

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 149
privind aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru "Construire locuință,
împrejmuire" beneficiar VEGHEȘ ALEXIE

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 27 iulie 2017;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 6416/12.05.2017;

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. „e” 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic de detaliu pentru Construire locuință,împrejmuire în Cisnădie, str. Chateau Thierry, F.N., beneficiar Vegheș Alexie, CF Cisnădie Nr. 100730, Nr. Top. 100730, conform anexei nr. 1- Plansa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulament local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 501 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.

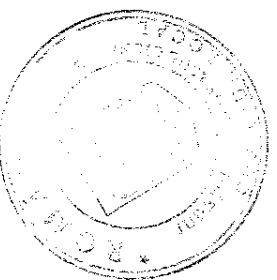
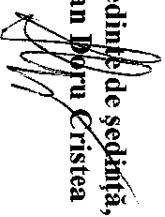
Art.5 Prezentă se comunică beneficiarului Vegheș Alexie.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

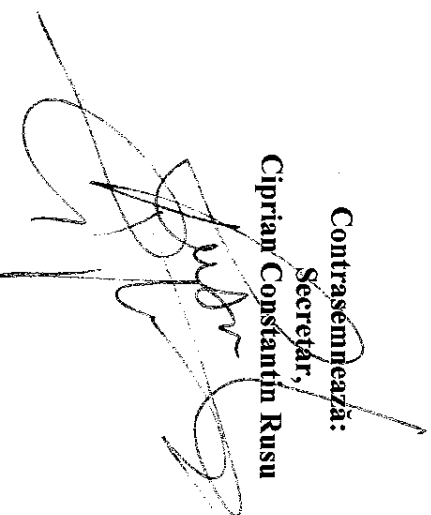
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 27 iulie 2017 cu 16 voturi „pentru” și o abținere.

Președinte de ședință,
Adrian Doru Cristea



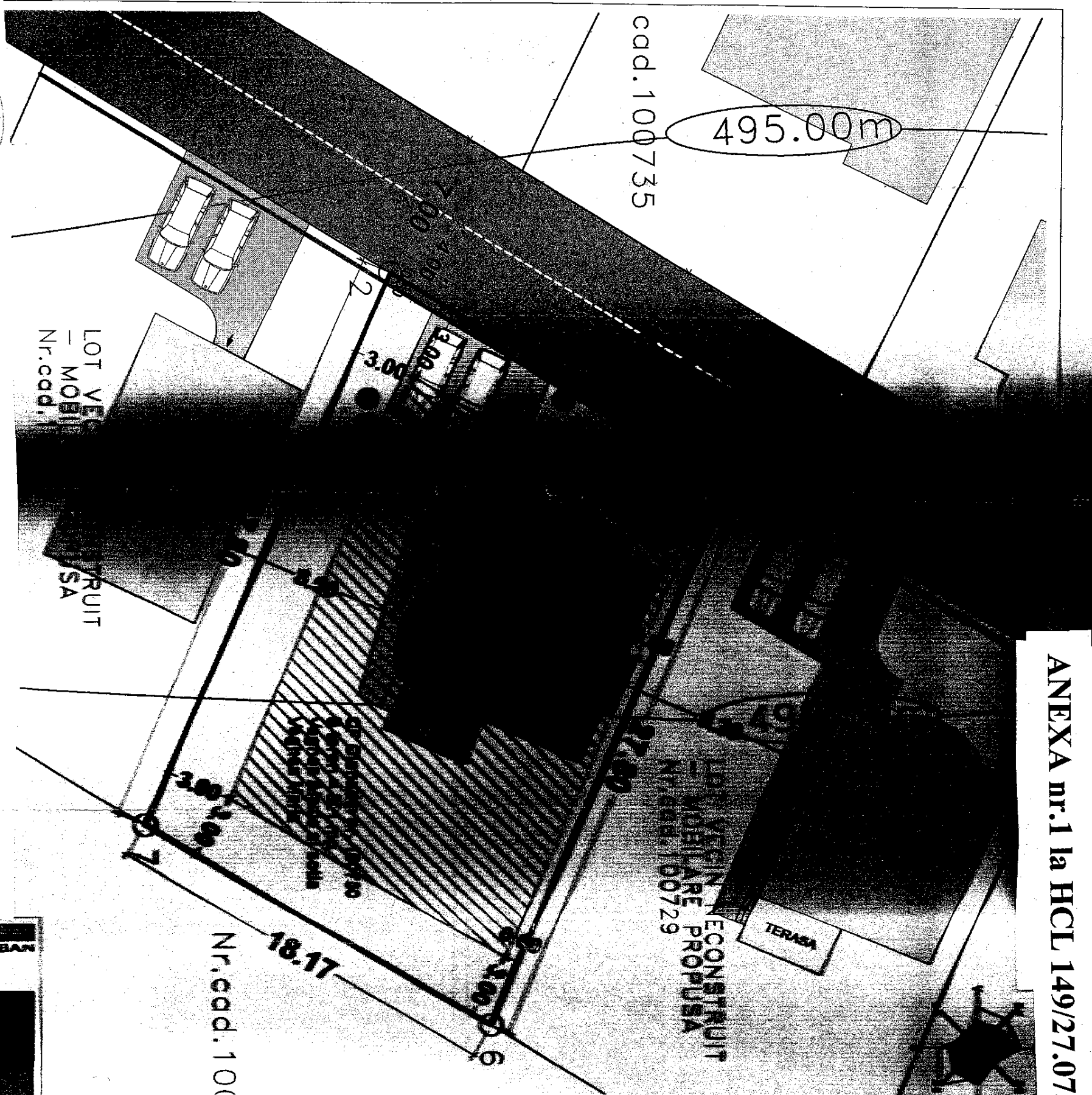
Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu



Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cisnădie
dl. Secretar al orașului Cisnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrative
Compartimentul cadastru și agricultură -
OCPI Sibiu
dl./dna. Vegheș Alexie -
jud.Brașov, loc. Făgăraș, str.D-na Stanca, nr. 31
afisaj -

ANEXA nr.1 la HCL 149/27.07.2017



ANDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- CIRCULATI CAROSABILE EXISTENTE - STR. CHATEAU THIERRY
- EDIFICIIL PROPUS
- LOCUINTA UNIFAMILIALA PROPUSA
- TERASE PROPUSE
- ALEE AUTO SI PIETONALA
- ZONA VERDE
- TERENURI VECINI
- IMOBILE EXISTENTE VECINI
- IMPREJMUIRE SPRE STRADA, RETRASA LA 4,00 m DIN AXUL STRAZII PENTRU LARGIRE STR. CHATEAU THIERRY LA 8,00 m LATIME SUPRAFATA TEREN CEDATA PENTRU LARGIRE STR. CHATEAU THIERRY LA 8,00 m LATIME
- MOBILARE PROPUSA LOTURI VECINE CONFORM AVIZ OPORTUNITATE NR. 12453 DIN 16.11.2016

REGIM DE ALINIAMENT PROPUIS:

- minim 3,00 m fata de aliniament.
- minim 3,00 m fata de limita posterioara a parcelei, dar nu mai putin de 1/2 din inaltimea la comisa superioara/etc.
- conform Cod Civil fata de o limita laterala a parcelei.
- minim 3,00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei, dar nu mai putin de 1/2 din inaltimea la comisa superioara/etc.

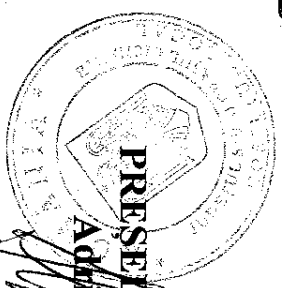
BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI PROPUSE : LOCUINTA P+E

SUPRAFATA PARCELE S = 566 mp (conform actelor de proprietate)		PROPUIS	
POT MAXIM.ADMIS.	45 %		
CUT MAXIM.ADMIS	1,20		
ARIA CONSTRUITA	90 mp	15,90 %	
ARIA DESFASURATA	180 mp	0,32	
NR. PARCAJE	2 locuiri		
	mp	%	
Zona verde	417 mp	73,47 %	
Alee auto si pietonala	60 mp	8,83 %	
Zona largie carosabili	8 mp	1,80 %	

Nr.cadd.10(

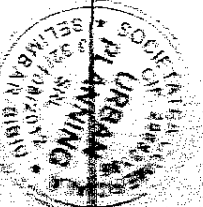
18.17



PRESEDINTE DE SEDINTA,
Adrian Doru Cristea

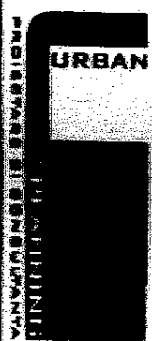
CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR
Ciprian Constantin Rusu

URBANISME		REGISTRUL URBA	
FILANINIE		NICKOLIU	
SPECIFICATIE		NUME	
ARH. PROIECT		ARH. NICOLIU LIVIU	
PROIECTANT		ARH. NICOLIU LIVIU	
desenat		Istrate Ioan	
data		BENEFICIAR	
10/10/2016		VEGHES ALEXIE SI SOTIA MARIA	
SCARA		DENUMIRE PROIECT	
1:200		PUD - Constructie locuinta, imprejmuire	
DENUMIRE PLANSA		PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE	
NR. PROIECT		NR. PLANSA	
43/2016		U-02	





ANEXA nr.2 la HCL 149/27.07.2017



PROIECTARE SI ÎNCADRAREA

Sibiu, Selimbar
CUI : 29682186
J32/108/2012
tel: 0735782011
0735782012
www.urbanplanning.ro proiectare@urbanplanning.ro

MEMORIU TEHNIC

1-Introducere

Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului : CONSTRUIRE LOCUINTA, ÎMPREJMUIRE
pe teren arabil in oras Cismadie, str. Chateau Thierry, fn
- beneficiar : Veghes Alexie si sotia Veghes Maria
- faza : PUD
- elaborator : S.C. Urban Planning S.R.L.
- data elaborării : octombrie 2016

Obiectul PUD, Solicitări ale temei program

Planul Urbanistic de Detaliu s-a întocmit la cererea beneficiarului care doreste sa construiasca pe terenul in suprafata de 501,0 mp o Locuinta unifamiliala si sa imprejmuiasca terenul.

2-Încadrarea în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Se vor respecta prescripțiile din reglementările din documentațiile de urbanism și a Regulamentului Local de Urbanism.

2.2 Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD

PUD-ul se încadrează în PUG – zona de locuinte

2.3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

S-a executat o ridicare topografica la scara 1:500 pentru zona aferentă

PUD-ului.

3.0 Situația existentă

Zona studiată face parte din intravilanul orasului Cisnădie si este proprietatea lui Veghes Alexie si sotia Veghes Maria.

Accesibilitatea la parcela este din str. Chateau Thierry.

Parcela pe care urmează să se construiască locuinta are a suprafață de 501,0 mp, cu limite de proprietate: parcele neconstruite spre Nord, Sud si Est, iar spre Vest strada Chateau Thierry.

Terenul în prezent este teren arabil conform CF Cîsnădie nr. 100730.

Gradul seismic este 7,5 Ks iar echiparea tehnico-edilitară dispune de posibilitatea de alimentare cu energie electrică, apa-potabila, canalizare si gaze naturale de la rețelele stradale prezente pe str. Chateau Thierry.

3.1 Ocuparea terenurilor

C.F. Nr. 100730 Cîsnădie

Suprafata teren cf = 501,0 mp

Veghes Alexie si sotia Veghes Maria

3.2 Surse de documentare

- Planul Urbanistic General Cîsnădie prelungit, aprobat cu HCL nr. 61/2011.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- OG nr.27/2008, care completeaza si modifica Legea 350/2001.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I - Cal de comunicatie;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a - Reteaua de localitati, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotarirea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
- Hotarirea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata),
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului/republicata
- Legea nr. 7/2006 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.

3.3 Prevederi ale P.U.D.

Terenul este intravilan și face parte din zona L2, zona de locuințe cu regim mic de înălțime.

Se propune o retragere de la aliniament de minim 3,0 m.

Retragerea minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 3,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișa superioară/atic, iar față de cealaltă limita laterală conform Cod Civil.

Retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 3,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișa superioară/atic a construcției.

Se admit construirea de anexe gospodărești sau garaje. Înălțimea între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi minim înălțimea la cornișa superioară/atic a celei mai înalte dintre ele. Se vor asigura 2 locuri de parcare în interiorul parcelei. Nu se admite parcare pe str. Chateau Thierry.

-înălțimea construcției va fi P+M, dar regimul de înălțime maxim admis va fi de P+E sau P+2E.

-autorizarea execuției este admisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Se propune modernizarea drumului – str. Chateau Thierry astfel încât să aibă o lățime de 4,00 m din ax. În prezent, str. Are 3,50 m din ax. Împrejmuirea terenului beneficiarilor se va realiza cu 0,5 m pentru această lățime a străzii. Cedarea suprafeței de 9,00 mp se va face în funcție de înțelegerea beneficiarilor cu Primăria Cîsnădie.

Se va realiza o împrejmuire perimetrală a parcelei. Împrejmuirea va avea o înălțime maximă de 2,20 m și va fi transparentă sau semitransparentă spre str. Chateau Thierry, iar spre vecini cu plasa de saramă și stalpi metalici.

3.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul auto si pietonal la parcela se va realiza din str. Chateau Thierry care va fi modernizata si va avea 8,00 m latime.

4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Nu s-au construit până la ora actuală pe terenul beneficiarului nici un fel de construcții, conform planului de situație anexat.

4.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat face parte dintr-un cadru locuit al orasului Cismadie – zona L2.

4.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

In zona in care se propune realizarea locuintei exista deja construite locuinte unifamiliale.

4.3 RELATIONAREA CU LOCALITATEA

- poziția oferă o accesibilitate ușoară
- acces ușor la zona centrală
- posibilități de racordare la rețeaua electrică, apa-potabila, canalizare si gaze naturale.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA – SITUATIE PROPUA:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUA	
	SUPRAFATA(MP)	%	SUPRAFATA(MP)	%
CONSTRUCTII	0	0	90	15,9
SPATII VERZI	501	100	417	73,47
CAROSABIL PARCARI+ALEI	0	0	9 50	1,80 8,83
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	Apa, canalizare, cur ent, gaz	-	Apa, canal, curent, gaz	-
TEREN PENTRU CONSTRUCTII	0		501	
TOTAL ZONA STUDIATA	501	100	501	100
POT		0		15,9
CUT		0		0,32

4.3 CONDIȚII DE CLIMĂ

Zona nu are condiții deosebite de climă sau speciale, rețea hidrografică, geologică, care să influențeze organizarea urbanistică naturală.

4.4 CIRCULAȚIA

Se realizează din str. Chateau Thierry cu o latime de 7,00 m. Se propune modernizată strada pentru a avea 8,00 m latime.

- accese carosabile și parcare:

Accesul auto și pietonal la parcela se va realiza din str. Chateau Thierry care va fi modernizată și va avea 8,00 m latime.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă.

- accese pietonale:

Circulația pietonală se va desfășura pe str. Chateau Thierry.

5.3 OCUPAREA TERENULUI

Funcțiunea de locuință individuală. Se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+M.

Gradul de ocupare al terenului este de 15,90 %. Gradul maxim admis de ocupare al terenului va fi de 45 %.

CUT maxim admis va fi de 1,2 pentru P+2E și maxim 0,9 pentru P+E.

Spațiile verzi vor fi amenajate și vor avea o suprafață propusă de minim 50 % din totalul parcelei.

Se propune o retragere de la aliniament de minim 3,0 m.

Retragerea minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 3,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornisa superioară/atic, iar față de cealaltă limită laterală conform Cod Civil.

Retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 3,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornisa superioară/atic a construcției.

Se admit construcții de anexe gospodărești sau garaje. Înălțimea între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi minim înălțimea la cornisa superioară/atic a celei mai înalte dintre ele.

5.4 INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Locuinta propusa va avea regimul de inaltime P+M. Inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 6,00 m de la ctn. Inaltimea maxima admisa la coama va fi de 10,00 m de la ctn.

Regimul maxim de inaltime propus in zona este de P+E, P+2E.

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de 12,00 m. (de la nivelul terenului).

5.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Localitatea Cisnădie dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare; de retea de gaze naturale si energie electrică stradala (la str. Chateau Thierry).

Bransamentele se vor realiza prin grija proprietarilor.

Canalizarea pluvială se va realiza prin amenajări pe teren, realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre șanțurile aleilor carosabile din incinta sau absorbirea lor în zona verde.

5.6 PROBLEME DE MEDIU

Clima este moderată și a fost încadrată în zona III climatică (-18 C) temperatura maximă fiind cca +30 C în lunile iulie, august, iar cea minimă -28 C în ianuarie și februarie

Din punct de vedere morfologic localitatea Cisnădie se încadrează în Podișul văii Oltului din cadrul marii unități a Podișului Transilvaniei.

Geologic formațiile sedimentare intră în structura Podișului Transilvaniei și sunt constituite din depozite groase argiloase cu intercalații de nisipuri.

5.7 Salubritatea

Proprietarii locuintei vor incheia contract cu Primaria pentru ridicarea gunoului in sistem selectiv.

Pentru depozitarea deșeurilor se vor alege sisteme adecvate astfel ca să respecte normele de igienă.

6. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

Locuinte individuale - L2.



Sibiu, Selinbar
CUI : 29682196
J32/108/2012
tel. 0735782011
0735782012
www.urbanplanning.ro proiectare@urbanplanning.ro

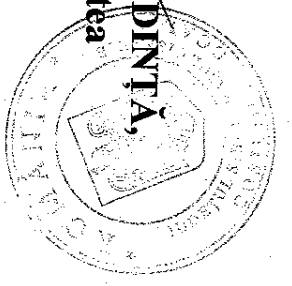
6.1 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul de ocuparea terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat -POT=Sc/Stx100. Pentru această zonă de locuire se propune un POT = 45 %.

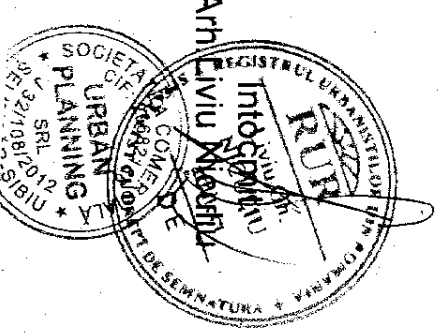
CONCLUZII

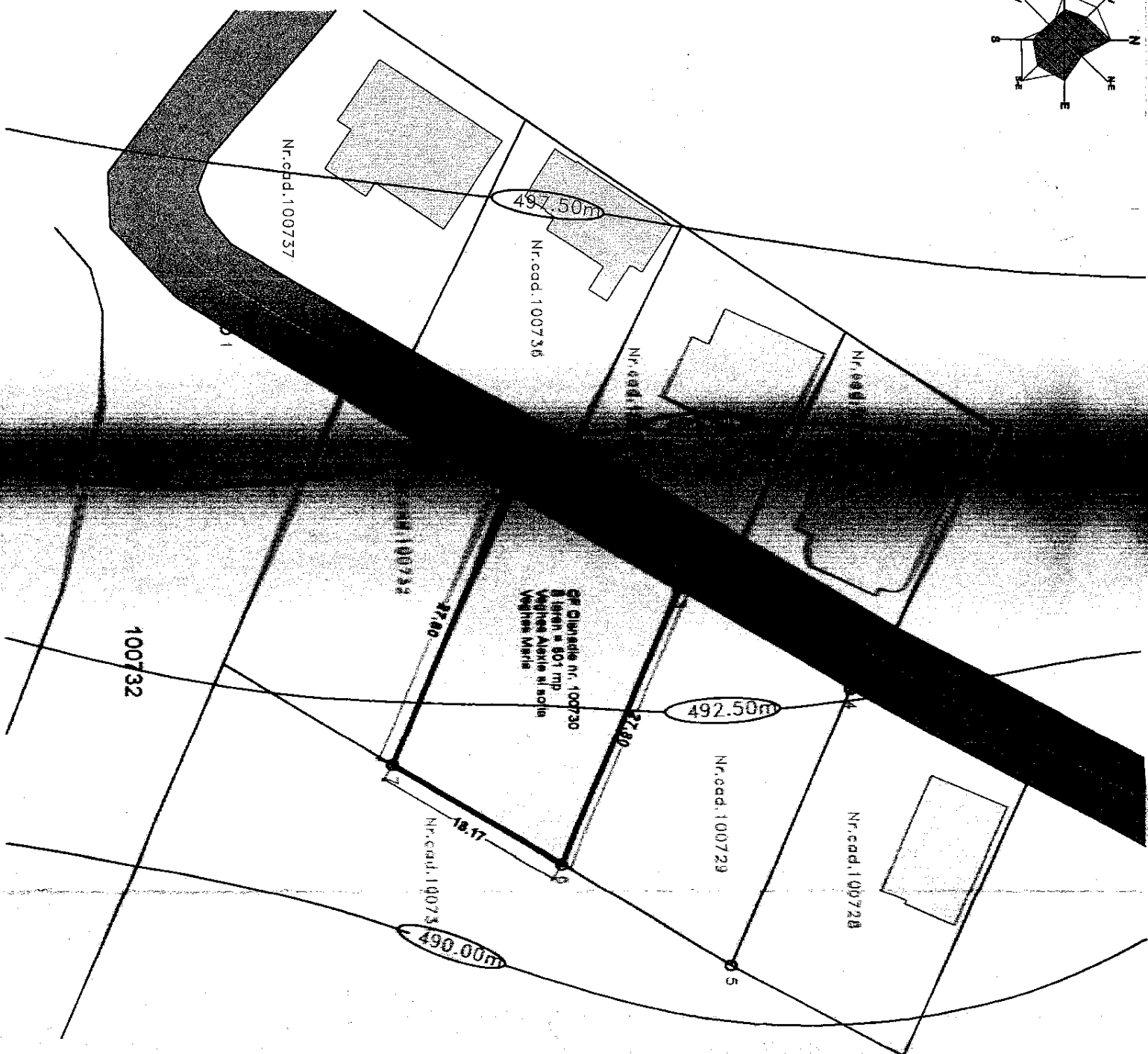
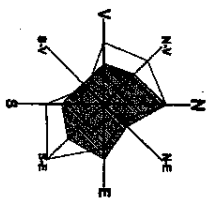
Prezentul PUD ca parte componentă a PUG-ului, poate sta la baza avizării și aprobării documentațiilor în vederea obținerii autorizațiilor de construcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adrian Dorn Cristea



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Ciprian Constantin Răsu





PLAN DE INCADRARE IN ZONA
LA 1:500

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN POPU CRISTEA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANIN RUSU



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - GINGULATIII CAROSABILE EXISTENTE - STR. CHATEAU THIERRY
 - TERENURI VECINI
 - IMOBILE VECINI

URBAN		CNP: 20090106, 332/108/2012		SOCIETATEA COMERCIALA "URBAN PLANNING" SRL	
specificatione		data		NR. PROIECT	
Nume		10/2016		43/2016	
sel. anul		SCARA		FAZA	
proiectat		1:500		PUD	
desenat		DENUMIRE PROIECT		NR. PLANSA	
Ing. Nicolae Liviu		VEGHES ALEXIE SI SOTIA MARIA		U-01	
Ing. Niculina Liviu		DENUMIRE PLANSA			
Ing. Andrei Ionel		PLAN SITUATIE EXISTENTA, INCADRARE IN ZONA			

