

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

**HOTĂRÂREA nr. 168**  
**privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru "Construire locuinta unifamiliala"**  
**in Cisnădiara , str.Ciresilor F.N., beneficiar Tusan Adrian Florian**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință 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. 10967/19.09.2016;

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;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru „Construire Locuinta Unifamilială” în Cisnădiara, str. Ciresilor, fn., CF.105149, nr.top 3695/1/7, beneficiar TUSAN ADRIAN FLORIAN, conform anexei nr. 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 - Incadrare in zona si amplasament si anexei nr. 3 -- Memoriu justificativ, care fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2** Suprafața studiată este de 949 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.

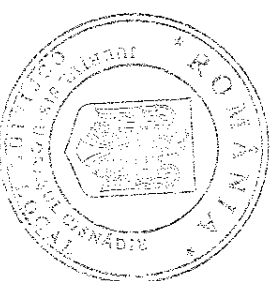
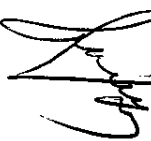
**Art.5** Prezența se comunică beneficiarului TUSAN ADRIAN FLORIAN.

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

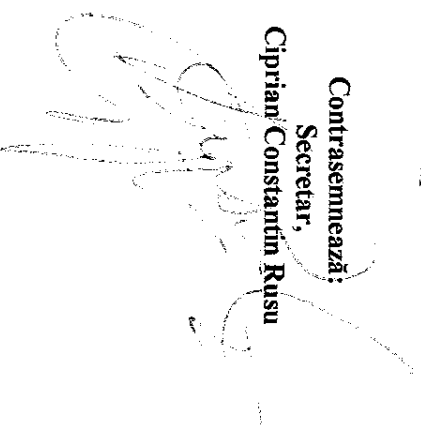
**Art.7** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

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

Președinte de ședință,  
Ion Ungureanu

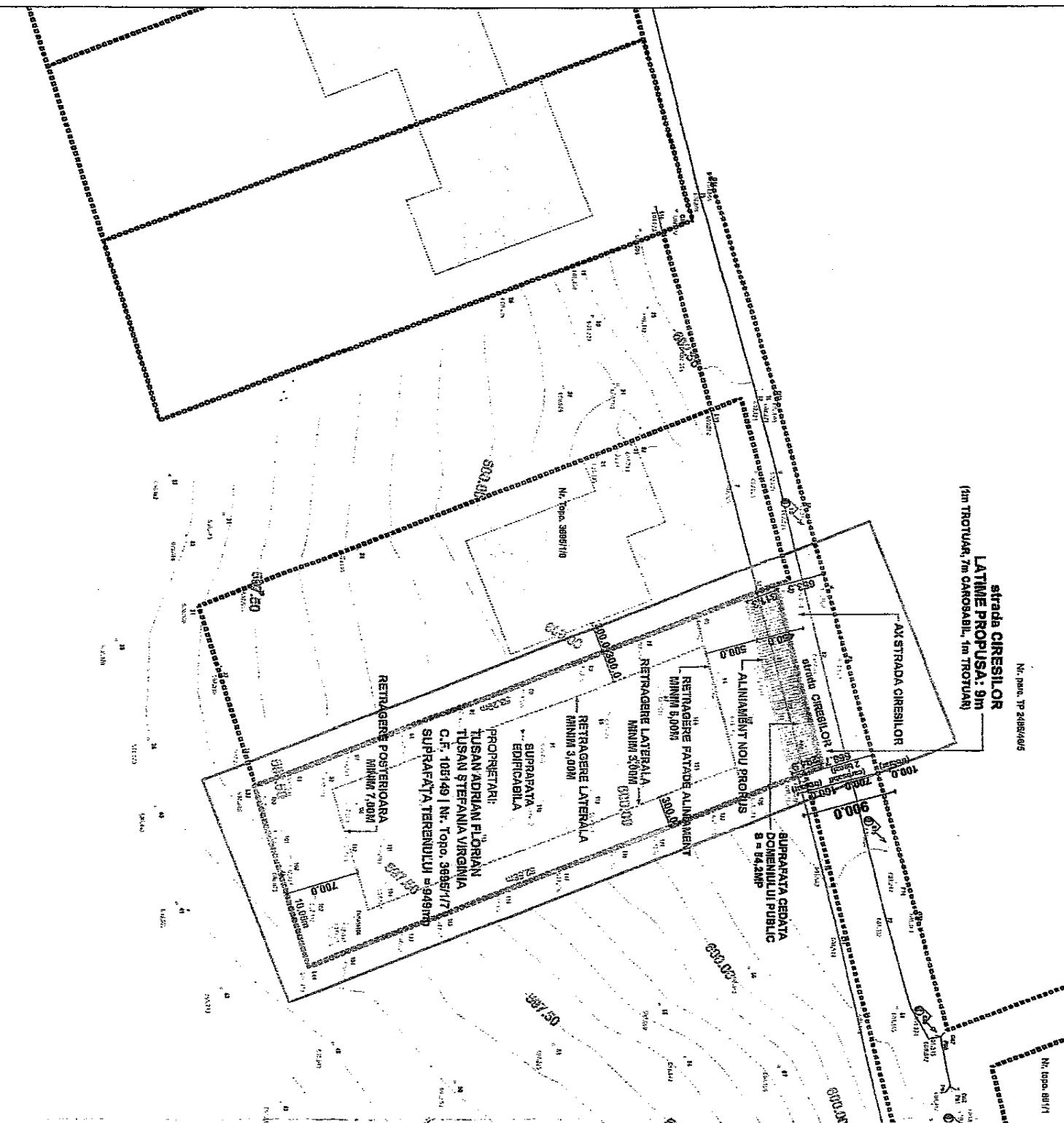


Contrasemnează:  
Secretar,  
Ciprian Constantin Rusu



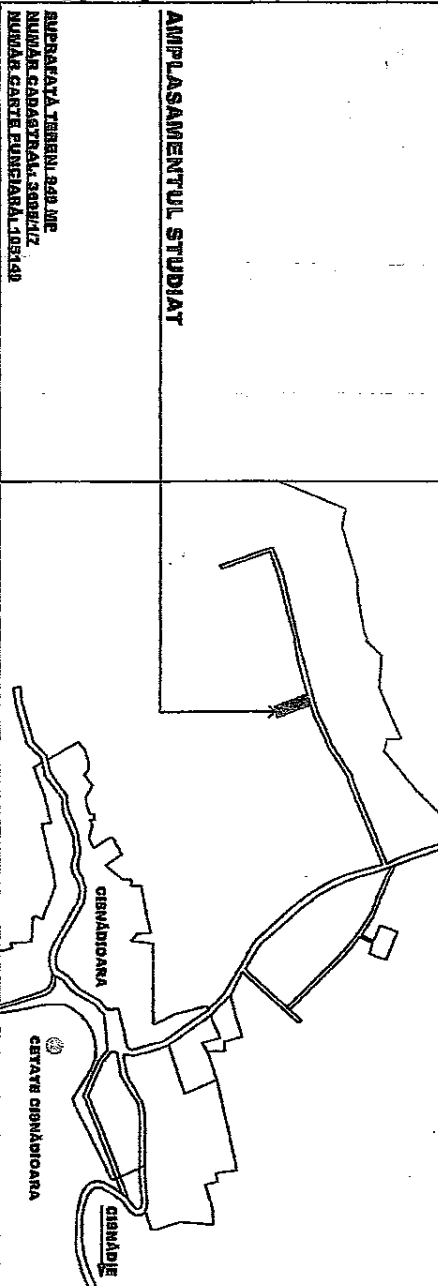
16

ANEXA nr. 1 la HCL. 168/29.09.2015



**INCADRARE IN TERITORIU**

7 Adunarea Municipality



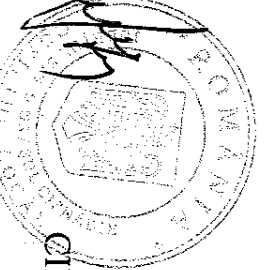
**AMPLASAMENTUL STUDIAT**

SUPRAFATA TERENULUI 949 MP  
 NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI 894.8MP  
 NUMARUL CARTEI FUNDAZIONALE 105/148

<b>BILANT TERITORIAL PROPUȘ</b>	
SUPRAFATA TERENI:	949MP
SUPRAFATA CEDATA DOMENIULUI PUBLIC:	54,2MP
SUPRAFATA TEREN DUPA CEDARE:	894,8MP
P.O.T. EXISTENT	0,00%
C.U.T. EXISTENT	0
P.O.T. MAXIM ADMIS in Certificat Urbanism 628/15.10.2015	20%
C.U.T. MAXIM ADMIS in Certificat Urbanism 628/15.10.2015	respectiv
P.O.T. MAXIM PROPUȘ (3 max construita)	20% (179mp)
C.U.T. MAXIM PROPUȘ (3 max desfasurata)	0,8 (447 Amp)
SUPRAFATA VERDE MINIMA PROPUȘA	80% (447 Amp)
SUPRAFATA MAXIMA CIRCULATI/PLATFORME	30% (289 Amp)
INALTIME MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR:	7,20M
REGIM DE INALTIME PROPUȘ:	D+P+R
FUNCTIUNEA PROPUȘA A CONSTRUCTIILOR:	LOCUINTA UNIFAMILIARA

<b>LEGENDA</b>	
	limita zonei studiate
	limita parcelelor care a generat studiul
	limita proprietatilor invecinate
	limita zonei cedate domeniului public pentru sistematizare locala (aliniament nou propus)
	imprejuriri existente
	retragere propusa fata de noui aliniament
	retragere laterale si fata de limita posterioara
	suprafata cedata domeniului public pentru sistematizare locala
	suprafata edificabila
	construcții existente in zona

PRESEDINTE DE SEDINTA  
 ION UNGUREANU

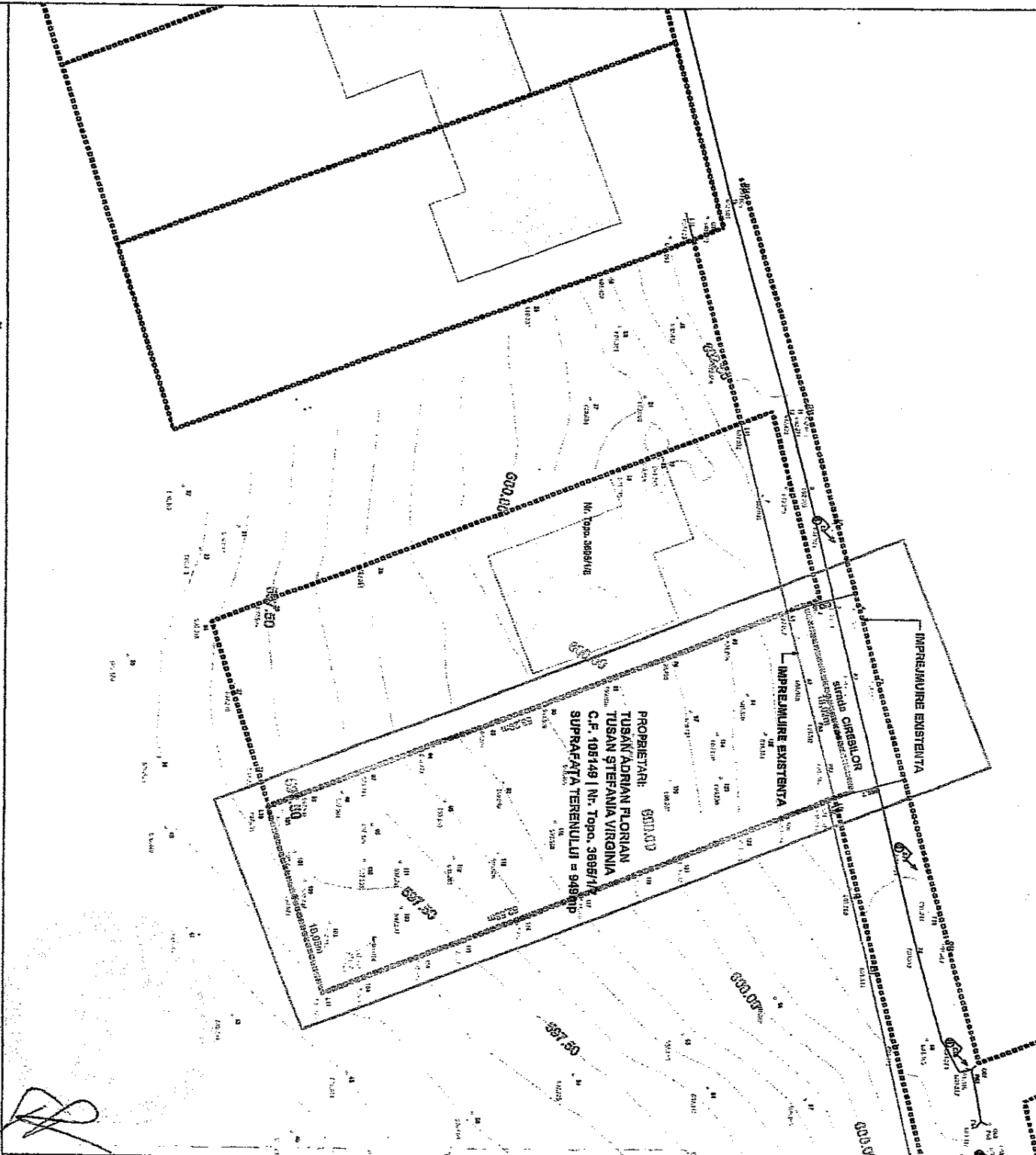


CONTRASEMNEAZA:  
 SECRETAR,  
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



ANEXA nr.2 la HCL. 168/29.09.2015

Nr. plan: TP 1468/405



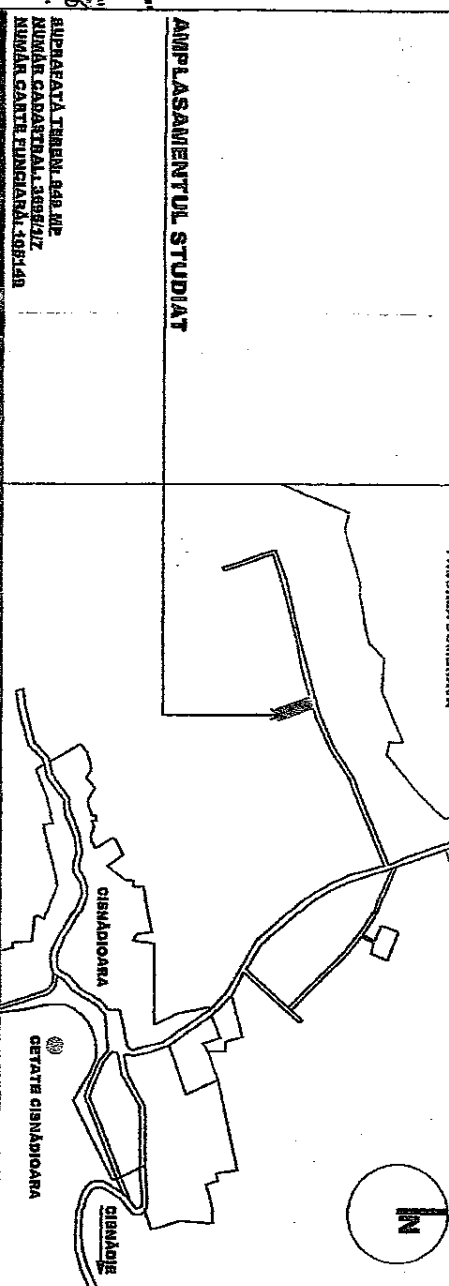
PROPRIETARI:  
TUSAN ADRIAN FLORIAN  
TUSAN STEFANIA VIRGINIA  
C.F. 108149 / Nr. Topo. 3889/1  
SUPRAFAȚA TERENULUI = 949MP

**PLAN CU SITUAȚIA EXISTENTĂ**  
SCARA 1:500

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>	
SUPRAFAȚA TERENI:	949MP
P.O.T. EXISTENT	0,00%
C.U.T. EXISTENT	0
P.O.T. MAXIM ADMIS în Certificat Urbanism 628/15.10.2015	20%
C.U.T. MAXIM ADMIS în Certificat Urbanism 628/15.10.2015	respectiv

<b>LEGENDA</b>	
	limita zonei studiate
	limita parcelii care a generat stud
	limita proprietății învecinate
	construcții existente în zona

**INCADRARE ÎN TERITORIU**



**AMPLASAMENTUL STUDIAT**

SUPRAFAȚA TERENULUI: 949 MP  
NUMĂR CADASTRAL: 3889/1  
NUMĂR CARTE PUNICARĂ: 108149



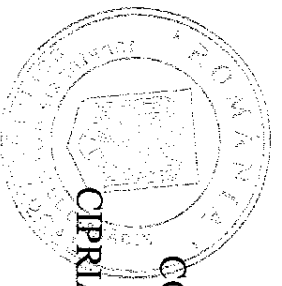
**AMPLASAMENTUL STUDIAT**

PLAN DE INCADRARE ÎN ZONA  
SCARA 1:5000

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
ION UNGUREANU

*[Signature]*

CONTRASEMNEAZA:  
SECRETAR,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU





### III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### III.1 Regim juridic

Terenul studiat se află în intravilanul localității Cislăchioara, având proprietarii pe Tusan Adrian Florian și soția Tusan Ștefania Virginia.

#### III.2 Regim economic

Folosința actuală a terenului este de „fânează” – stabilită prin P.U.G. aprobat cu H.C. nr. 104/2000.

#### III.3 Regim tehnic

Conform certificatului de urbanism nr. 628/15.10.2015, terenul are suprafața de 94 mp.

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată în punctul cel mai înalt, va fi de 7,00m.**

Indicatorii urbanistici admiși precizați în certificatul de urbanism nr. 628/15.10.2015:  
**P.O.T. maxim = 20%**

Indicatorii urbanistici existenți sunt:

**P.O.T. existent = 0%**

**C.U.T. existent = 0,00.**

#### III.4 Accesibilitate la căile de comunicație

Terenul studiat are acces auto și pietonal direct din strada Ciresilor, având lățime nordică și lungimea de 18,02m la strada menționată - conform planșei cu ridicarea topografică anexată.

#### III.5 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului este de 949mp, conform C.F. SIBIU nr. 105149 și conform planșei cu ridicarea topografică anexată.

Pe amplasamentul studiat nu există nici o construcție, iar vecinătățile parcelei sunt:

- pe latura nordică – strada Ciresilor;
- pe latura estică - parcelă proprietate privată;
- pe latura sudică - parcelă proprietate privată;
- pe latura vestică - parcelă proprietate privată nr.top. 3695/1/6.

#### III.6 Caracterul zonei, aspectul architectural – urbanistic

În zona în care se află parcela ce a generat prezenta documentație se găsesc construcții cu funcțiunea de locuințe și au, în general, un regim de înălțime D+P+E sau P+E+M.

Acolo unde există construcții, gradul de ocupare a parcelelor pare să respecte indicaș. procent P.O.T. = 20%.

La nivel architectural nu se remarcă un stil aparte, caracteristic zonei.

#### III.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

În vederea stabilirii stratificației terenului și a caracteristicilor fizico-mecanice ale pământurilor analizate pe amplasamentul cercetat s-au executat două sondaje geotehnice la adâncime a 3,00m față de cota terenului natural.

Aceste sondaje sunt detaliate în referatul geotehnic anexat prezentei do. urbanistice.

Tipul de teren conform indicativului N.P. 074-2014 – Tabel A1 = teren bun, cuprins în preluștură nisipuri și bolovănișuri în condițiile unei stratificații uniforme.

Având în vedere stratificarea terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor analizate, se recomandă următoarele condiții de fundare:

- stratul bun de fundare: pietriș cu bolovăniș și nisip argilos de culoare galbenă, foarte indusat;
- adâncimea minimă de fundare:  $D = -1,20m$  față de cota terenului natural;
- valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul conform STAS 3300/2/35 va fi  $P_{conv.} = 450Kpa$ , valabilă pentru  $D_f = 2m$  și lățimea de fundare  $B = 1m$ . Pentru valori diferite ale  $D_f$  și  $B$ ,  $P_{conv.}$  se va recalcuła conform STAS 3300/2/35, Anexa B, punctul E2.
- se recomandă executarea unui sant drenant în amonte și marginal perimetrului construit, în scopul eliminării umidității din teren datorat infiltrațiilor de apă provenite din deal și cotele zăpezii. Santurile drenante se vor executa la adâncimea de  $-1,50m$  față de sta și vor avea la partea inferioară tuburi perforate drenante, iar materialul drenant va fi pietrișul de balastieră.

### III.8 Adâncimea apei subterane

Conform referatului geotehnic realizat pentru terenul studiat, anexat la prezenta documentație, nu s-a interceptat apa subterană și nici ape de infiltrații până la adâncimea crossectă în studiu.

### III.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform referatului geotehnic realizat pentru terenul studiat, anexat la prezenta documentație, seismicitatea are următoarele caracteristici: valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_{g0} = 0,20g$  pentru  $IMR = 225ani$ , iar valoarea perioadei de colț  $T_c = 0,7$  secunde.

### III.10 Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat nu există fond construit.

În cadrul zonei studiate există construcții cu funcțiunea de locuire cu regim de înălțime de C+P+E sau P+E+M.

### III.11 Echipare existentă

Terenul studiat nu este racordat la rețelele de energie electrică și gaze naturale. Pentru P.U.D. se va stabili racordarea la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

### III.12 Bilanț teritorial existent, în limita amplasamentului studiat

Suprafața parcelei generatoare	949mp	100%
P.O.T. existent (suprafața construită existentă)	0mp	0%
suprafața verde existentă	949mp	100%
suprafața circulațiilor auto și pietonale	0mp	0%
TOTAL	949mp	100%
C.U.T. existent (suprafața desfășurată existentă)	0mp	0%

#### IV. REGLEMENTĂRI

##### IV.1 Obiectivele noi solicitate prin tema - program

Tema de proiectare prevede realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință cu familie.

##### IV.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor propuse

Construcția va fi realizată pe un teren cu suprafața totală de 949mp, conform act. S.P.U. nr. 105149, nr. cad. 3695/1/7. Din această suprafață, este cedată domeniului public o suprafață de 14,2mp în scopul sistematizării locale - amenajarea drumului de acces în zonă, cu două benzi pentru circulația auto și trotuare pietonale aferente, de ambele părți ale carosabilului, fiecare având o lățime de 9m lățime.

Amplasarea imobilului va fi realizată în limitele prezentate pe planșă de reglementare:

- retragere de minim 5m de la noul aliniament propus la strada Ciresilor
- retragere de minim 3m față de limitele laterale estică și vestică;
- retragere de minim 7m de la limita posterioară a parcelei.

Rezultă astfel o suprafață edificabilă maximă ce va fi ocupată astfel încât să respecte coeficienții de ocupare a terenului precizați în certificatul de urbanism.

Înălțimile maxime ale clădirii propuse vor fi de: 7,20m.

Volumul propus va fi integrat în contextul existent și vor fi acceptate soluții constructive și arhitecturale contemporane și cât mai eficiente.

##### IV.3 Capacitatea, suprafața desfășurată propusă

Suprafața terenului rezultat în urma cedării către domeniul public = 14,2mp

Suprafața construită maximă (20%): 179mp

Regim de înălțime propus: D+P+E

##### IV.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Clădirea propusă va fi orientată și amplasată astfel încât să nu permită vizibilitate din drum și să permită perspectiva spre relieful muntos remarcabil al zonei.

##### IV.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în jur

Pe teren nu există construcții, însă există câteva clădiri construite sau în curs de edificare pe imediata vecinătate.

Clădirea propusă va încerca să se integreze cât mai natural terenului în parte prin orientarea și deschiderea către sud-vest și folosirea pantel. În același timp, clădirea propusă va fi aliniată față de aliniament astfel încât să continue linia pe care sunt aliniate clădirile vecine

##### IV.6 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Din suprafața totală a terenului analizat sunt cedatei 54,2mp în scopul sistematizării locale - amenajarea drumului de acces în zonă, cu două benzi pentru circulația auto și trotuare pietonale aferente.

Accesul în incintă se realizează direct din drumul ce deservește zona - strada Ciresilor - atât auto cât și pietonal, în partea nordică a proprietății. Pentru accesul auto va fi amenajată o zonă în care sunt prevăzute două locuri de parcare, iar pentru pietoni vor fi amenajate alei și piste pentru bicicliști față legătura între accesul la teren și imobil și între locurile de parcare și imobil.

Se vor respecta normele de proiectare pentru circulații, fiind facilitate accesul și alinațiile ale intervenției.

##### IV.7 Impactul asupra mediului

Impactul asupra mediului este redus luându-se toate măsurile de protecție a mediului, cu respectarea normelor de salubritate, conform OUG nr. 95/2005 privind protecția mediului astfel fiind amenajate spații speciale pentru colectarea și distribuirea deșeurilor pe 24 ore, atât în timpul desfășurării șantierului conform D.T.O.E., dar și din momentul deținii în folosință a obiectului de investiție. Astfel, deșeurile rezultate în urma activităților din acesta spații se vor depozita în containere, separat pe categorii. Deșeurile menajere vor fi colectate în europubelela amplasate pe o platformă din incintă și ridicate periodic de către o unitate specializată în baza unui contract cu primăria locală.

#### IV.8 Regimul de construire

Este respectat regimul de construire întănit la clădirile din imediate vecinătate a parcelei, și anume: D+P+E.

Pentru lărgirea străzii Cireșilor așa încât să ajungă la o deschidere de 5m, este necesară cederarea către domeniul public a unei suprafețe de 54,2mp din terenul studiat. Astfel, limita de construcție în raport cu aliniamentul al parcelei – conform planșei U 02 – Reglementări Urbanistice.

Locuința propusă va fi retrasă cu minim 5,00m față de aliniament – pentru a permite statuararea unui autovehicul - și se va alinia la clădirile învecinate.

#### IV.9 Indicatori urbanistici propuși

Conform certificatului de urbanism:

P.O.T. maxim admis = 20%

Coefficienții propuși:

P.O.T. maxim propus = 20%

C.U.T. maxim propus = 0,5

#### IV.10 Echiparea tehnico-edilitară

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă, conform avizelor admnistrative și proiectelor rețele. Branșamentele se vor realiza pe latura nordică a parcelei, conform planșei de Reglementări edilitare.

- energia termică va fi asigurată prin centrală termică proprie, cu combustibil gaz metan și/sau solid, asigurându-se un agent termic 90-70 grade C pentru încălzire și preparare apă caldă.
- Echipamentele cu care va fi dotată centrala termică vor fi agremente tehnice:
- alimentarea cu energie electrică: prin racordarea la rețeaua existentă aeriană;
- alimentarea cu apă se va realiza printr-un puț forat pentru că - conform avizului de proiect favorabil emis de s.c. Apă – Canal s.a. Sibiu - în zona unde este propusă construcția nu există rețea publică de distribuție apă – canal aflate în întreținerea s.c. Apă – Canal s.a. Sibiu.
- apele uzate vor fi colectate într-un bazin vidanjabil.

#### IV.11 Bilanț teritorial propus, în limita amplasamentului studiat

Suprafața parcelei generatoare	949mp	
Suprafața cedată domeniului public	54,2mp	
Suprafața parcelei rezultate după cedare teren	894,8mp	100%
P.O.T. maxim propus (suprafața construită maximă propusă)	179 mp	20%

suprafata verde minima propusa	447,4mp
suprafata circulatiilor auto si pietonale propuse	268,4mp
TOTAL	854,8mp

C.U.T. maxim propus (suprafata desfășurată maximă propusă)	447,4mp
--	---------

**V. CONCLUZII**

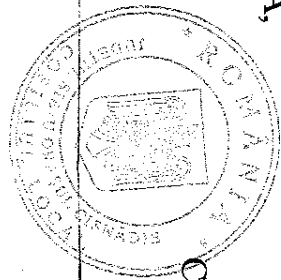
Scopul propus este realizarea unei locuinte unifamiliale care să se integreze în contextul dat, respectând și valorificând caracteristicile naturale ale terenului.

După aprobarea P.U.D.-ului este necesară realizarea fazelor de proiectare și investiției, respectiv Documentația Tehnică de Autorizare a Construcțiilor privind Organizarea Lucrărilor de Execuție.



PRESEDINTE DE SEDINTA,  
ION UNGUREANU

*(Signature of Ion Ungureanu)*



CONTRASEMNEAZA:  
SECRETAR  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

*(Signature of Ciprian Constantin Rusu)*