

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 169

privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru Construire locuință unifamilială P+E și împrejmuire în Cisnădioara, str. Sibului F.N. beneficiar Cosma Gabriela și soțul Cosma Daniel

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. 7228 din 03.07.2015;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public–privat, gospodarie orașenească, 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 P+E” în Cisnădioara, str. Sibului, fn., C.F. 105173, nr. Top. 780/3/2/2, beneficiari COSMA GABRIELA și COSMA DANIEL, conform anexei nr. 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Memoriu general pentru Plan Urbanistic de Detaliu și Anexei nr. 3 - Incadare in zona, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 1170 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 Prezenta se comunică beneficiarilor COSMA GABRIELA și COSMA DANIEL.

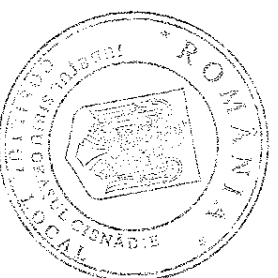
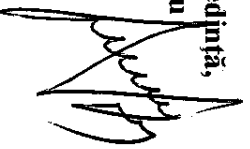
Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

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,

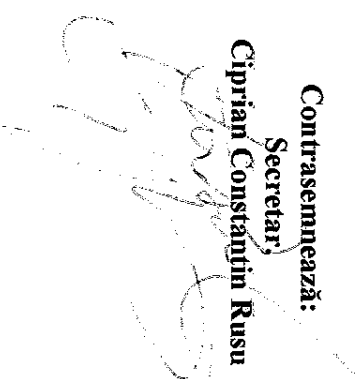
Ion Ungureanu



Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian Constanțin Rusu



BILANT TERITORIAL

EXISTENT:

Steren = 1170 mp
POT existent = 0.0 mp
CUT existent = 0

PROPUS:

LOCUINTA PARTER SI ETAJ

Sc = 146.30 mp
Sd = 258.30 mp
S carosabil, trotuare, alei = 173.00 mp
S piscina = 96.00 mp
S spatii verzi = 570 mp
POT propus = 13 %
CUT propus = 0.22
h max = 7.20 m

Nr. cad. 100848

Nr. cad. 101400
top 780/2/12

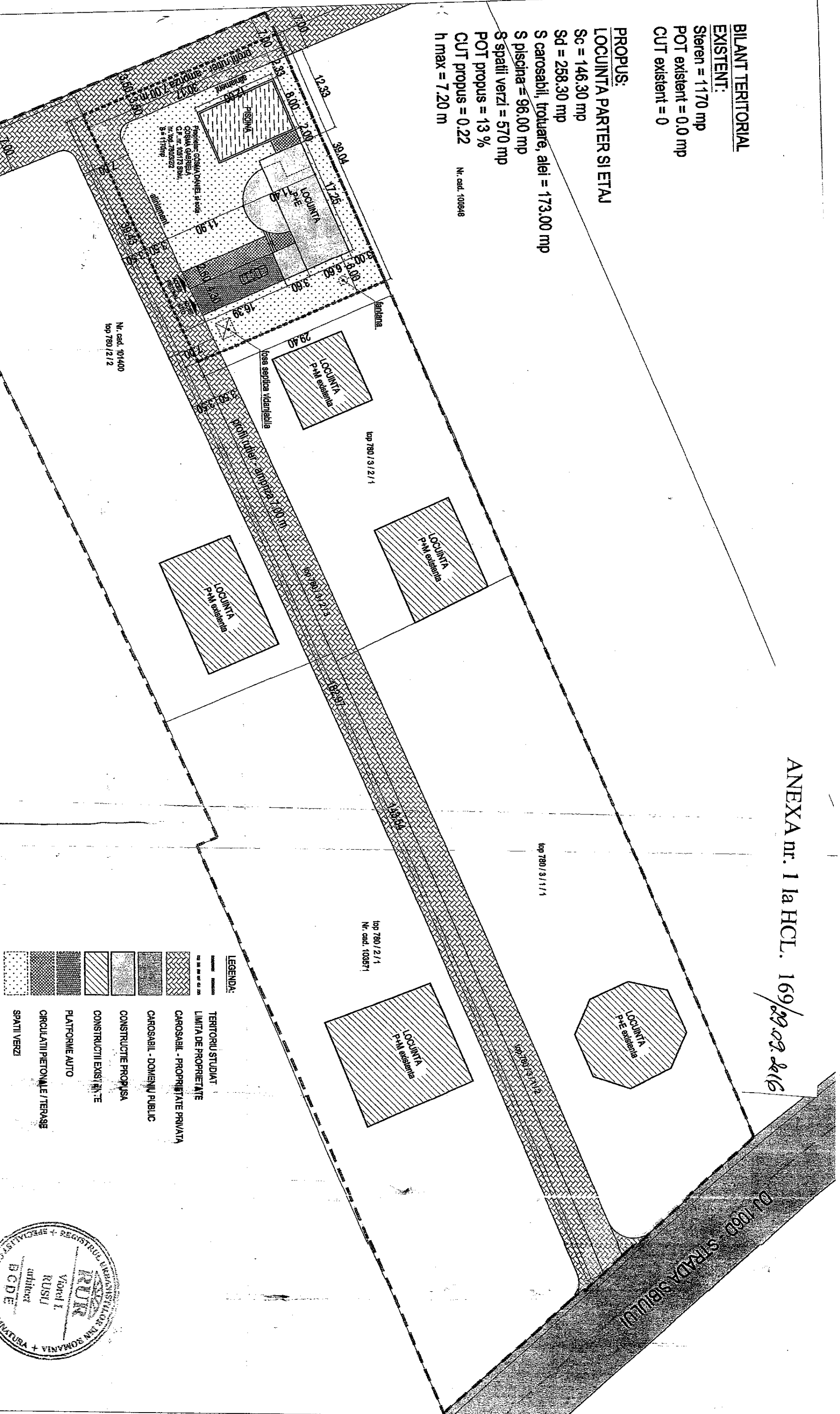
top 780/3/2/1

top 780/3/2/1

top 780/2/1
Nr. cad. 100871

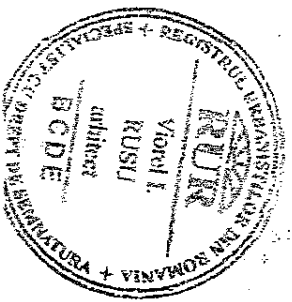
top 780/3/1/1

ANEXA nr. 1 la HCL. 169/29.09.2016



LEGENDA:

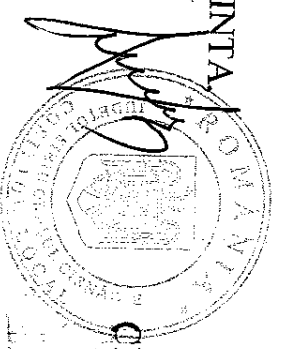
[Hatched pattern]	TERITORIU STUDIAT
[Dashed line]	LIMITA DE PROPRIETATE
[Cross-hatched pattern]	CAROSABIL - PROPRIETATE PRIVATA
[Diagonal hatched pattern]	CAROSABIL - DOMENIU PUBLIC
[Horizontal hatched pattern]	CONSTRUCTIE PROPUSA
[Vertical hatched pattern]	CONSTRUCTII EXISTENTE
[Stippled pattern]	PLATFORME AUTO
[Dotted pattern]	CIRCULATII PIETONALE / TERASAGE
[White space]	SPATII VERZI



REGLEMENTARI PUG APROBAT CU HCL NR. 14 / 2000:
- DESTINATIA CURTI CONSTRUCTII
- P.O.T. MAX. 20%, C.U.T. MAX. 0.8

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ION UNGUREANU

CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



29.03.2015

1. DATE GENERALE:

OBIECTIV: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E
AMPLASAMENT: Cisnadioara, str. Sibului, nr. Top 780 / 3 / 2 / 2
BENEFICIAR: COSMA GABRIELA si COSMA DANIEL
FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Beneficiarii, COSMA GABRIELA si COSMA DANIEL, sunt proprietarii terenului in suprafata de 1170 mp situat in intravilanul orasului localitatii Cisnadioara, str. Sibului, avand nr. Top 780 / 3 / 2 / 2.
Terenul este in circuitul intravilan si este lipsit de sarcini sau servituti. Beneficiarii au intrat in posesia acestui teren prin cumparare.

Conform PUG nr. 133/2000 aprobat cu hotararea nr. 14/2000, se vor adopta urmatorii indicatori si indici urbanistici :

- POT = 20%
- CUT = 0.8
- Regim de inaltime S+P+1E
- Retrageri : conform cod civil si reglementari PUD

1.2. DATE DE IDENTIFICARE

C.F.: 105173
NR. top 780 / 3 / 2 / 2
SUPRAFATA TEREN= 1170 mp

Terenul de amplasament prezinta o panta pronuntata descendenta spre est.

Vecinatati :

- | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|
| - la sud | - | teren proprietate privata |
| - la nord | - | teren proprietate privata |
| - la vest | - | teren proprietate privata |
| - la est | - | proprietate privata si drum de acces |

Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza in prezent pe o cale de acces cu latime de 3.50 m, din DJ 106D – soseaua Sibului aflata la est de proprietate. In prezent, pe teren nu exista constructii.

Se propune realizarea unei constructii parter si etaj, avand destinatia de locuinta unifamiliala. Terenul ce nu va fi ocupat de constructii, de parcuri, de alei si trotuare de garda, va fi ocupat de spatii verzi.

1.3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Se propune realizarea unei constructii parter si etaj, avand destinatia de locuinta unifamiliala. Terenul ce nu va fi ocupat de constructii, de parcuri, de alei si trotuare de garda, va fi ocupat de spatii verzi.

De asemenea, circulatiile existente ce deservesc proprietatea studiata precum si proprietatile vecine, se vor reconfigura:

- accesul existent de 3.50 m se va largi la 7.00 m

- pentru a elimina fundatura mai mare de 100 m, calea de acces se va prelungi si se va lega de profilul rutier de 7.00 m propus in partea vestica.

Constructia va fi amplasata, conform reglementarilor PUD, cu retragere de min 3.00m fata de limita nordica, 12.00 m si respectiv 11.90 m fata de noul aliniament rezultat ca urmare a materializarii profilului rutier propus pe latura vestica si respectiv sudica. Fata de limita estica noua constructie se va retrage 6.00 m

BILANT TERRITORIAL:

a. Steren = 1170 mp

b. SITUATIA EXISTENTA

S construit = 0.00 mp

POT existent = 0 %

CUT existent = 0

c. PROPUNERE

S construit = 146.30 mp

S defasurat = 258.30 mp

S circulatii si platforme = 173.00 mp

S spatii verzi = 570 mp

POT propus = 13 %

CUT propus = 0.22

H max. = 7.20 m

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul considerat are suprafata de 1170 mp. In prezent terenul este liber de constructii. In vecinatati, proprietatile sunt mobilate cu constructii de locuinte (D)+P+E(+M).

2.2. SITUATIA PROPRIETATILOR

Imobilul considerat este in totalitate proprietate particulara, in proprietatea si folosinta beneficiarului. Calea de acces cu profil de 3.50 m este de asemenea in coproprietatea celor doi beneficiari precum si a celorlalti vecini ale caror proprietati sunt deservite pe latura sudica a acestea. Aceasta se vor alatura in viitor domeniului public.

2.3. STUDIUL GEOTEHNIC

In perimetrul studiat s-a efectuat un foraj – in zona nordica a amplasamentului- care a relevat natura si compozitia, din punct de vedere geotehnic, a terenului, respectiv :

- Sol vegetal pana la adancimea de -0.50 m ;
- argila plastic moale, cafeniu galbui - pana la -1,50 m;
- argila prafoasa, plastic consistenta, cafeniu galbui cu benzi, pana la -2.50 m adancime ;

Adancimea de inghet pentru amplasamentul studiat este de 0,80 -0,90 m.

Recomandarile studiului geotehnic sunt :

- adancime de fundare – pentru terenuri incadrate in categoria 2 « terenuri cu risc geotehnic moderat », – recomandata este la -2.00 m, la $P_{conv}=250$ kPa , cu incastarea min. a fundatiei de 0,90 m in stratul bun de fundare – argila plastic moale, cafeniu galbui.

2.4. CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA – ACCESE SI PARCARI

Accesul auto si pietonal pe proprietate se va realiza pe latura sudica, din drumul proprietate privata propus, avand profil de 7.00m.
Pentru parcare si gararea autovehiculelor, in interiorul proprietatii sunt propuse o platforma rutiera si respectiv un garaj.

2.5. RETELE EDILITARE

In prezent la frontul stradal principal (str. Sibiuului) exista doar retele de electricitate.

2.6. AMENAJAREA TERENULUI

In prezent terenul se prezinta ca spatiu verde neamenajat.

3. SITUATIA PROPUISA

3.1. FONDUL CONTRUIT PROPUIS

Se propune realizarea unei constructii parter si etaj, avand destinatia de locuinta unifamiliala. Terenul ce nu va fi ocupat de constructii, de parcuri, de alei si trotuare de garda, va fi ocupat de spatii verzi.

De asemenea, circulatiile existente ce deservesc proprietatea studiata precum si proprietatile vecine, se vor reconfigura:

- accesul existent de 3.50 m se va largi la 7.00 m
- pentru a elimina fundatura mai mare de 100 m, calea de acces se va prelungi si se va lega de profilul rutier de 7.00 m propus in partea vestica.

Constructia va fi amplasata, conform reglementarilor PUD, cu retragere de min 3.00m fata de limita nordica, 12.00 m si respectiv 11.90 m fata de noul aliniament rezultat ca urmare a materializarii profilului rutier propus pe latura vestica si respectiv sudica. Fata de limita estica noua constructie se va retrage 6.00 m

Constructia se va incadra in urmasorii parametri de suprafata :

S construit = 146.30 mp
S desfasurat = 258.30 mp
S circulatii si platforme = 173 mp
S spatii verzi = 570 mp
POT propus = 13 %
CUT propus = 022
H max. = 7.20 fh

In incinta parcelei, la exterior, se vor amenaja de asemenea :

- spatii verzi amenajate cu plantari de arbori si arbussti ;
- o piscina in suprafata de 96.00 mp
- spatii de parcare - 2 locuri ;

Constructia propusa se va realiza pe structura din zidarie portanta din caramida, cu fundatii continue din beton, planseu din beton armat peste parter si etaj,

acoperis partial tip terasa circulabila si invelitoare din tigla pe sarpanta din lemn peste etaj. Golurile se vor inchide cu tamplarie din lemn stratificat/pvc cu geam termopan.

Lucrarile de executie si amenajarile aferente sistematizarii pe verticala se vor executa cu considerarea masurilor recomandate de studiul geotehnic.

3.2. SITUATIA PROPRIETATILOR

Amenajarile propuse si amplasarea constructiei nu modifica statutul proprietatii considerate si nici cel al proprietatii domeniului public alaturat. In viitor, caile de acces propuse se vor desmembra si vor fi cedate domeniului public.

3.3. CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA – ACCESE SI PARCAPI

Circulatiile existente ce deservesc proprietatea studiata precum si proprietatile vecine, se vor reconfigura:

- accesul existent de 3.50 m se va largi la 7.00 m
- pentru a elimina fundatura mai mare de 100 m, calea de acces se va prelungi si se va lega de profilul rutier de 7.00 m propus in partea vestica.

Pentru parcare si gararea autovehiculelor, in interiorul proprietatii sunt propuse o platforma rutiera si respectiv un garaj.

3.5. AMENAJAREA TERENULUI

Terenul prezentand o panta crescatoare spre nord, in vederea amplasarii constructiei se vor opera unele lucrari de teresamente, inclusiv in zona amenajarii platformei de parcare – care va avea o panta minima. Amplasarea in teren a constructiei, presupune amenajari specifice: trotuare si trepte de acces, rigole si sistem de canalizare a apelor pluviale. Scurgera apelor pluviale se va colecta in sistemul de canalizare, pentru a preveni infiltratiile de apa la infrastructura.

Se vor planta arbori si arbussti in scopuri decorative si de protectie a terenului aflat pe latura vestica a proprietatii.

3.6. REELE EDILITARE

Pentru investitia propusa s-au obtinut avize de principiu pentru amplasament, pentru asigurarea utilitatilor prin bransamente la retelele existente – apa canal, electrice, gaz. Retelele de curent sunt prezente pe proprietatile alaturate.

In zona nu exista retele de alimentare cu apa. Pentru asigurarea necesarului de apa se va executa fantana.

Pentru evacuarea apelor menajere se va executa bazin vidanjabil.

3.7. BILANT TERITORIAL

a. Steren = 1170 mp

b. SITUATIA EXISTENTA

S construit = 0.00 mp

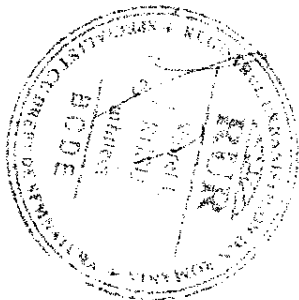
POT existent = 0 %

CUT existent = 0

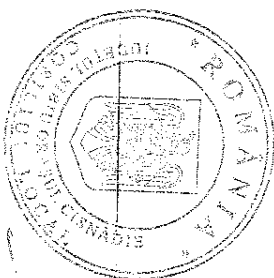
c. PROPUNERE

S construit = 146.30 mp
S desfasurat = 258.30 mp
S circulatii si platforme = 173.00 mp
S spatii verzi = 580 mp
POT propus = 13 %
CUT propus = 022
H max. = 7.20 m

Intocmit
Arh. Viorel Rusu

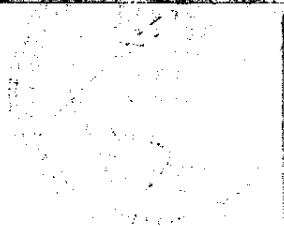
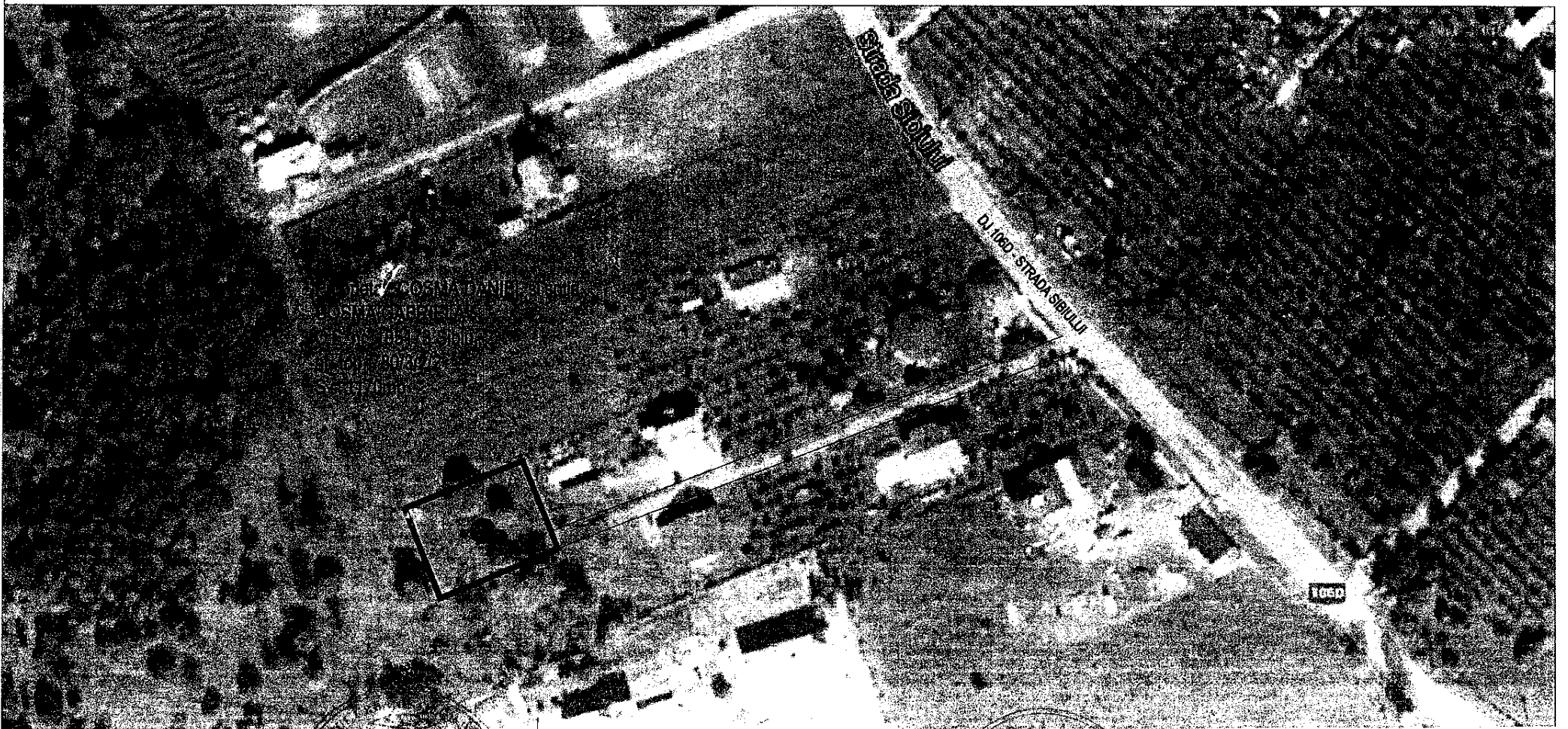


PRESEDINTE DE SEDINTA,
ION UNGUREANU

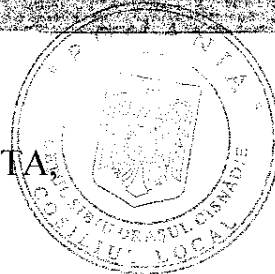


CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

29.09.2016



PRESEDINTE DE SEDINTA
ION UNGURBANU



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU