

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE
HOTĂRÂREA nr. 62
privind aprobarea planului urbanistic de detaliu
pentru Construire locuinte colective P+2E+M
amplasata in Cisanăde , str.Sibiului F.N.
beneficiar Burprich Damian Beatrice Hannelore

Consiliul local al orașului Cisanădie, întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 11 consilieri, la data de 07 aprilie 2016

Având în vedere raportul de specialitate al serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 2974 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;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru „ Construire locuinta Parter ” în Cisanădie, str. Sibiului , f.n.CF .109199 , nr;top 109199 , beneficiar BURPRICH DAMIAN BEATRICE HANNELORE, conform anexei 1- Reglementări Urbanistice Zonificare ; Anexei 2 – Memoriu general pentru Plan Urbanistic de Detaliu ; Anexei 3 - Incadrare in zona, si Anexei 4 - Reglementari propunere mobiliare vecinatati, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.2. Suprafața studiată este de 5155 mp

Art.3. Costul eventualelor lucrări editare 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 BURPRICH DAMIAN BEATRICE HANNELORE

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 Cisanădie în data de 07 aprilie 2016 cu 10 voturi „pentru” și 1 vot, „împotriva”.

Președinte de ședință,

Cosmin Aron Bobeanu

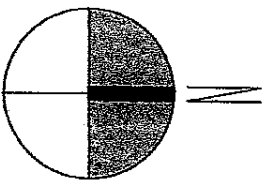
Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian Constantin Rusu

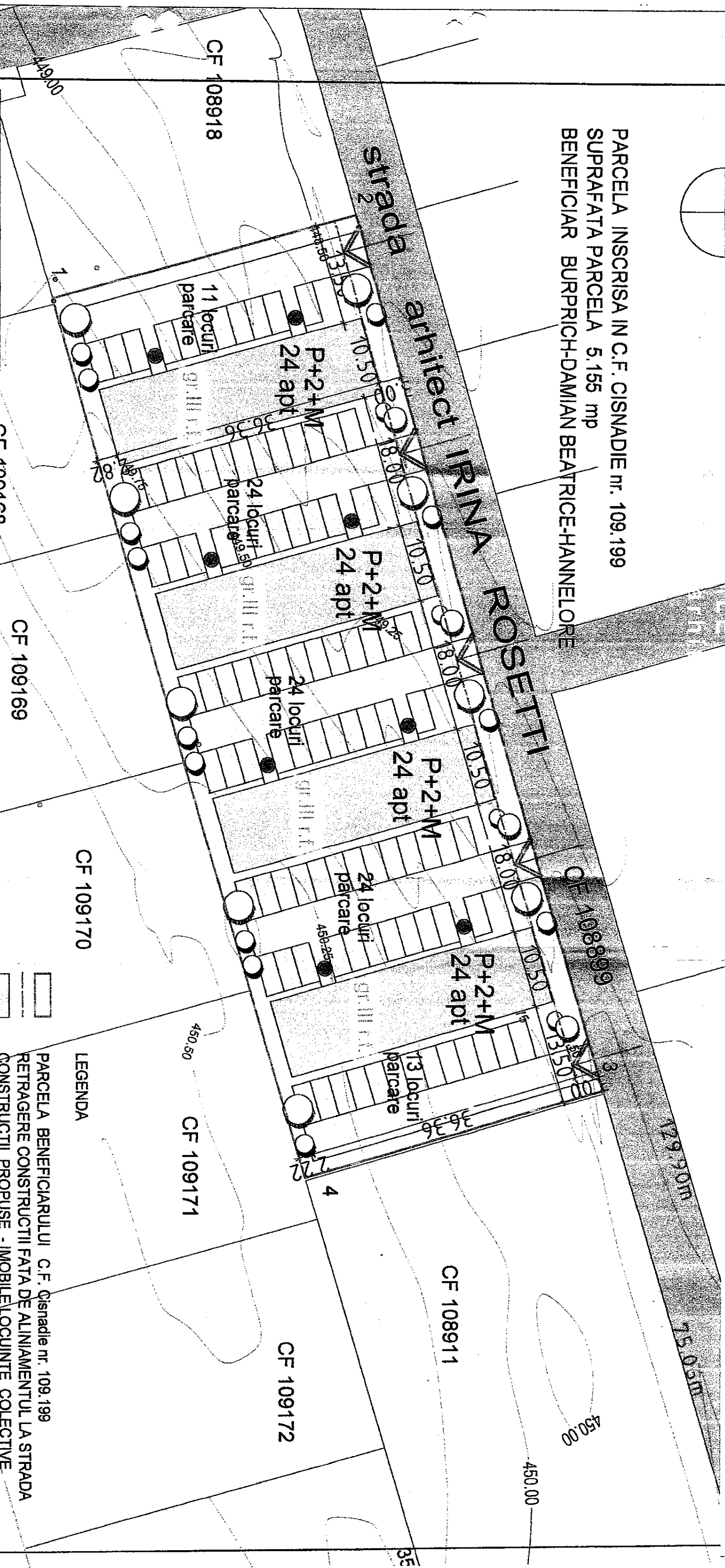


ANEXA nr. 1 la HCL.62/2016



PARCELA INSCRISA IN C.F. CISNADIE nr. 109.199
 SUPRAFATA PARCELA 5.155 mp
 BENEFICIAR BURPRICH-DAMIAN BEATRICE-HANNELORE

strada arhitect IRINA ROSETTI



BILANT TERITORIAL PROPUIS - FUNCTIUNI	PE PARCELA mp	%
SUPRAFATA PARCELA INITIATOR	5.155	100
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	1.528	30
SUPRAFETE PARCARI / ACCESE CAROSABILE PE PARCELA	2.407	46
SUPRAFETE SPATII VERZI PE PARCELA	1.220	24
POT 30 % (max 45 %)	CUT 1,20 (max. 1,30)	

LEGENDA

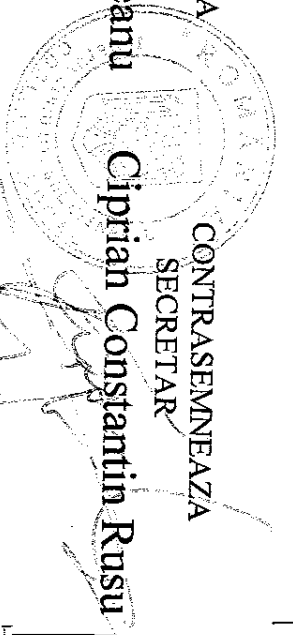
PARCELA BENEFICIARULUI C.F. Cisnadle nr. 109.199
 RETRAGERE CONSTRUCTII FATA DE ALINIAMENTUL LA STRADA
 CONSTRUCTII PROPUSE - IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE
 STRAZI EXISTENTE
 PARCARI, ACCESE CAROSABILE IN INTERIORUL PROPRIETATII
 ZONA VERDE IN INTERIORUL PROPRIETATII
 ACCESE CAROSABILE PE PARCELA

PRESEDINTE DE SEDINTA

Cosmin Avon Bobeanu

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR

Ciprian Constantin Rusu



ANEXA nr.2 la HCL.62/2016

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CISNADIE STRADA IRINA ROSETTI F.N

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

DENUMIREA LUCRARIILOR : CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE
COLECTIVE
ADRESA : CISNADIE CARTIERUL ARHITECTILOR
Strada IRINA ROSETTI F.N.
BENEFICIAR : Consiliul Local oras Cisnadia
INITIATORI : BURPRICH DAMIAN BEATRICE
HANNELORE
PROIECTANT GENERAL : B.I.A. Ileana Albescu
DATA ELABORARII : februarie 2016

1.2. OBIECTUL LUCRARIILOR .

Proiectul constituie studiul conditiilor de amplasare in teren a obiectivului - imobile cu locuinte colective - tinand cont de elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire dupa cum urmeaza:

- dimensionarea , functionalitatea si aspectul arhitectural
- integrarea constructiei in spatiul construit existent
- situatia juridica a terenului
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale , accese
- echiparea cu utilitati

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE .

La baza elaborarii lucrarii au stat urmatoarele documentatii :

- ridicarea topografica a zonei
- Certificatul de Urbanism nr. 89 din 10.02.2016 emis de Primaria orasului Cisnadia , judetul Sibiu
- Planul Urbanistic General al orasului Cisnadia aprobat cu HCL 238 / 2015
- PUZ „Construcții locuinte , P+2+Er /M spatii comerciale si agrement , rețele hidroedilitare , gaz, electrica „ Cisnadia str. Sibului F.N.

- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului – Legea 350 /2001 , HGR 525 / 1996
- Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal reglementare tehnica GM – 010 - 2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE .

2.1. EVOLUTIA ZONEI .

Conditiiile de dezvoltare ale zonei au fost trasate prin PUG aprobat in 2015 si se refera la dezvoltarea acestei zone ca zona de locuinte dotari si servicii intr-o zona cu multiple calitati peisagistice , in intravilanul localitatii Cismadie .

Cresterea solicitarilor de amplasare a unor noi locuinte sunt toate obiective de dezvoltare ale acestei zone a localitatii si fac necesar acest studiu.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Cismadie - in partea de nord vest , pe drumul județean DJ 106C care leaga localitatile Sibiu si Cismadie.

A fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 89 din 10.02.2016 .

Parcela este inregistrata in C.F. Cismadie nr. 109.199 si nr. Top

109.199 avand o suprafata de 5.155 mp si este situata la strada arhitect Irima Rosetti cu latura lunga de 123,00 m . Amplasamentul este liber de constructii

Zona de studiu se constituie conform PUZ aprobat ca o zona de locuinte , fiind admise si instituti publice si servicii, spatii verzi amenajate , utilitati publice .

3. DESCRIERE SOLUTIE . PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

A fost obtinut Certificatul de urbanism prin care Primaria Cismadie a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu , anterior intocmirii proiectului pentru eliberarea autorizatiei de construire , proiect care sa stabileasca conditiile de amplasare pe parcela a constructiilor propuse .

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare concomitent cu tema de proiectare intocmita cu beneficiarul se remarca urmatoarele concluzii :

- suprafata studiata este de 5.155 mp, suprafata reprezentata in totalitate de teren proprietate privata persoana fizica .
- terenul este in intravilanul localitatii Cismadie ca teren agricol si este situat zona destinata locuintelor – individuale sau colective conform PUZ aprobat .
- conform temei de proiectare se cere aprobarea dezvoltarii in aceasta zona a functiunii de locuit .
- rezolvarea echiparii tehnico-edilitare necesare

Implicatiile concrete si posibile de perspectiva asupra dezvoltarii urbanistice a zonei sunt :

- îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei ce face obiectul prezentului studiu
- dezvoltarea funcțiunii de locuire în această zonă pentru care există solicitare
- viabilizarea terenurilor libere și crearea unui cadru de reglementări pentru dezvoltarea construcției de locuințe.

3.1 SOLUȚII PROPUSE. BILANT TERITORIAL

Pentru mobilizarea parcelei se propune amplasarea a patru imobile de locuit în sistem colectiv, tip bară, orientate perpendicular pe strada arhitect Irina Rosetti. Fiecare din imobile este configurat pe două case de scara cu 6 apartamente pe nivel și un regim de înălțime de P+2+M nivele.

INDICI URBANISTICI PE PARCELA

SUPRAFAȚA PARCELA	5.155 mp	100 %
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	1.528 mp	30 %
SUPRAFAȚA PARCARI, ALEI CAROSABILE	2.407 mp	46 %
SUPRAFAȚE SPAȚII VERZI	1.220 mp	24 %

P.O.T. Propus 30 %
 C.U.T. Propus 1,20
 REGIM ÎNĂLȚIME P+2+M

3.2. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zonă există rețele de electricitate și apă.

Pentru alimentarea cu apă, aceasta se va face printr-o extindere a rețelei existente pe strada Daniel Renard. Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei stații de epurare, după filtrare apa rezultată va fi deversată în paraul Sevis.

Alimentarea cu energie electrică se va face de către furnizorul local de energie electrică la comandă beneficiarului.

3.3. PROBLEME DE MEDIU.

Dezvoltarea funcțiunii de locuit pentru această zonă nu va avea nici un impact negativ asupra mediului, deoarece locuirea nu produce noxe ce ar putea polua mediul înconjurător.

Aspectul exterior al construcțiilor nu va deprecia aspectul general al zonei.

3.4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul existent în cadrul zonei studiate prin prezentul PUD este teren aflat în proprietatea privată.

Realizarea de rețele publice tehnico-edilitare se va putea face în baza

unor documentatii tehnice de specialitate autorizate .

CONCLUZII

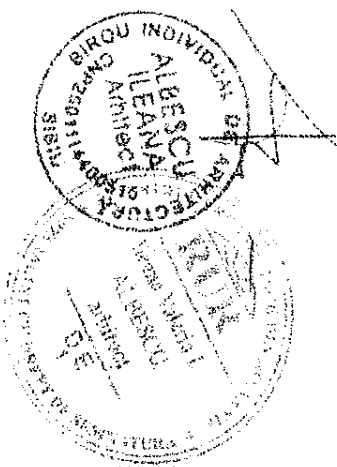
Lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare sunt : restrictie de construire pana la avizarea PUD-ului de fata si elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructiile si amenajarile propuse .

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUD sunt specificate in Regulamentul aferent PUD , care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile pieselor scrise si desenate ale lucrarii de fata .

Pe baza PUD – ului aprobat se poate emite Autorizatia de constructie pentru obiectivul , Construire imobile colective si bransamente utilitati Cisanadie strada arhitect Irina Rosetti F.N .

intocmit

arth. Ileana Albescu



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU PUZ
CASA DE VACANTA , IMPREJMUIRE , BRANSAMENTE UTILITATI
CISNADIE strada IRINA ROSETTI F.N.**

I.DISPOZITII GENERALE

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic de Detaliu in vederea aplicarii acestuia .

Regulamentul local de urbanism aferent PUD cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona studiata , prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte .

La baza elaborarii RLU aferent PUD stau :

- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/1966 si Ghidul de aplicare al RGU , aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUZ aprobat cu HCL Cisnadie nr. 104 / 2016 „ Construire locuinte „ Cisnadie Drumul Sibului F.N.

II. REGULAMENT DE URBANISM

1. UTILIZARI PROPUSE

Locuinte colective si utilitati publice .

2. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE ZONA DE SIGURANTAA DRUMULUI .

Retragerea fata de aliniamentul la strada va fi de 3,00 m .
Accesele pe parcela se vor face din strada arhitect Irina Rosetti .

3. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI .

Ciadirile vor fi amplasate pe parcela la min 12,00 m fata de limitele laterale si si la min 2,00 m fata de limita posterioara a acesteia .
Distantele dintre doua imobile pe parcela vor fi de 18,00 m .

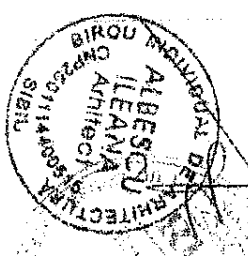
4. CIRCULATII INTERIOARE , PARCAJE SI ALEI .

Accesul pe teren din strada arhitect Irina Rosetti se va face in cinci puncte pe o latime de 5,00 m .
Platformele interioare carosabile si pietonale se vor realiza cu suprafete dalate .
Numarul de locuri de parcare este asigurat la cota de 1 loc / apartament rezultand un numar de 96 de locuri de parcare . Este interzisa amenajarea locurilor de parcare pe terenul destinat drumurilor de acces .

Numarul de parcarri asigurate pe lot 96 locuri parcare (1 loc / apartament)

5. REGIMUL DE INALTIME
Regimul de inaltime propus este de P+3 niveluri respectiv P+2+M.
6. SPATII VERZI .
Suprafata destinata spatiilor verzi este de 24 % .
7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA .
Exista posibilitate de racordare la retelele de energie electrica , apa si canalizare . Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine .
8. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
POT maxim 30 %
9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI
CUT maxim 1,20

Intocmit
arth. Ileana Albescu

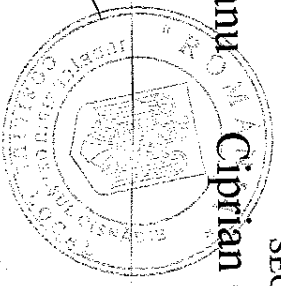


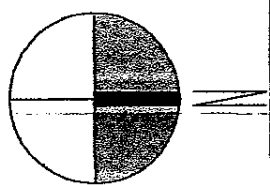
PRESEDINTE DE SEDINTA

Cosmin Aron Bobeanu

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR

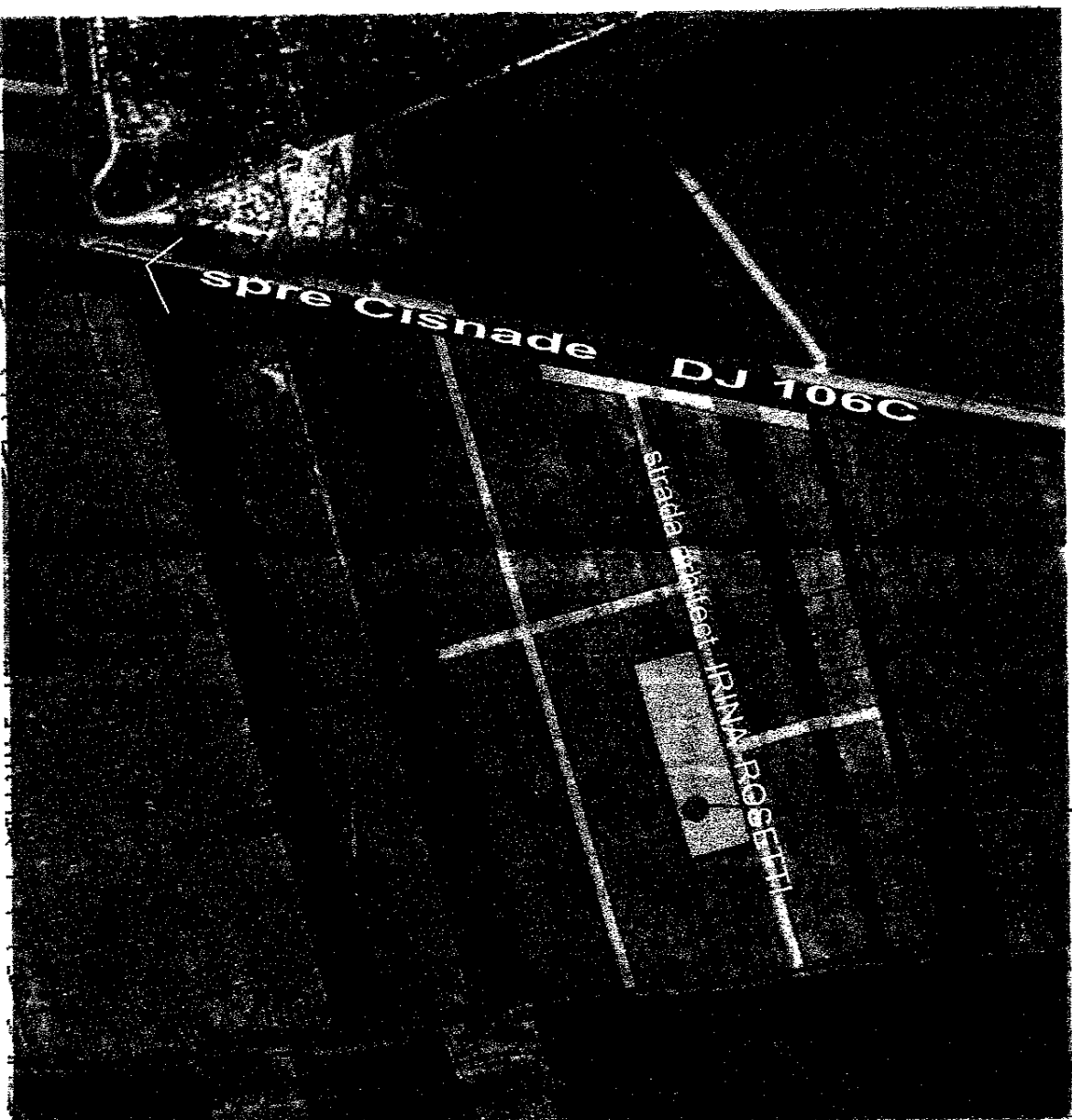
Ciprian Constantin Rusu



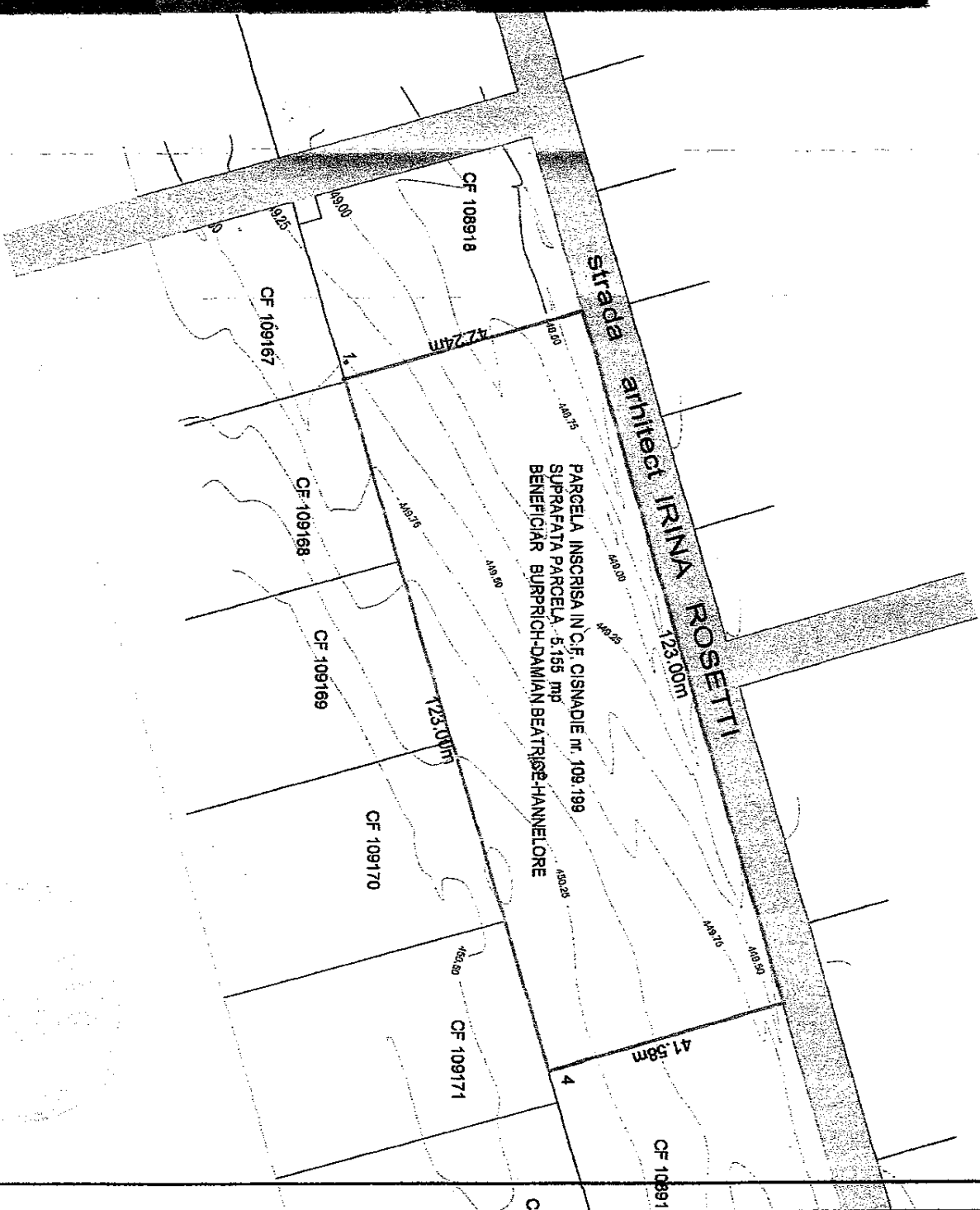


ANEXA nr.3 la HCL. 62/2016

TEREN INSCRIS IN C.F. CISNADIE nr. 109.199
SUPRAFATA TEREN 5.155 mp
PROPRIETAR BURPRICH-DAMIAN BEATRICE HANNELORE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



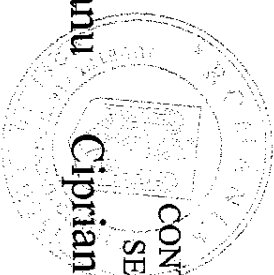
SITUATIE EXISTENTA

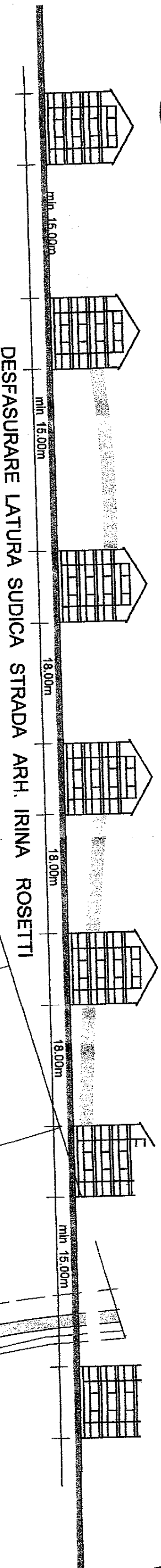
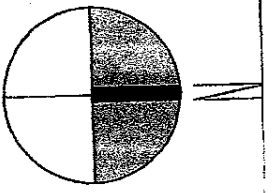
PRESEDINTE DE SEDINTA

Cosmin Aron Bobeanu

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR

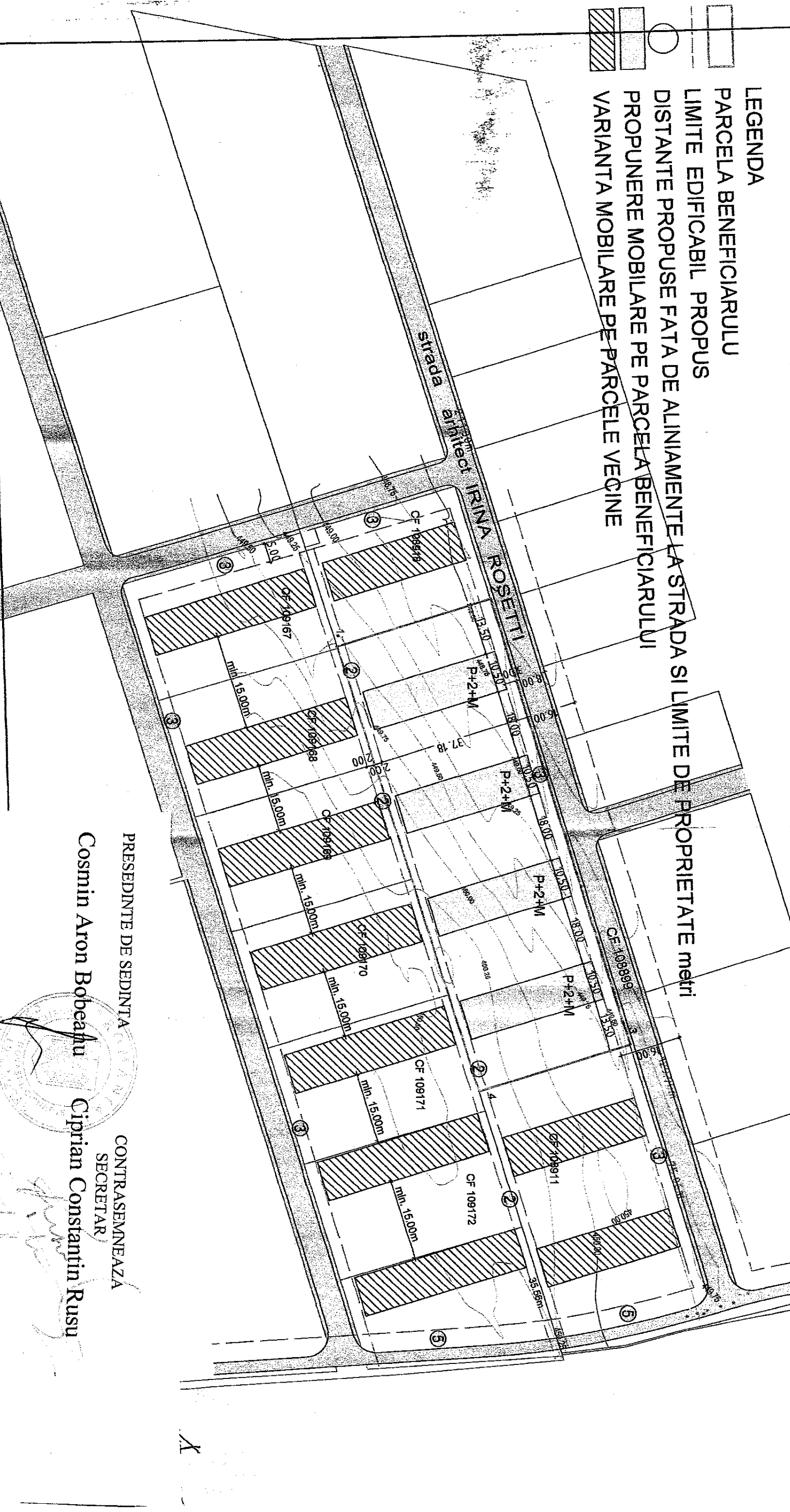
Ciprian Constantin Rusu





ANEXA nr.4 la HCL. 62/2016

- LEGENDA**
- PARCELA BENEFICIARULU
 - LIMITE EDIFICABIL PROPUS
 - DISTANTE PROPUSE FATA DE ALINIAMENTE LA STRADA SI LIMITE DE PROPRIETATE metri
 - PROPUNERE MOBILARE PE PARCELA BENEFICIARULUI
 - VARIANTA MOBILARE PE PARCELE VECINE

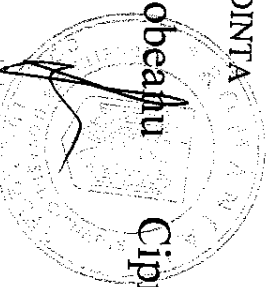


PRESEDINTE DE SEDINTA

Cosmin Aron Bobeaflu

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR

Ciprian Constantin Rusu



A