

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 82

**privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuință și
împrejmuire, în Cisnădie, str. Livezii f.n.,
beneficiar Stoica Cristina Aurora**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 14 consilieri, la data de 19 mai 2016;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 5725 din 06.05.2016;

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;

Ținând cont de prevederile PUG 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 locuință și împrejmuire, în Cisnădie, str. Livezii f.n., pe terenul identificat în CF Cisnădie nr. 102660 nr. top 102660, beneficiar Stoica Cristina Aurora, 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 4350 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 Prezența se comunică beneficiarului Stoica Cristina Aurora.

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

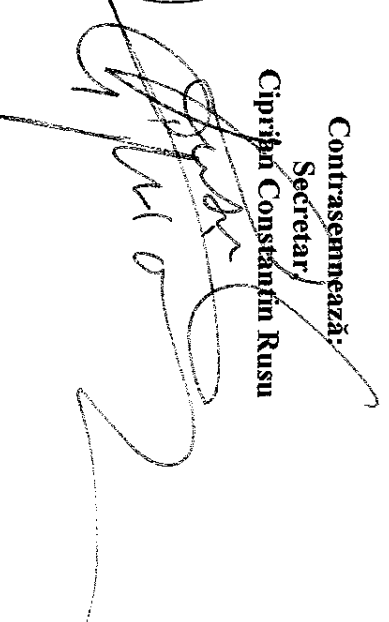
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 19 mai 2016, cu 13 voturi „pentru” și 0 rețineri.

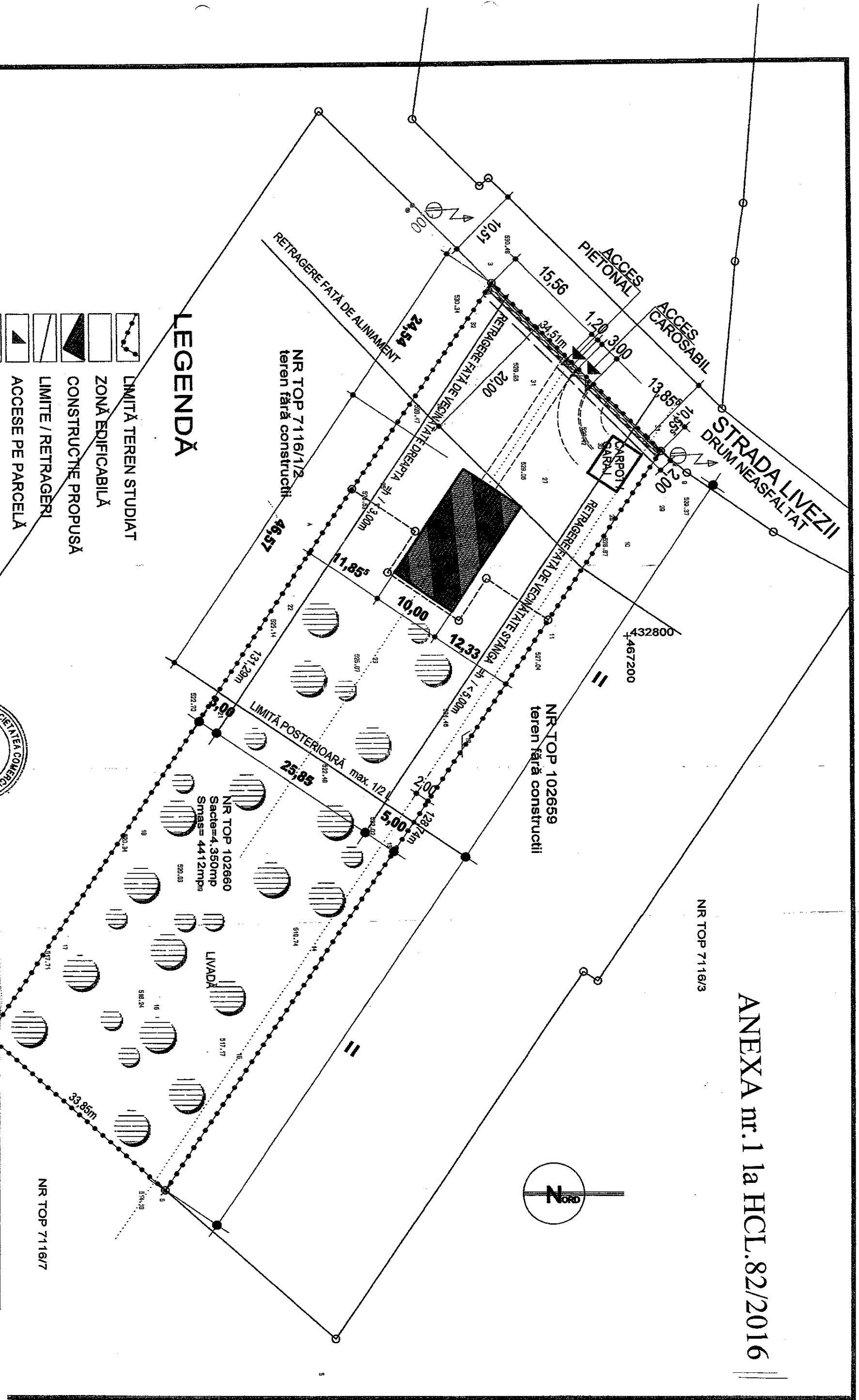
Președinte de ședință,
Cosmin Aron Bobeanu



Contrasemnează,
Secretar
Ciprihan Constanțin Rusu



ANEXA nr. 1 la HCL.82/2016



LEGENDĂ

- LIMITĂ TEREN STUDIAT
- ZONĂ EDIFICABILĂ
- CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
- LIMITE / RETRAGERI
- ACCESE PE PARCELA
- VEGETATIE / LIVADĂ
- SUPRAFATĂ REZERVATĂ PENTRU CED. IN VEDEREA LĂRGIRII STRĂZII



PRESEDINTE DE SEDINTA
SECRETAR

Cosmin Aron Bobeanu
Cristian Constantin Rusu



[Signature]



MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului : "INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.D. PT. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE"
Str. Livezii, F.N., Cisnădie – Jud. SIBIU
- Inițiator (beneficiar): STOICA CRISTINA AURORA
Str. Măgurii, Nr. 79, Cisnădie, jud. Sibiu
- numarul proiect : 01U/2015
- elaborator(proiectant) : S.C. 3D PLAN S.R.L. – arh.urbanist Timofte Marius
- data elaborării: nov. 2015

- 1.2. Obiectul lucrării
- Prevederile temei-program, condițiile de amplasare și realizare a unuia sau mai multor obiective.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr. 154/23.03.2015, eliberat de Primăria Orașului Cîsnădie, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Orașului Cîsnădie, a soluției urbanistice de *construire locuință*, în urma reglementării ocupării parcelei libere de construcții, încadrată de P.U.G. Cîsnădie (aprobat cu HCL nr.14/2000), în zonă cu funcțiuni admise de: locuințe și funcțiuni complementare.

Prin această documentație se reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare al terenului.

2.1. Concluzii din documentația deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității, caracteristicile zonei/ subzonei în care acesta este inclus:**

Parcela studiată se află în partea sud-vestică a localității, în intravilan.

Terenul nu se află în zona protejată, nu are interdicție de construire și nici nu este declarat zonă de interes public. Parcela studiată, precum și loturile învecinate, au legături la căile de comunicație (respectiv strada Livezii), drum neasfaltat în prezent, cu legături la căile principale de circulație (asfaltate).

Conform Planului Urbanistic General (2000) parcela se află situată în zona destinată locuințelor și funcțiunilor complementare.

- **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat:**

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

În prezent în zonă există amplasate câteva construcții cu funcțiunea de locuire, majoritatea fiind locuințe individuale și/ sau case de vacanță, cu regim mic de înălțime, sau locuințe colective cu regim mic de înălțime, precum și funcțiuni complementare – centru de

plasament copii. Zonele adiacente sunt în continuă dezvoltare, realizându-se lotizări pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire. Perimetrul zonei în care se află parcela studiată păstrează încă, per ansamblu, caracterul general al zonei (livadă).

- **Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior.**
Conform PUG 2000, se admite utilizarea parcelelor pentru: **locuințe individuale și funcțiuni complementare.**

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Prezentarea zonei studiate (amplasament, ansamblu) cu precizarea:

- **Accesibilitatea la căile de comunicații**

Parcela studiată și parcelele adiacente au legături directe la căile de comunicație (existente, dar neasfaltate).

Parcela studiată are o suprafață de 4.350 mp, are formă aproximativ dreptunghiulară (cu dimensiuni maxime de 34,51m x 131,29m), fiind aliniată la limita dinspre drum (nord-vest) la strada Livezii. Celelalte laturi sunt învecinate cu alte terenuri – proprietate privată, libere de construcții.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.**

În prezent parcela studiată este liberă de construcții.

Limite/ vecinătăți

- față: drum de acces - strada Livezii (neasfaltată).
- stânga: teren privat - parcelă needificată.
- dreapta: teren privat - parcelă needificată.
- spate: teren privat - parcelă needificată.

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.**

Suprafață teren (parcela studiată) = 4.350,00 mp (4.412,00 mp măsurată).

În prezent terenul este liber de construcții.

Indicii urbanistici, conform regulamentului urbanistic general, sunt:

POT = max.40%

CUT = 1,2

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.**

Arealul studiat se află într-o continuă dezvoltare – în principal prin funcțiunea de locuire, cu un fond construit cu locuințe individuale și/ sau case de vacanță, cu regim de înălțime mic: P ÷ P+E+M, sau locuințe colective cu regim de înălțime mic P+2E+M.

- **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.**

Ca urmare a lucrărilor din teren, a observărilor, se constată următoarele:

Teren de fundare – complex de prafuri nisipoase argiloase cafenii galbene ruginii consistente vartoase care au capacitatea portantă valoarea de baza $P_{con v} = 250\text{Kpa}$, sarcini fundamentale variabila pentru $D_f = 2,0\text{m}$ și $B = 1,0\text{m}$ conform STAS 3300/2/85.

- **Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora.**

Terenul este stabil, fara gropi de imprumut sau accidente structurale.



▪ **Parametrii sismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc).**

Seismicitatea conf. normativ P100-2006 se încadrează în următorii parametri seismici > ag = 0,20g, perioada de colt Tc = 0,7sec, zona seismică "D".

Adâncimea de îngheț conform stas 605/4/77 este de -0.9 m față de cota terenului natural necoperit.

▪ **Destinația clădirilor.**

Destinația principală: a clădirilor acestei zone este de - locuire – locuințe individuale și

- funcțiuni complementare.

▪ **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.**

Terenurile se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Parcela studiată se află în proprietatea privată a lui STOICA CRISTINA AURORA, cf. Extras de Carte Funciară Clisădie nr. 102660, CAD 102660 și are o suprafață de 4.350,00 mp (4.412,00 mp măsurată).

▪ **Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare).**

Areallul studiat se află într-o continuă dezvoltare – în principal prin funcțiunea de locuire, cu un fond construit cu locuințe individuale și/ sau case de vacanță, cu regim de înălțime mic: P ÷ P+E+M, sau locuințe colective cu regim de înălțime mic: P+2E+M.

Construcțiile existente, realizate în mare parte în ultimii 15 ani, sunt de factură modernă, fiind realizate din materiale durabile, corespunzătoare ca echipare, stare și dotare.

▪ **Echiparea existentă.**

Construcțiile edificate în zonă, sunt viabilizate sau în curs de viabilizare. Parcela studiată, nefiind edificată, nu este în prezent viabilizată.

4. REGLEMENTARI

Propuneri de ocupare și utilizare a terenurilor, condiții de realizare a construcțiilor, privind:

▪ **Obiectivele noi solicitate prin tema-program.**

Se propune mobilarea parcelei, în prezent liberă de sarcini, cu o locuință individuală.

▪ **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.**

Pe parcelă se propune edificarea unei locuințe individuale cu regim mic de înălțime: (S)+P+M sau (S)+P+E.

Conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însoțirea minimă a clădirilor existente în vecinătate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97.

Se vor asigura locuri de parcare conf. H.G.R. 525/1996, pe parcelă proprie și spații verzi în interiorul proprietății. Accesul la parcelele propuse pe parcelă se va realiza din drum acces (la fața principală).

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.

▪ **Capacitatea, suprafața desfășurată.**

Nu se vor realiza operațiuni de divizare a parcelei.

Se propune o locuință individuală – cu regim de înălțime: (S)+P+M sau (S)+P+E



Suprafata teren (parcelă) = 4.350,00 mp (4.412,00 mp măsurati)

Suprafata construită propusă = (max.) 250,00 mp

Suprafata desfasurată propusă = (max.) 575,00 mp

Parcela: 2 parcele pe teren propriu.

- **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcții/ limite de proprietate, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.).**

Distanțele construcțiilor propuse pe teren față de limitele proprietății:

- minim 4,00 m (față de axul drumului) – pentru împrejurire;
- max. 18,00 m (față de limita proprietății la stradă);
- minim 5,00 m (față de limita stânga – teren privat neconstruit);
- minim 3,00 m (față de limita dreapta – teren privat neconstruit);
- max. ½ L (unde L - adâncimea totală a parcelei) (față de limita posterioară – teren privat neconstruit).

Cale de acces zona parcelei: din drum neasfaltat – latura nord-vestică (latura acces – față).

Accese: acces auto și pietonal din drum acces neasfaltat (atât pentru beneficiari, cât și, în caz de necesitate, pentru utilajele de stingere a incendiilor). Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se poate realiza la toate fațadele construcțiilor de pe parcelă.

Parcela: 2 parcele (acoperite) pe teren propriu.

- **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Nu se vor realiza pașise arhitecturale și nu se vor imita stilurile istorice.

- **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.**
Nu este cazul.

- **Modalități de organizare și rezolvare a circulației (carosabile și) pietonale.**

Pe parcelă se vor realiza:

- circulații pietonale perimetrare construcțiilor (0,60 m), cu alee de acces din drum și de la parcelele de pe parcelă;
- acces la parcelele de pe parcelă: direct din drum.

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.**

Nu este cazul.

- **Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse se acesta.**
Nu este cazul.

- **Soluții pentru realizabilitatea ecologică și diminuarea poluării (după caz).** Nu este cazul.

- **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz).**
Nu este cazul.

- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.**



Investiția propusă nu va produce factori de poluare alții față de cei specifici funcțiunilor de locuire. Suprafețele de zonă verde amenajată vor fi generos tratate, acestea ocupând per ansamblu min. 45% din suprafețele la sol (respectiv 1.960 mp). Pe teren există deja plantați pomi/ arbuști cu înălțime mică și/ sau medie.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, suprafețele vor fi plantate (înnierbate și/sau tufe cu înălțime mică).

- **Profiluri transversale caracteristice:** Nemodificate.
- **Lucrări necesare de sistemizare verticală.**

Se vor efectua lucrări de mica anvergura cu referire la colectarea de ape pluviale (meteorice) pe parcela proprie. Apele meteorice vor fi colectate în interiorul proprietății și deversate controlat în rigole stradale sau sistemul orașenesc de ape pluviale.

- **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor).**

Regimul de aliniere a construcțiilor: minim 4,00 m (față de axul drumului) – pentru împrejurire; reștergere de 18,00 m față de aliniament la stradă; minim 5,00 m față de limita stânga (teren privat neconstruit); minim 3,00 m față de limita dreapta (teren privat neconstruit); max. ½ L (unde L- adâncimea totală a parcelei) față de limita posterioară (teren privat neconstruit).

Regimul de înălțime al construcțiilor: (S)+P+M/ (S)+P+E

Înălțimea maximă a clădirilor la cornișă = 9 m

Înălțimea maximă a clădirilor la coamnă = 15 m

P.O.T. max = 10% (propus 5,75%)

- **Coefficientul de utilizare a terenurilor.**

C.U.T. max = 0.15 (propus 0.13)

- **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**

Construcțiile edificate în zonă sunt viabilizate fie de la rețelele orașenești, fie din surse proprii. Noua investiție se va bransa la rețelele existente în zonă sau se va asigura din surse regenerabile (panouri solare etc.), precum și la cele care urmează a se executa (apă, canalizare) înainte de realizarea investiției propriu-zise, în urma unor proiecte de specialitate și a demersurilor specifice.

- **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).**

Suprafata teren (parcelă) = 4.350,00 mp (4.412,00 mp măsurati)

Suprafață construită propusă = 250,00 mp

Suprafață desfășurată propusă = 575,00 mp

(din care:

Suprafată parcaje/ garaje = 33,00 mp)

Suprafată pietonală = 50,00 mp

Suprafețe verzi

(amenajate și neamenajate) = restul suprafeței

P.O.T. maxim = 10 % (propus 5,75%)

C.U.T. maxim = 0.15 (propus 0.13)



C.U.I. RO15917800 132/1491/2003
M: 0722 26 13 10 T.F: 0269 23 85 20
www.3dplan.ro office@3dplan.ro
SIBIU, Str. V. Aaron, 24, part. comercial

5. CONCLUZII

Prezenta documentatie de urbanism intocmita se incadreaza in prevederile si recomandariile Planului Urbanistic General Cîsnădie 2000.

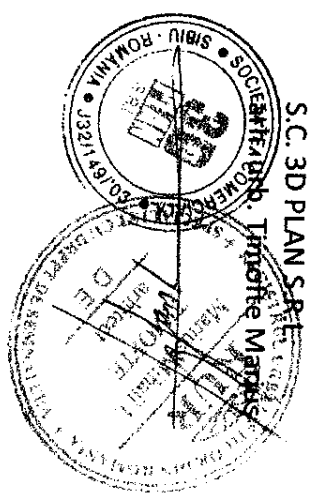
Perimetrul zonei studiate nu este afectat de:

- regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturala, istorica si ambientala;
- regulamentele specifice zonelor si platfoarmelor industriale;
- politica protectionista specifica zonelor cu valoare ecologica si/ sau peisajera.

Prezenta documentatie se supune spre dezbateri si avizare tuturor organismelor teritoriale interesate, urmand'a fi aprobata de Consiliul Local al Orasului Cîsnădie, în condițiile prevăzute de lege.

Intocmit,

S.C. 3D PLAN S.R.L.



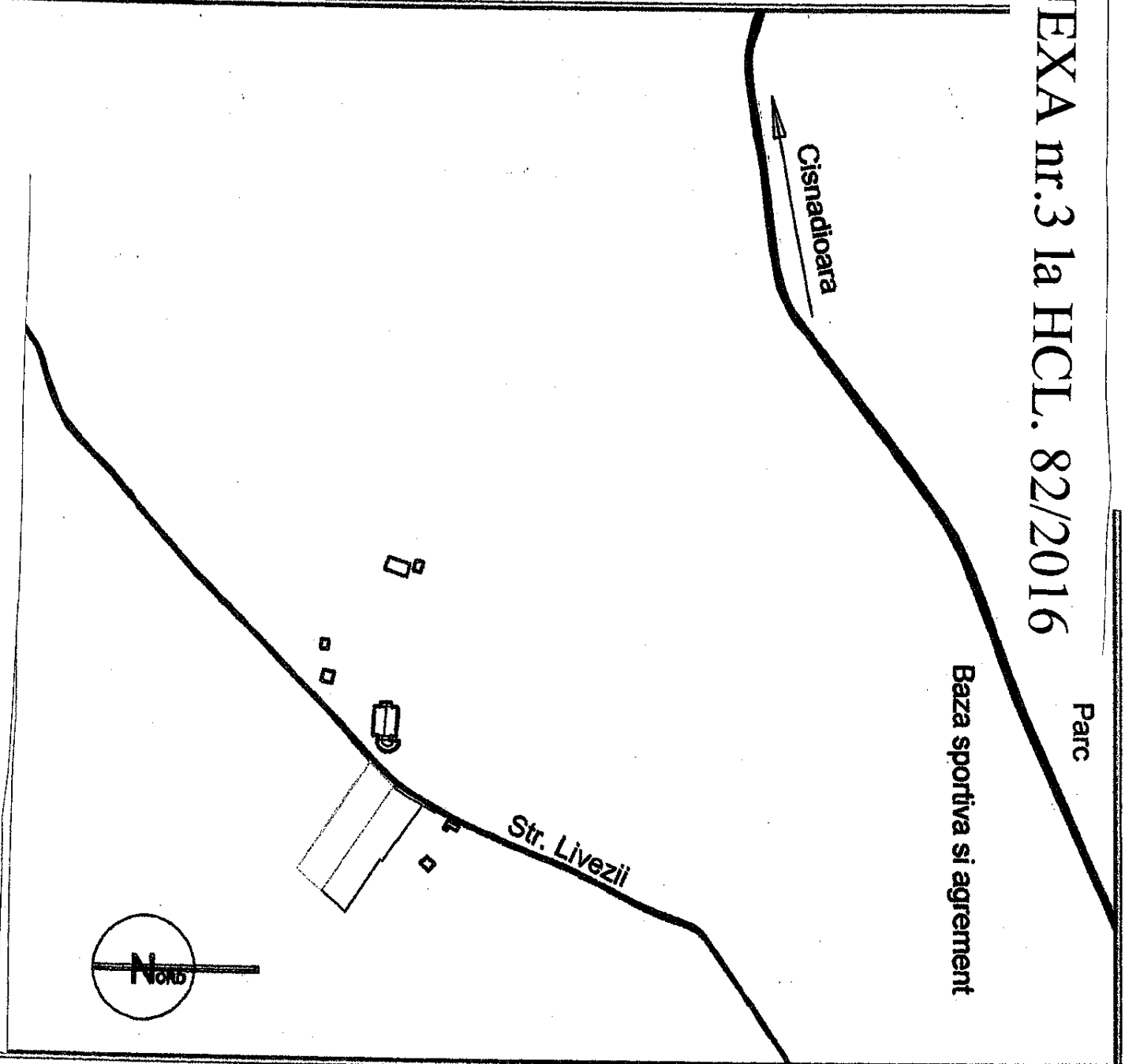
PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR

Cosmin Ayon Bobeanu MĂ
Siprian Constantin Rusu



Baza sportiva si agrement

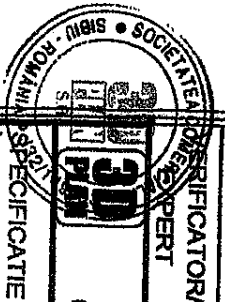
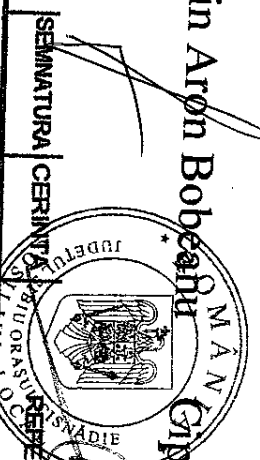


PRESEDINTE DE SEDINTA

Cosmin Aron Bobocanu

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR

Giprian Constantin Rusu



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REPERAT/	EXPERTIZA NR./ DATA
SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect	Et. III
PROIECTAT	NUME	SEMNATURA	1/2000	P.U.D. PT. CONSTRUIRE LOCUINTA,	Et. I
DESENAV	NUME	SEMNATURA	Data:	IMPREMUNIRE	Et. II
			aug. 2015	Str. Livezi, FN, Cisnadioara, jud. Sibiu	Et. IV
				Titlu planșer	Planșer nr.
				PLAN INCADRARE ÎN LOCALITATE	A00

BIBOU PROIECTARE ARHITECTURA
C.I.F. RO15917800 J32/1491/2003
0722 26 13 10 office@3dplan.ro www.3dplan.ro

STOICA CRISTINA AURORA
Str. Măguri, Nr.79, Cisnadioara, jud. Sibiu

01U/2015