

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 167
privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru Construire locuințe
înșiruite, bransamente utilități și împrejurimi, în Cisnădie, str. H. Creanga F.N.,
beneficiar Olean Paul-Emanuel

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. 9337 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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru „Construire 3 locuințe înșiruite, împrejurimi și bransamente utilități” în Cisnădie, str. H. Creanga, f.n., C.F. 104910, nr. top. 4647/2/4, beneficiar OLTEAN PAUL-EMANUEL, conform anexei nr. 1 - Incadrare în zonă și Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Memoriu general pentru Plan Urbanistic de Detaliu, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 581 mp.

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

Art.4 Străzile apărate 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 OLTEAN PAUL EMANUEL.

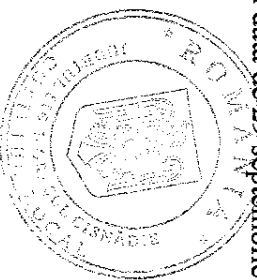
Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

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,

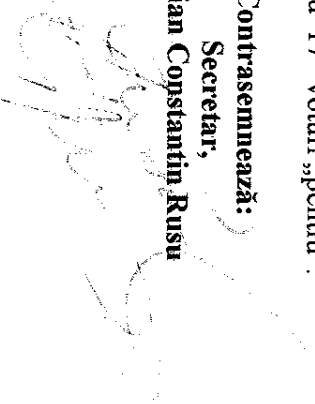
Ion Uguireșnu

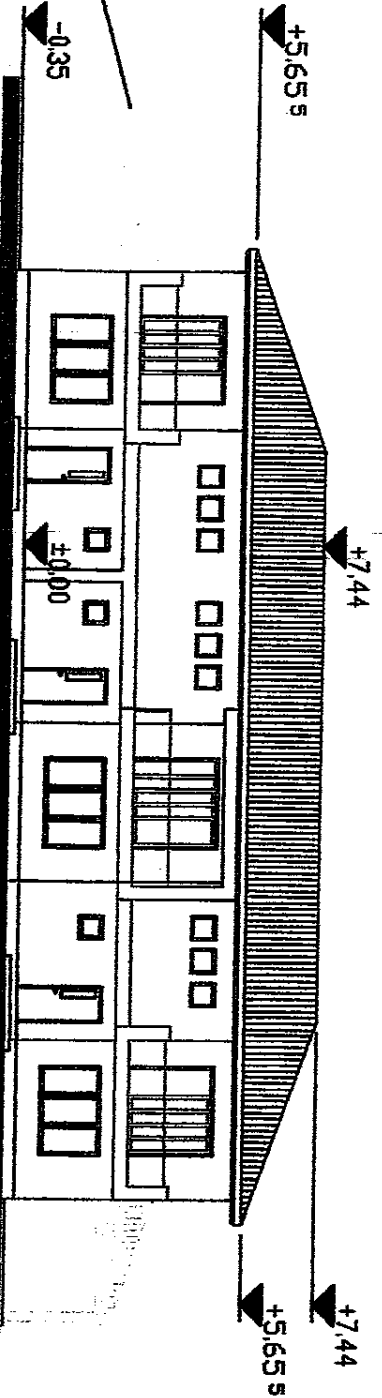
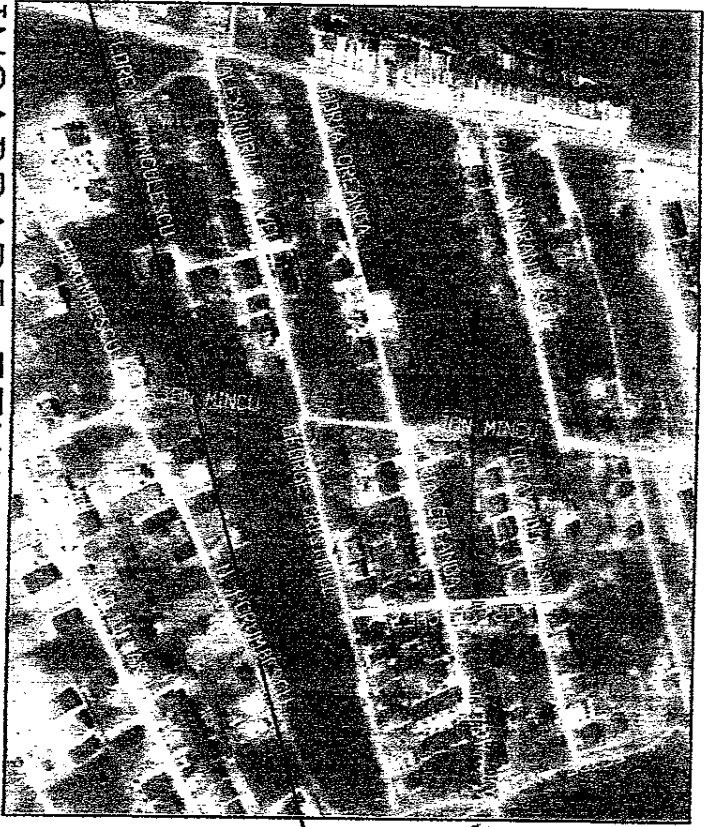


Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian Constantin Rusu



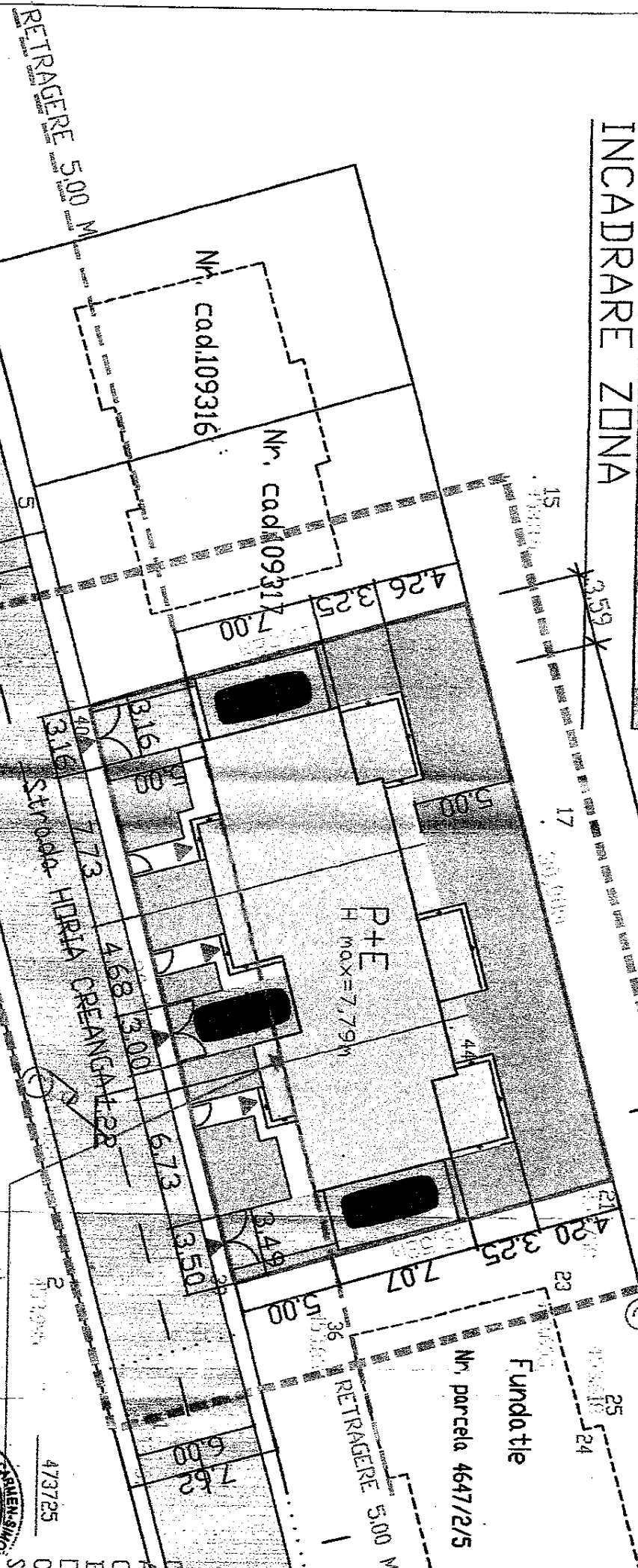


FATADA LA STRADA

INCADRARE ZONA

BILANT TERITORIAL COMPARATIV PENTRU PARCELA CARE A GENERAT PUD -UL

INDICI	EXISTENT		PROIUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
Bilant teritorial	581	100	581	100
Arte teren	0	0	216,18	37,20
Arte constructii	0	0	42,29	7,28
Arte circulatie pietonala	0	0	89,95	15,48
Arte circulatie auto	0	0	232,58	40,04
Arte spatii verzi	581	100		



PLAN DE SITUATIE

LEGENDA

- Limba terenului care a generat PU
- Aliniere constructii
- Zona studiata
- Limba parcele
- Curti constructii
- Edificabil propus
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatiu verde
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Numar locuri parcare: 3

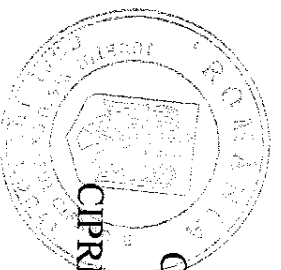


CENSTARE TREI LUCRURI INSURITE
AMPLASAMENTI
CISNADIE, str. HORIA CREANGA, F.N.
BENEFICIARI:
DL TEAN PAUL - EMANUEL
CF CISNADIE, nr. 104910, nr. top 4647/2/4
Suprafata teren = 581,00 mp

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ION UNGUREANU

CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

[Signature]



Strada HORIA CREANGA
Nr. Cad. 106468

Nr. Cad. 106469

Nr. Cad. 109316

Nr. Cad. 109317

Nr. Cad. 106636

Nr. parcela 4647/2/5

473725

433775

MEMORIU DE PREZENTARE PUD

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INSIRUITE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI**
- Amplasament : Cisnadie, strada HORIA CREANGA , F.N., C.F. 104910
- Beneficiar: **OLTEAN PAUL- EMANUEL**
- Adresa : **Str. MATEI MILLO, nr. 2**
- Faza de proiectare: **P.U.D. – PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Proiectant: **B.I.A. CORDUBAN CARMEN SIMONA, CISNADIE, Strada Magurii, nr. 29, telefon 0723520281**
- Data elaborării: **ianie / 2016**

1.2. OBIECTUL PUD:

Prin tema program se prevede a se prezenta conditiile de amplasare si realizare pentru **CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INSIRUITE, IMPREJMUIRE.**

- Terenul pe care se vor realiza lucrarile se afla in jud. Sibiu, oras Cisnadie, str. HORIA CREANGA, FN, C.F. Cisnadie 104910, nr. top/cadastral 4647/2/4.

Prevederile temei – program, conditiile de amplasare si realizare a unuia sau mai multor obiective.

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr. 226 din 18/03/2016, eliberat de Primaria oras Cisnadie, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al oras Cisnadie, a solutiei urbanistice pentru construirea a 3 locuinte insiruite. Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare ale functiunilor propuse in conditiile particulare generate de configuratia amplasamentului si de vecinatatile existente.

Prin elaborarea acestui PUD, se are in vedere:

- dimensionarea, amplasarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei propuse;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale in interiorul parcelei studiate;
- asigurarea locurilor de parcare necesare functiunii propuse;
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este in localitatea Cisnadie, str. Horia Ceanga, FN, C.F. Cisnadie 104910, nr. top/cadastral 4647/2/4.

Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior.

Prezentul P.U.D. a fost solicitat prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 226 din 18/03/2016, emis de Primaria oras Cisnadie, in vederea detalierei unor prevederi ale documentatiilor de urbanism din categorii superioare.

Parcela studziata se afla in partea de Nord a localitatii Cisnadie si are legaturi bune cu caile de comunicatii (strazi, strazi perimetratale asfaltate), cu legaturi la principalele cai de comunicatie. Loturile adiacente parcelei sunt complet vizitabile.

Conform RLU din PUG Cisanadie 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 581 mp. Terenul studiat nu prezinta declivitati 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 documentatie 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 parcelelor needificate cu aceleasi functiuni si permisivitati reglementate. Zona va ramane rezidentiala cu locuinte individuale si colective cu regim de inaltime mic si procent de ocupare al terenului limitat.

SITUATIA EXISTENTA

3.1.ACCESIBILITATEA LA CALE DE COMUNICATII :

Parcela studiată si parcelele adiacente au legaturi directe la cale de comunicatie. DJ atat carosabil, cat si pietonal. Parcela este retrasa de DJ 106 C Sibiu - Cisanadie cu aprox 200 m.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI :

Terenul in suprafata de 581 mp are front la strada Horia Creanga. Terenul de forma dreptunghiulara are urmatoarele limite: pe partea stanga si dreapta terenul are 19,52 m iar in fata si spate are 30,00 m.

Vecinatatiile terenului studiat sunt:

In fata : strada Horia Creanga

- In dreapta : teren cu o fundatie, 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) = 581 mp (teren liber)

In prezent terenul este liber de constructii.

Area construita: 0

POT existent : 0,00%

CUT existent: 0,00

3.4.CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Arealul studiat are folosinta actuala de teren arabil. Destinatia este de CURTI CONTRUCTII dupa intocmire si aprobare PUD cu HCL. Terenul studiat este liber, nu sunt constructii. Pe partea dreapta a strazii Horia Creanga sunt constructii de locuinte cu regim mic de inaltime.

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. 104910 Cisanadie, nr. top / cad 4647/2/4, si este proprietatea lui Olean Paul - Emanuel.

3.6.CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

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

3.7.ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere al echipării editate : cele 3 locuințe înșiruite vor fi racordate la rețelele existente pe strada Daniel Renard, conform certificatului de urbanism nr. 226 din 18/03/2016.

4. REGLAMENTARI:

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

4.1.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Se propune mobilarea parcelei studiate, în prezent liberă de sarcini, cu o 3 locuințe înșiruite. Locuințele vor avea regim de înălțime P+E. Pe teren există posibilitatea parcarii autoturismelor (3 parcuri) în fața locuințelor.

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 constructibilă numai dacă are asigurat 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 asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m.
- dimensiunile circulațiilor și aceselor și adâncimea maximă a fundațiilor va fi cf. legilor în vigoare și a RGU
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice.

4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.

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 celei de-a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre inter spațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construcție discontinuu;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

Noua construcție va avea un regim de înălțime de P+E și va fi amplasată astfel:

- Retragere de limita din dreapta a fațadei străzii Horia Creanga): 5,00 m
- Fața de limita din dreapta a proprietății: 3,06 m
- Fața de limita din stanga a proprietății : 3,59 m
- Fața de limita din spate : 6,27 m
- Conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însoțirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97.

Se vor asigura locuri de parcare cf. H.G.R. 525/1996, pe parcela proprie și spații verzi în interiorul proprietății (conform PUG aprobat cu HCL 165/2011 și legii nr. 47/19.03.2012 pentru completarea legii nr 24/ 2007). Accesul la parcelele de pe parcela se realizează pe aleile interioare.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si de protectia mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administratiei centrale si locale.

4.3.PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- respectarea distanțelor fata de vecinatatii, a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului.

4.4.MODALITATI DEORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE:

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

- parcela este construită numai dacă are asigurat 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 asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m. Pe parcela se vor realiza :

- circulații pietonale perimetrare ale construcțiilor;
- circulații auto – accese la parcelele de pe parcela, în spațiul rezultat din retragerea construcțiilor fata de aliniament stradal.

Conform RLU din PUG Cismadie 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 parcararea celei de a doua 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 INALTIME:

Locuințe înșiruite: (P+E)

H coama = +7,44 m de la cota =/-. 0.00

H streasina = +5,65 m de la cota=/. 0,00

Cota +/-0,00 este la 35 cm fata de CTA.

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

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

5 ASIGURAREA UTILITATILOR

Imobilul va fi dotat cu toate utilitățile.

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

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

Asigurarea utilitatilor se va prezenta prin proiecte impuse de fiecare detinator de utilitati, aceste proiecte vor respecta legile in vigoare si Hotararile Locale.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE :

Conform RLU din PUG Cismadie aprobat cu HCL 238/2015 - subzona L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire 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. Legii) de tip gazon și plantații de înălțime medie, arbuști decorativi, pomi.

IMPREJMURI :

- împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un sociu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.5 m.

Portile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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 construire înștruit, cuplat sau izolat:

- L2 - POT (maxim) = 45%
- ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L2
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

INDICI URBANISTICI, SUPRAFEȚE

- S teren = 581,00 mp
- S construita parter = 216,18 mp
- S construita etaj = 191,19 mp
- S desfasurata = 407,37 mp
- S utila parter = 227,06 mp;
- Sutila etaj = 168,09 mp
- S utila desfasurata = 395,15 mp
- POT propus = 37,20 mp
- CUT propus = 0,70

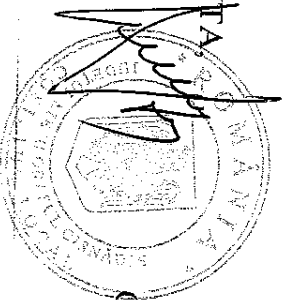
5 CONCLUZII

Prin propunerile din Planul Urbanistic Detaliat – se vor realiza obiectivele propuse de beneficiar și anume: CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INSIRUTE, IMPREJMUIRE.

Masurile ce decurg în continuare sunt urmatoarele:

- Obținerea avizelor de la organele competente conform prevederilor legale.
- Aprobarea documentației de către Consiliul local Cîsnădie.

PRESEDINTE DE SEDINTA
ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU