime P+2E+M.

5. RELATIONAREA CU LOCALITATEA

- poziția oferă o accesibilitate ușoară
- acces ușor la zona centrală
- posibilități de racordare la rețeaua electrică, apă-potabilă, canalizare și gaz-metan

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA – SITUAȚIE PROPUȘA:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA(MP)	%	SUPRAFATA(MP)	%
CONSTRUCTII	0	0	210	26
SPATII VERZI	800	100	364	46
CAROSABIL PARCARI+ALEI	0 0	0 0	128 98	16 12
ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE	-	-	Apa, canal, curent, gaz	-
TEREN PENTRU CONSTRUCTII	800	100	800	100
TOTAL ZONA STUDIATA	800	100	800	100
POT		0		26,25
CUT	-	0		0,53

5.1 CONDIȚII DE CLIMĂ

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



5.2 CIRCULATIA

- accese carosabile si parcar:

Accesul auto si pietonal la parcela se va realiza din drumul de acces de pe latura de Est de 9,00 m care in dreptul parcelei beneficiarului are in prezent minim 6,51 m. Acest drum va fi largit prin cedarea de catre beneficiar a suprafetei de teren de 45,00 mp conform plansei U-02 – Reglementari urbanistice. De asemenea drumul de pe latura de Sud a terenului care in prezent are latimea minima de 2,44 m, va fi largit la 5,50 m prin cedarea de catre beneficiar a suprafetei de 83,00 mp conform plansei U-02 – Reglementari urbanistice. Aceste drumuri vor fi cedate domeniului public doar in urma asfaltarii si realizarii iluminatului public.

Se vor asigura minim 3 locuri de parcare in incinta.

- accese pietonale:

Circulatia pietonala se va desfasura pe drumul de acces din latura de Est a terenului care va fi largit la 9,00 m latime.

5.3 OCUPAREA TERENULUI

Funciunea de imobil cu 3 locuinte. Se propune construirea unui imobil cu 3 Locuinte P+E.

Gradul de ocupare al terenului va fi de 26,25 %. Gradul maxim admis de ocupare al terenului va fi de 40%.

CUT maxim admis 0,8.

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

5.4 INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Imobilul cu 3 locuinte propus va avea regimul de inaltime P + E. Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 7,00 m de la ctn. Inaltimea maxima admisa la coama va fi de 10,00 m de la ctn.

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

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de 12,00 m. (de la nivelul terenului).

5.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Localitatea Cisnădie dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare; de retea de gaze naturale și energie electrică stradale (la str. Selimbarului și drumurile propuse spre largire aflate pe laturile de Est și Sud a parcelei studiate în PUD), de unde se propune bransarea imobilului.

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





www.urbanplanning.ro proiectare@urbanplanning.ro

Sibiu, Selim
CUI : 2968
J32/10821
tel. 0735782
0735782

Pe terenul beneficiarului traverseaza o conducta magistrala de apa, de care propunem retragere minima a imobilului propus de 10,00 m.

5.6 PROBLEME DE MEDIU

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

Din punct de vedere morfologic localitatea Cisnădie se încadrează în Podișul văii Olhu din cadrul marii unități a Podișului Transilvaniei.

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

5.7 Salubritatea

Proprietarii imobilului vor încheia contract cu o firma specializata pentru ridicarea gunoului menajer.

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

6. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

Imobil cu 3 locuinte.

6.1 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

CONCLUZII

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

PRESEDINTE DE SEDINTA

Cosmin Aron Bobeanu

CONTRASEMNNEAZA

SECRETAR

Ciprian Constantin Rusu

