

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 166
privind aprobarea planului urbanistic de detaliu
pentru "Construire locuința", în Cisnădie, str. Livezii F.N.,
beneficiar Olaru Ion - Marian si soția Olaru Vasilica

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în sesiune publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 29 septembrie 2016;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 9339 din 08.08.2016;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească, mediu și turism;

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

Ținând cont de prevederile PUG Cisnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru „ Construire locuința ” în Cisnădie, str. Livezii f.n., CF .103636 , nr. top 103636 , beneficiar OLARU ION MARIAN si soția OLARU VASILICA , conform anexei 1- Regulamentări Urbanistice Zonificare , anexei 2- Incadrare in zona si amplasament si anexei 3 – Memoriu general pentru Plan Urbanistic de Detaliu, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 500 mp.

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

Art.4 Străzile aparținute 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.

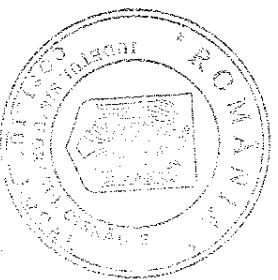
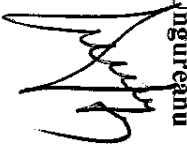
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului OLARU ION-MARIAN.

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

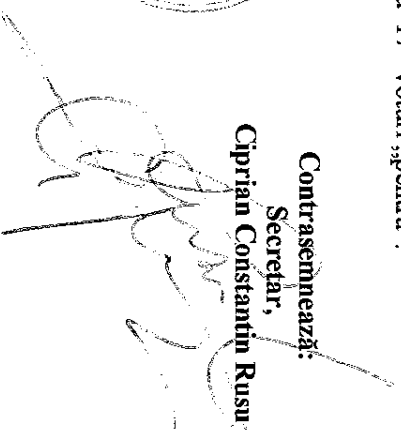
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 29 septembrie 2016 cu 17 voturi „pentru”.

Președinte de sesiune,
Ion Ungureanu



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu



{Nr. parcela 1895/1/9}



Nr. parcela 1895/1/9

Aliniere constructii

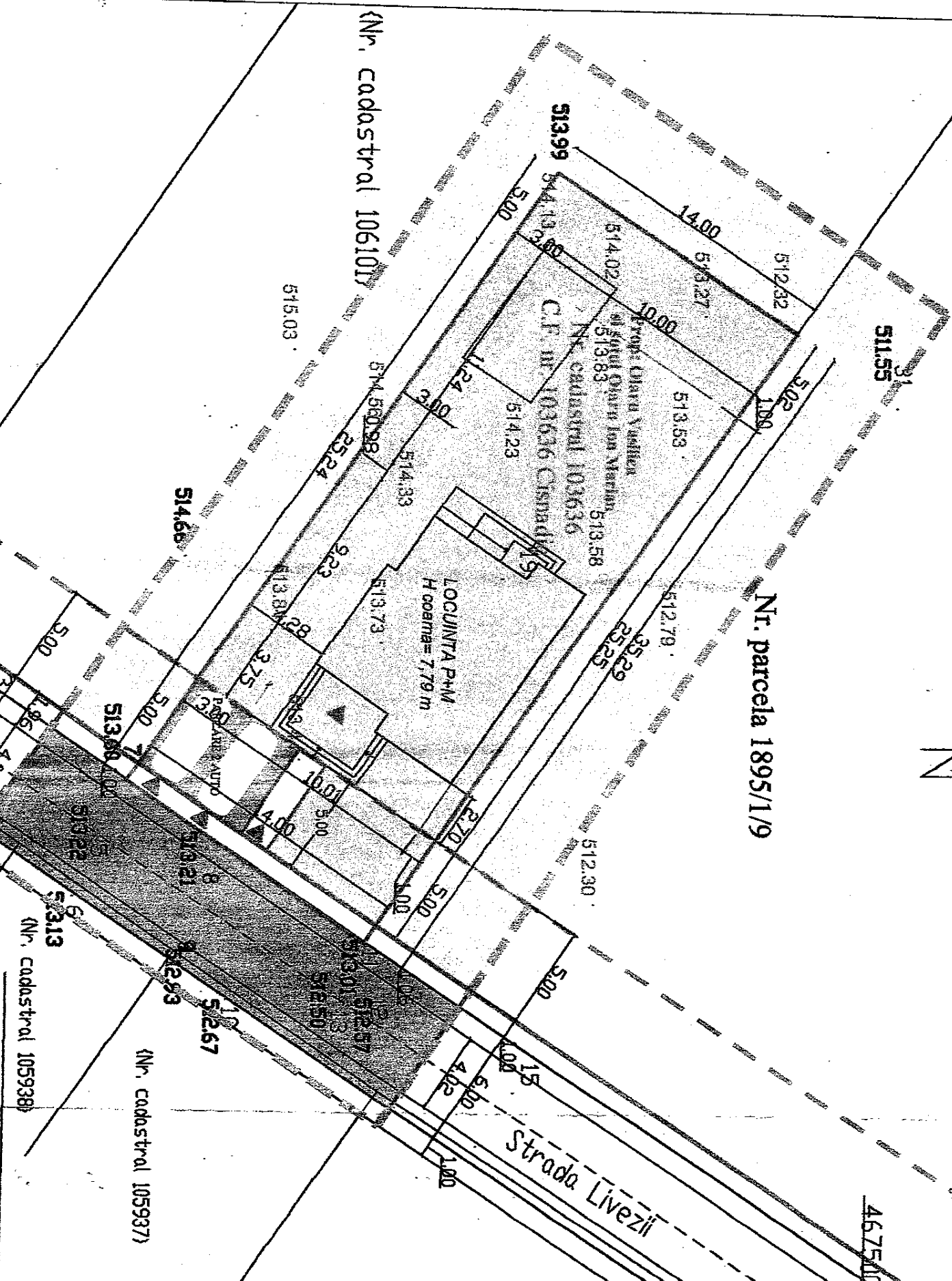
4675.00

Strada Livezii

{Nr. cadastral 1061017}

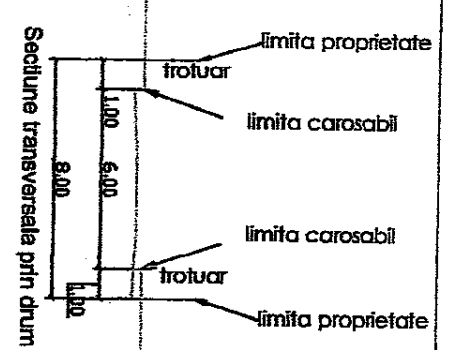
{Nr. cadastral 106102}

Strada Livezii



LEGENDA

- Limita terenului care a generat PUD
- Limita realierei parcele
- Zona studiata
- Aliniere constructii
- Limita parcele
- Curtii constructii
- Edificabil propus
- Circulatii carosabil
- Circulatii pietonale
- Spatiu verde
- Nr locuri parcare pe terenul 2
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- H coama 7,79 de la cota +/-0,00
- cota +/-0,00 se afla la 0,525 m fata de CTA



BILANT TERITORIAL COMPARATIV PENTRU PARCELA CARE A GENERAT PUD -UL

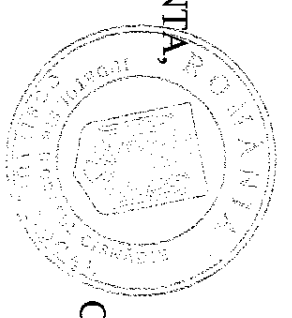
INDICI	EXISTENT	PROPOUS
Bilant teritorial	Suprafata	Suprafata
Arte teren	500	486
Arte constructii	27,72	86,27
Arte circulatiei pietonale	0	50,80
Arte circulatiei auto	0	30
Arte spatii verzi	472,28	318,93
		66,09

Parcela care a generat PUD
 S teren = 500 mp
 (dupa modernizarea drumului) = 486 mp
 S construite = 86,27 mp
 S desfasurata = 173,90 mp
 POT = 17,75%
 CUT = 0,357

Conform PUG Cluj-Napoca UTR L 2:
 POT maxim = 45%
 CUT maxim pt inaltime P+1=0,9 ADC/mp teren
 CUT maxim pt inaltime P+2=1,3 ADC/mp teren

ANEXA nr. 1 la HCL 166/29.09.2016

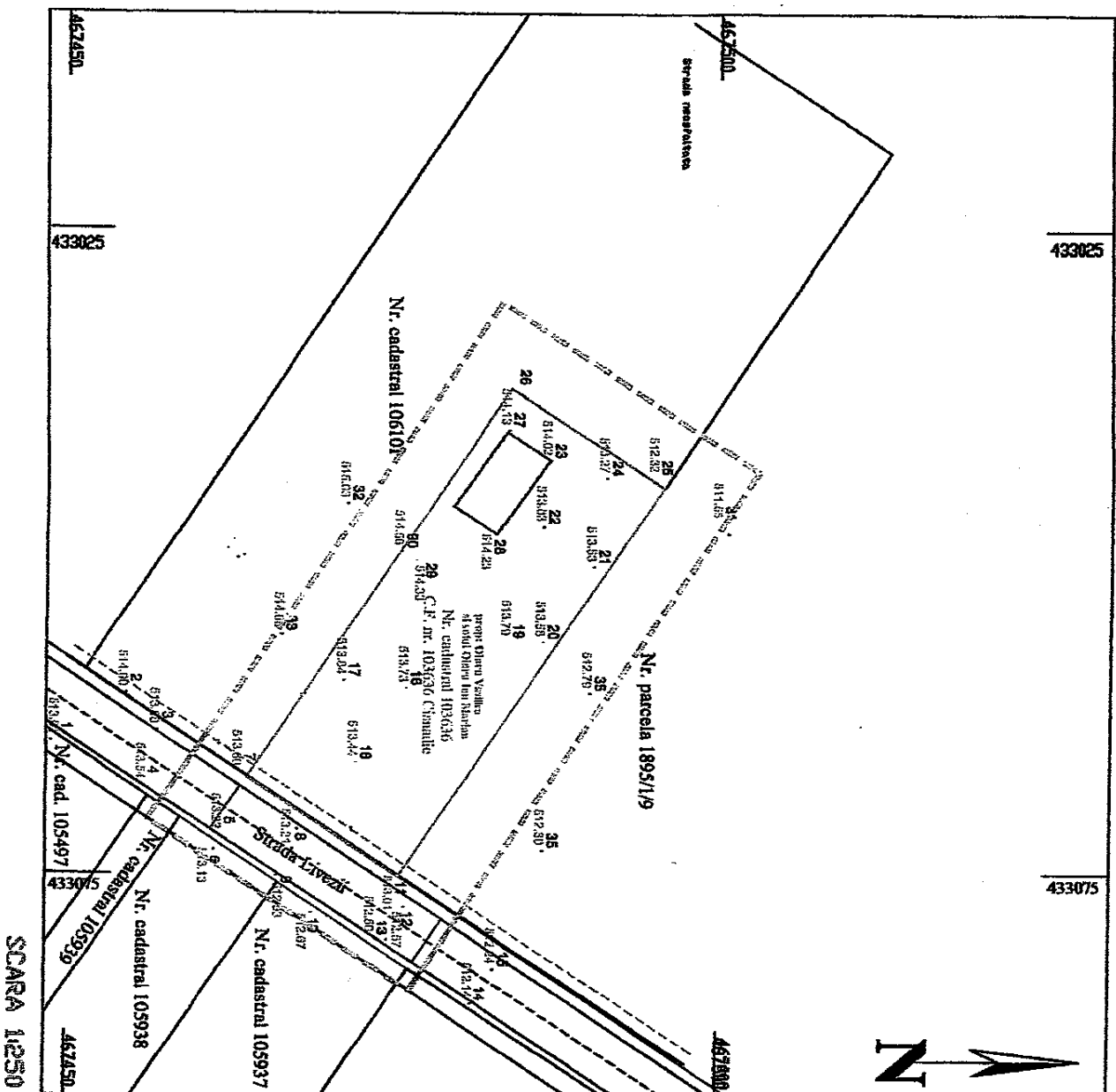
PRESEDINTE DE SEDINTA,
 ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Plan de situatie
 imobil nr. cad. 103636, C.F. nr. 103636 Cismadie
 intravilan Cismadie, str. Livezii, nr. FN, jud. Sibiu
 Scara 1:500

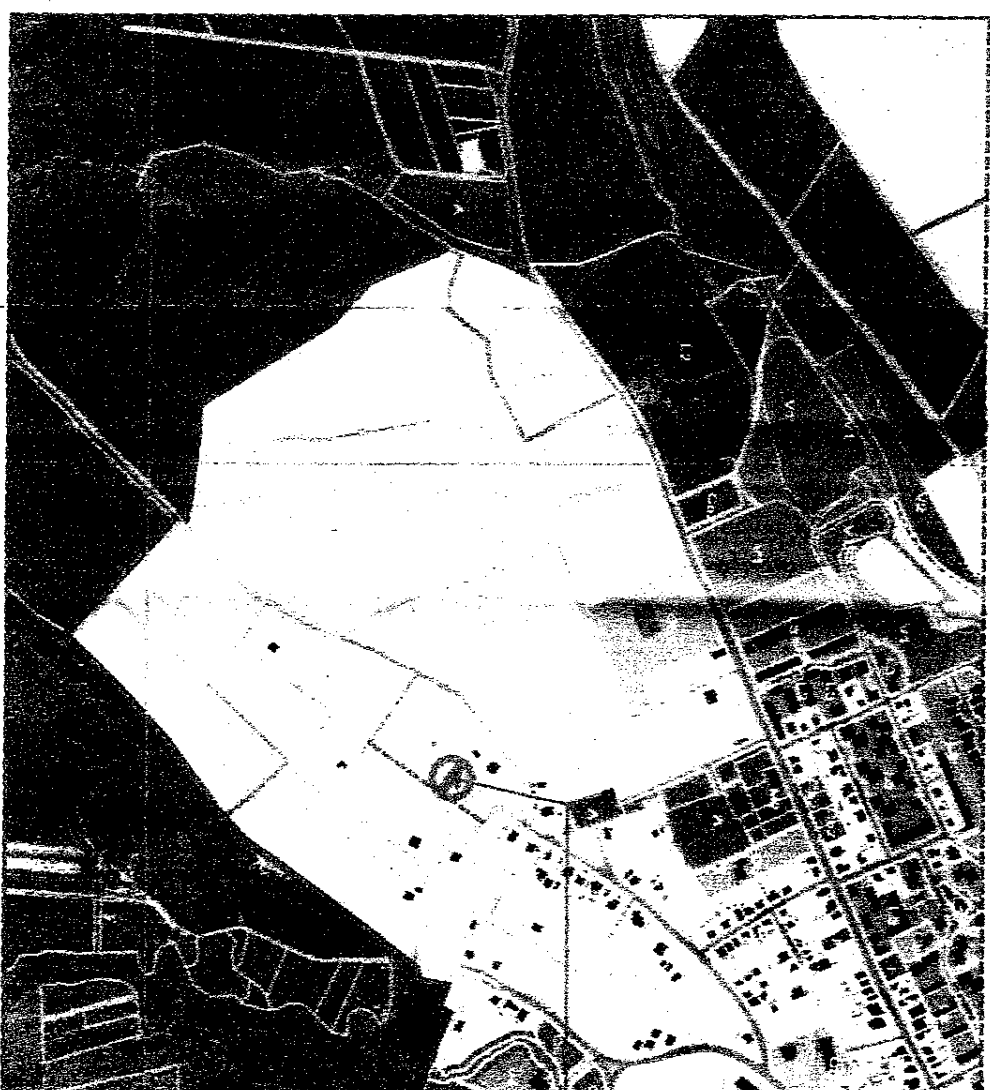


- LEGENDA**
- Limita terenului care a generat PUD
 - - - Linie aliniere
 - ▭ Zona studiata
 - ▭ Limita parcele

SCARA 1:250

ANEXA nr.2 la HCL, 166/29.09.2016

Plan incadrare in zona
 imobil nr. cad. 103636, C.F. nr. 103636 Cismadie
 intravilan Cismadie, str. Livezii, nr. FN, jud. Sibiu
 Scara 1:1000



AMPLASAMENT STUDIAT
 CISMADIE, STR. LIVEZII, FN

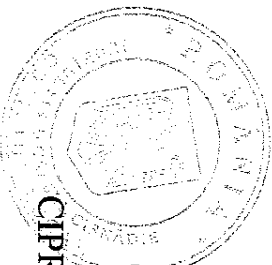
SCARA 1:1000

- EXTRAS PUG CISMADIE**
- ▭ Limita intravilan oras Cismadie
 - ▭ Parcela studiata pentru elaborare PUD
 - L2- subzona locuintelor individuale si colective mici P+1/P+2 in lotizari/parcelari, noi



PRESEDINTE DE SEDINTA,
 ION UNGUREANU

CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



comuncate. Loturile adiacente parcelei sunt complet vizibile.

Conform RLU din PUG Cismadie aprobat cu HCL 238/2015 parcela se afla in subzona L2- locuintelor individuale si colective mici P+1, P+2, situate in noile extinderi.

Terenul are suprafata de 500 mp. Terenul studiat este plan, nu prezinta devalitii majore. **Concluziile studiilor se fundamentarecare au avut ca obiect zona / subzone / ansamblul care include obiectivul studiat.**

Nu sunt studii de fundamentare realizate special pentru prezenta de urbaritate de urbanism.

Zona este ocupata omogen cu functiunea de locuire si este limitata ca si dezvoltare date fiind limitele adiacente. Singurele interventii in zona fiind de completare a parceli prin needificarea aceluasi functiuni si permisivitati reglementate. Zona va ramane rezidentia la cu ocupante individuale si colective cu regim de inaltime mic si procent de ocupare al terenului limitati.

3 SITUATIA EXISTENTA

3.1.ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII :

Parcela studiată și parcelele adiacente au legături directe la calea de circulație, atât carosabil, cât și pietonal. Parcela este retrasă de la strada Livezii cu aprox 200 m.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI :

Terenul in suprafata de 500 mp are front la strada nou creata. Terenul de forma dreptunghiulara are urmatoarele limite: pe partea stanga si dreapta terenul are 30,00 m. fata si spate are 30,00 m.

Vecinatatiile terenului studiat sunt:

- In fata : strada nou creata
- In dreapta : teren proprietate privata
- In spate teren liber, proprietate privata

- In stanga : teren liber, proprietate privata.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUTE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE.

Suprafata teren (parcela studiată) = 500 mp (teren liber)
In prezent terenul este liber de constructii.
POT existent : 0,00% CUT existent: 0,00

3.4.CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Arealul studiat are folosinta actuala: livada. Destinatia va fi: CURTI CONSTRUCTI dupa emiterea Autorizatiei de Constructie. Pe partea stanga a terenului se afla o fundatie. Pe partea opusa a strazii nou creata sunt constructii de locuinte cu regim mic de inaltime. Pe partea Terenul se incadreaza in subzone locuintelor individuale si colective mici P+1, P+2, situate in noile extinderi (L2).

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

Terenul este identificat prin CF nr. 103636 Cismadie, nr. top / cad 103636 s este proprietatea lui OLARU ION- MARIAN si soției OLARU VASILICA.

3.6.CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Parametrii seismici caracteristici zonei sunt: $ag = 0,16 g$, $T_0 = 0,7 s$ gradul de protectie seismică este 7.

3.7.ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere al echipării editare: in zona exista retele de curent electric si apa.

4. REGLEMENTARI

Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor, conditii de realizare a constructiilor, privind :

4.1.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Se propune mobilarea parcelei studiate, in prezent libera de sarcini, cu o locuinte Locuintele vor avea regim de inaltime P+E. Pe teren exista posibilitatea parcarii autoturismelor (3 parcati) in fata locuintelor.

Conform RLU din PUG Cisanadje aprobat cu HCL 238/2015 - subzona L2 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire inşiruit, cuplat sau izolat:

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- locuinţele înşiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m.
- dimensiunile circulaţiilor si aceselor si adincimea maxima a fundaturilor va fi cf. legilor in vigiare si a RGU
- staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulaţiilor publice.

4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCŢIILOR.

Conform RLU din PUG Cisanadje aprobat cu HCL 238/2015 :

- clădirile se vor retrage faţă de aliniament cu o distanţa de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcareea celei dea doua maşini în afara circulaţiilor publice şi pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de faţadă fără riscul de deteriorare a gardurilor şi a trotuarelor de protecţie;
- în cazul segmentării înşiruirii, spre interspaţiu se vor întoarce faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3.0 m; se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea este învecinată cu o funcţiune publică sau cu o unitate de referinţă având regim de construire discontiniu;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.

Noua constructie va avea un regim de inaltime de P+E si va fi amplasata astfel:

- Retragere de limita din fata (frontul strazii Horia Creanga): 5,00 m
- Fata de limita din dreapta a proprietatii: 3,00 m
- Fata de limita din stanga a proprietatii : 3,00 m
- Fata de limita din spate : 5,00 m
- Conformarea in plan si pe verticala a constructiei va asigura insoirrea minima a cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministerului sanatatii nr. 536/97.

Se vor asigura locuri de parcare cf. H.G.R. 5251996, pe parcela proprie si spatii verzi in interiorul proprietatii (conform PUG aprobat cu HCL 165/2011 si legii nr. 47/19.03.2012 pentru completarea legii nr 24/ 2007). Accesul la parcajele de pe parcela se realizeaza pe aleile interioare.

mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administrației centrale și locale.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți, a condițiilor de înscris pentru parcelarea învecinate;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pentru o folosire cât mai judicioasă a terenului.

4.4. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE:

Conform RLU din PUG Cîsnădie aprobat cu HCL 238/2015 - subzona L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție înșiruit, cuplat sau izolat:

- parcela este construită numai dacă are asigurată un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- locuințele înșiruite vor avea asigurată un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m. Pe parcela se vor realiza:
 - circulații pietonale perimetrice ale construcțiilor;
 - circulații auto – accese la parcelele de pe parcela, în spațiul răzuit din retragerea construcțiilor față de aliniamentul strădal.

Conform RLU din PUG Cîsnădie aprobat cu HCL 238/2015 :- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celor de două mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

4.5. REGIM DE ÎNĂLȚIME:

Locuința izolată : (P+M)

H coama = + 3, 61 m de la cota +/- 0,00

H streasina = + 7,79 m de la cota +/- 0,00

Cota +/- 0,00 este la 52,5 cm de la CTA.

Conform RLU din PUG Cîsnădie aprobat cu HCL 238/2015 - subzona L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție înșiruit, cuplat sau izolat:

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10.0 m); la cornișa

5 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Imobilul va fi dotat cu toate utilitățile.

Imobilul va fi racordat la rețelele stradale existente (apa, canalizare, curent electric și gaz metan).

Utilitățile vor fi protejate de către beneficiar în interiorul parcelei și se va ține seama cu strictețe de condițiile impuse de deținătorii de utilități.

Asigurarea utilitatilor se va prezenta prin proiecte impuse de fiecare deținător de utilitati, aceste proiecte vor respecta legile în vigoare și Hotărârile Locale.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE :

Conform RLU din PUG Cîsnădie aprobat cu HCL 238/2015 - subzona L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție înșiruit, cuplat sau izolat:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți
- suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 30% (cf. Legea) de tip gazon și plantați de înaltă medie, arbuști decorativi, pomi.

IMPREJMURI :

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,0 m din care în secțiu opac de 0,6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelor vor fi opace cu înălțime de maximum 2,0 m.

Portile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelii.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform RLU din PUG Cîrnadie aprobat cu HCL 238/2015 - subzona L2 - Locuiri individuale și

colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție înșiruit, cuștat sau în grup.

L2 - POT (maxim) = 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (GUT)

L2 - CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren SUPRAFĂȚA TERASELOR ȘI BLOCURILOR

INDICI URBANISTICI, SUPRAFETE

S teren = 500 mp (dupa modernizarea drumului : 486 mp).

S construita parter = 86,27 mp

S construita etaj = 102,82 mp

S desfasurata = 173,90mp

POT propus = 17,75 mp

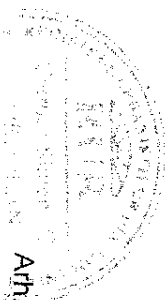
CUT propus = 0,357

5. CONCLUZII

Prin propunerile din Planul Urbanistic Detaliat – se vor realiza obiectivele propuse de beneficiar și anume: **CONSTRUIRE LOCUINTA.**

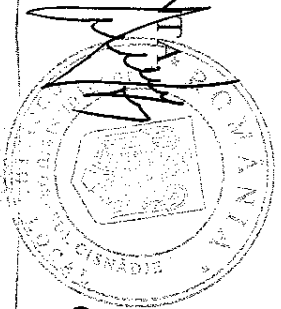
Masurile ce decurg în continuare sunt următoarele:

- Obținerea avizelor de la organele competente conform prevederilor legale;
- Aprobarea documentației de către Consiliul local al orașului Cîrnadie.



Intocmit,
 Arh. Carmen Cercașian

PRESEDINTE DE SEDINTA
 ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU