

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 186
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință,
branșamente utilități și împrejmuire teren” în Cisnădie , str. Cetății, F.N.,
beneficiar Macovei Cătălin Radu

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 28 septembrie 2017;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 12236/19.09.2017;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public–privat, gospodarie 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 zonal pentru „Construire locuință, branșamente utilități și împrejmuire teren” în Cisnădie str. Cetății F.N.; C.F. nr .109486; nr. top 7879/1/1/1/1/2, beneficiar MACOVEI CĂTĂLIN RADU, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Memoriu de prezentare și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 1200 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.

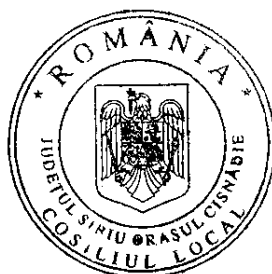
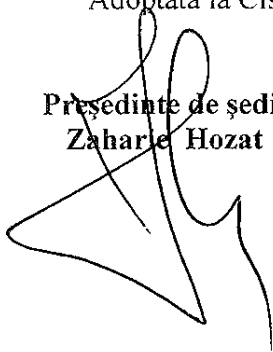
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului MACOVEI CĂTĂLIN RADU.

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

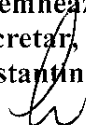
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 28 septembrie 2017 cu 16 voturi „pentru” și o abținere.

Președinte de ședință,
Zaharie Hozat



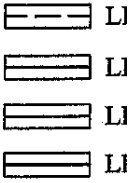
Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu



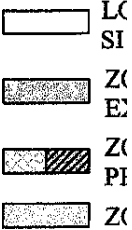
PLAN URBANISTIC ZONAL CISNADIE, STRADA CETATII

LEGEND

LIMITE



FUNCTIUN



AMPLASA CONSTRU



CATEGOR INTERVEI

- li
- li
- re
- re

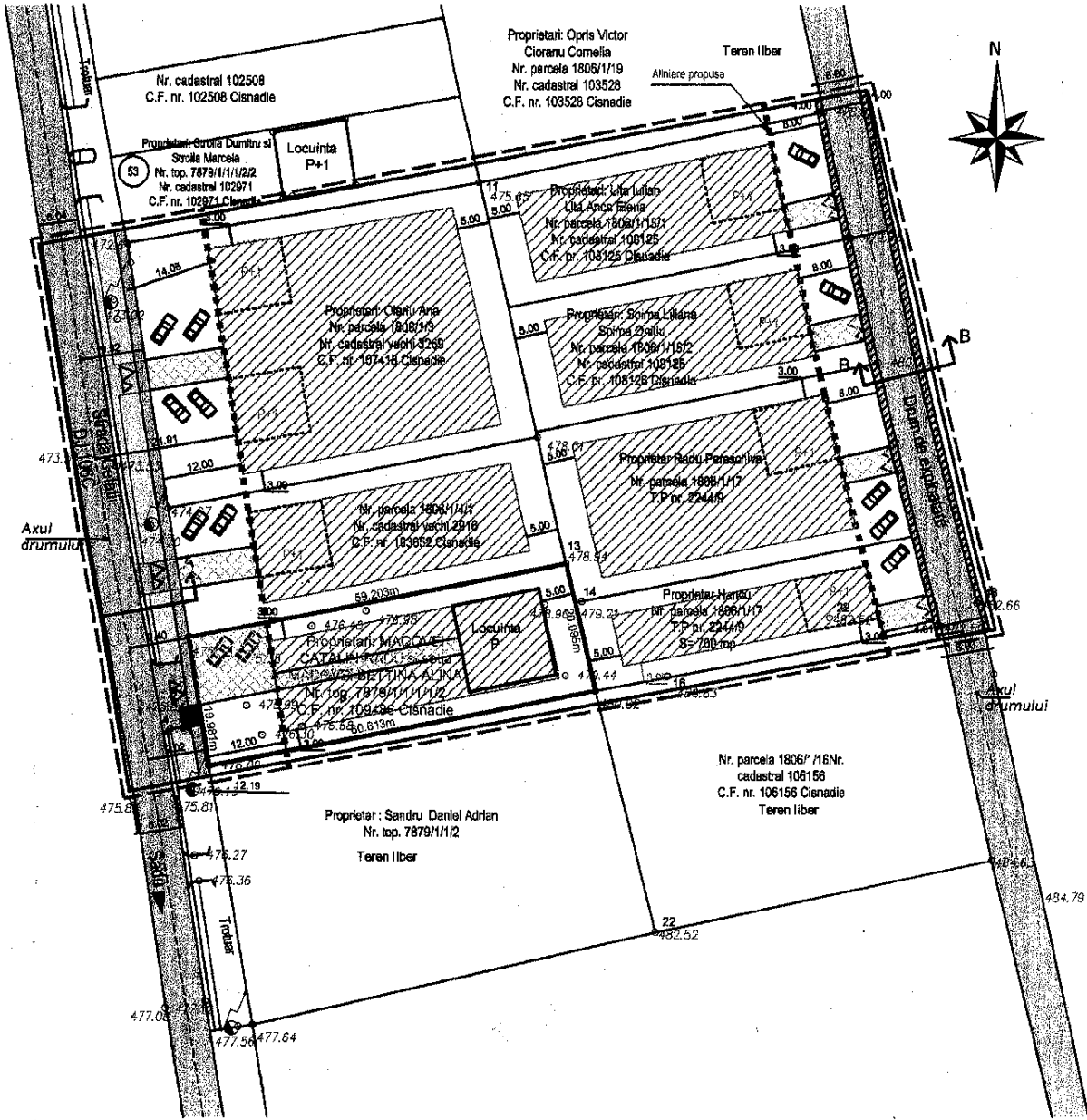
INDICATO

P.O.T. maxi

C.U.T. maxi

REGIM DE

Locuinte ind



Bilant teritorial pentru parcela care a generat PUZ-ul

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
FANEATA	1200	100	1200	1200
LOCUINTA UNIFAMILIALA (P)	0	0	190	15,83
CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE	0	0	200	16,67
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	810	67,50
TOTAL	1200	100	1200	100

ANEXA NR. 2 LA HCL 186/28.09.2017

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTA, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN, CISNADIE, STRADA CETATII, FN, top 7879/1/1/1/1/2, nr. cadastral 109486**
- Beneficiar: **MACOVEI CATALIN RADU si sotia MACOVEI BETTINA ALINA**
- Faza de proiectare: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Proiectant general: **B.I.A. Corduban Carmen Simona**
- **Colaboratori:**
 - Ridicare topografica: P.F.A. Matei Adrian Ioan
 - Studiul Geo : Ing. geo Grava Valerian Cristian
 - Instalatii sanitare: Ing. Sfatcu Oana Irina
 - Instalatii electrice: Ing. Poclitaru Valerian
 - Instalatii gaz: Ing. Sevestrean Dorel
- Data elaborării: **iulie / 2017**

1.2. OBIECTUL PUZ:

Obiectul acestui proiect este întocmirea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), necesar realizării unei locuințe în orașul Cisnădie, județul Sibiu.

Urmare cererii investitorului Macovei Catalin Radu si sotia de a realiza in judetul Sibiu, localitatea Cisnădie str. Cetatii, s-a obtinut Avizul tehnic consultativ nr. 1851 din 20.03.2017 privind avizarea întocmirii unui PUZ – **CONSTRUIRE LOCUINTA, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN.**

Terenul pe care se vor realiza lucrarile se afla in jud. Sibiu, oras Cisnădie, str. Cetatii, C.F. Cisnădie, nr. 109486, nr. cad. 109486, nr. top 7879/1/1/1/1/2.

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

Prezenta documentatie de urbanism s-a întocmit in baza Certificatului de Urbanism nr. 6 din 05/01/2017, eliberat de Primaria oras Cisnădie, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local a solutiei

urbanistice pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN**, judetul Sibiu, localitatea Cisnadie, strada Cetatii, F.N.

Prin acest PUZ si Regulamentul Local de Urbanism, se vor introduce elemente noi fata de PUG-ul deja aprobat privind :

- regimul juridic
- regimul economic
- regimul tehnic
- procentul de ocupare al terenului (POT)
- coeficientul de utilizare al terenului (CUT)
- dimensiuni ale constructiilor propuse
- inaltimea constructiilor si caracteristici volumetrice

Terenul care a generat documentatia PUZ este de 1200 mp și este proprietatea privată a familiei Macovei Radu Catalin si sotia.

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 PUZ, se are in vedere:

- Stabilirea de reglementari specific zonei studiate;
- Stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

La baza intocmirii acestui PUZ au stat urmatoarele :

- Tema de proiectare intocmita de beneficiar;
- Certificatul de Urbanism nr. 6 din 05/01/2017 emis de Primaria oras Cisnadie;
- Extras C.F. 109488, cad 109486, nr top 7879/1/1/1/1/2 cu suprafata de 1200 mp;
- P.U.G. Cisnadie aprobat cu H.C.L. 238/2015;
- Regulamentul aferent P.U.G;
- Ridicare topografica;
- Documentatiile urbanistice in vigoare existente in zona;
- Documentare la fata locului;
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- ❖ **Pozitia zonei față de extratravilanului localității**
 - La nord – terenuri proprietate privata.
 - La vest – DJ 106 C (strada Cetatii).
 - La sud – terenuri proprietate privata.
 - La est – drum exploatare.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul propus este situat pe teritoriul administrativ al orasului Cisnadie, jud Sibiu, in partea de sud a localitatii, pe drumul judetean 106 C, la iesirea din oras spre comuna Sadu. Accesul la

amplasament se va face din DJ 106 D Cisnădie – Sadu, pe partea stanga a directiei de mers spre Sadu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este liber de orice sarcini si nu prezinta declivitati majore. Nu exista riscuri naturale in zona de amplasare a locuintei. Caracteristicile geotehnice ale terenului sunt prezentate in studiul geo anexat.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volumetrie cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se confirmeze regulilor din HG 525/1996.

2.4. Circulația

Terenul este situat în intravilanul localitatii Cisnădie, aproape de iesirea spre Sadu. Artera principala din zona este strada Cetatii (DJ 106 C), care face legatura între Cisnădie și Sadu. Acesta este drum de categoria III-a, cu latimea partii carosabile de 7,50 m, cu acostamente și rigole și cu imbracaminte asfaltica. In partea estica exista un drum de exploatare neasfaltat in prezent, paralel cu drumul judetean, cu o latime variabila de 6,09 m – 6,32 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Terenul total studiat in prezentul PUZ cu o suprafata de 11200 mp este în intravilanul localitatii Cisnădie.

Terenul nu se afla in zona protejata si nici in zona de interes public.

Folosinta actuala a terenului este fanata cu destinatia de zona de locuinte individuale.

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie, terenul fiind liber de sarcini.

Relationari între functiuni:

Intre zona studiată și vecinătățile existente nu există relații de incomodare reciprocă.

Se disting următoarele zone funcționale:

- zona circulatie carosabilă și pietonală
- zona liberă de constructii : fanata

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit :

- Fondul construit existent din zona determina urmatorii indicatori:
- St zona studiata= 11200 mp.
- POT existent = 0 %
- CUT existent = 0 %.

Aspecte calitative ale fondului construit : nu este cazul

Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau in zonele vecine: Zona studiata nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

Principalele disfunctionalitati:

Lipsa fondului construit si insuficienta dezvoltare a aliniamentului (pe drumul de exploatare).

Terenul proprietate privată a inițiatorilor PUZ – Macovei Catalin Radu si sotia, situat în zona ce face obiectul PUZ are categoria de folosință „fanata” și este situat în intravilan, în zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea de P.U.Z. sau P.U.D. Terenul este liber de construcții deoarece utilizarea terenurilor nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul beneficiaza de retele de electricitate, telefonie, gaz, alimentare cu apa si canalizare.

Alimentare cu apa si canalizare. Pe strazile invecinale amplasamentului avem urmatoarele retele de apa rece menajera si canalizare menajera:

- Strada Cetatii – conducta alimentare cu apa PEHD Dn 200 mm si conducta canalizare menajera PVC KGM Dn 315 mm.
 - Pe drumul de exploatare, la aproximativ 200 m de amplasament exista conducta alimentare cu apa PEHD Dn 110 mm si conducta canalizare menajera PVC KGM Dn 250 mm.
- Gaz metan.* In zona studiata nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.
- Energie electrica.*
Pe strada Cetatii exista retea de curent electric iar pe drumul de exploatare reseaua este la cca 200 m fata de amplasament.

2.7. Probleme de mediu Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind o zona neconstruita. Pe amplasamentul studiat se propun tot locuinte si functiuni complementare, neintrand in conflict din punc de vedere al functionalitatii. Zona nu este afectata de alunecari de teren sau riscuri naturale.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICI Terenul aferent acestui PUZ se incadreaza, conform PUG in zona propusa pentru lotizare cu functiunea dominanta de locuire.

Prin acest studiu s-au stabilit urmatoarele **REGLEMENTARI** :

a) Functiunea de locuire

- b) aliniamentul** este considerat limita de separare intre strada si parcela constructibila.
- la distanta de **min 12 m** fata de limita vest la strada Cetatii ;
 - la distanta de **min 8 m** fata de limita est - drumul de exploatare.

c) regimul de inaltime al constructiilor este P+1

H maxim 10, 00 m

d) Indici urbanistici

- POT max. = 35 %
- CUT max = 0,9

d) Indici urbanistici pentru parcela care a generat PUZ ul.

- POT = 15, 83%
- CUT = 0,16

3. 1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Reglementarile urbanistice vor fi realizate in functie de prescriptiile regulamentului general de urbanism, deoarece PUG-ul nu are astfel de prevederi pentru zona respectiva.

Realizarea constructiei ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un prim pas in folosirea oprima a spatiului ce astazi este ocupat de gradini (fanata), in viitor putadu se dezvolta intreg partiul studiat, inclusiv zona limitrofa strazilor adiacente.

3.2. Prevederi ale PUG

Prezenta documentatie urbanistica stabileste noile reglementari urbanistice, utilizari functionale, drumurile care deservesc zona si traseele de deservire a utilitatilor.

Cele prevazute de prezentul studiu se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General aprobat de Consiliul local Cisnatie.

Se are in vedere :

- Organizarea retelei stradale : zona implica reabilitarea caii de circulatie existente in sensul realizarii unui drum de acces carosabil in partea de est (drum de exploatare) la loturile respective.
- Organizarea arhitectural- urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane.

Vor fi prezentate prevederile din PUG aprobat , cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu :

- cai de comunicatie;
- relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine;
- mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor;
- lucrari majore prevazute in zona;
- dezvoltarea echiparii edilitare;
- protectia mediului.
- Pentru această zonă din planșa de reglementări rezultă că are funcțiunea de zonă rezidențială cu regim mic de înălțime și interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Se propune punerea in valoare a cadrului natural existent. Astfel se prevad spatii verzi si se urmareste integrarea propunerii in dezvoltarea zonei. Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protective, plantand vegetatie si pastrand caracterul zonei. Datorita pozitiei geografice zona este vizitabila de la distanta, din acesta care se interzice folosirea unor material deculoare strident sau stralucitoare, care sa pertube silueta asezarii.

3.4. Modernizarea circulatiei

- In documentatia de fata, modificarile aduse din punct de vedere al circulatiilor, vor fi numai pe terenul ce face obiectul PUZ ului.
- Pe terenul ce a initiat PUZ ul exista o trama stradala rectangulara cu carosabilul de 7,50 m (doua benzi de circulatie + acostament) si 2 trotuare de cate 1 m stanga - dreapta. Linia de aliniere este retrasa la 21,60 m fata de axul drumului judetean 106 C.
- Drumul de exploatare aflat in partea estica va avea o trama rectangulara de 6 m (doua benzi de circulatie), trotuare de cate 1 m de fiecare parte. Regimul de aliniere este de 12,00 m fata de axul drumului
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Parcaie:

- In functie de profilul si de necesitatea de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

Sistematizarea verticala

Se vor asigura :

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse ;
- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonal.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

BILANTUL TERITORIAL PROPUȘ

Zone functionale	Suprafata existenta mp	Procent existent %	Suprafata propusa mp	Procent propus %
Fanata	9610	85,80	0	0
Locuinte individuale (unifamiliale) izolate P+1	0	0	3200	28,57
Circulatii carosabile si circulatii pietonale	1270	11,34	2900	25,89
Zona spatii verzi amenajate domeniul public	320	2,86	320	2,86
Zona spatii verzi amenajate domeniul privat	0	0	4780	42,68
TOTAL	11200	100	11200	100

Indici urbanistici PUZ

- POT max. = 35 %
- CUT = 0,9

Indici urbanistici pentru parcela care a generat PUZ ul.

- POT = 15,83%
- CUT = 0,16

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa potabilă** : Locuintele pentru care accesul se face din strada Cetatii vor fi alimentate cu apa din conducta stradala existenta pe partea opusa incintelor studiate. Bransamentele de apa se vor delimita prin camine de apometru amplasate la limita dintre domeniul public si privat.

Locuintele pentru care accesul se face din drumul de exploatare vor fi alimentate cu apa – PE 110 mm din dreptul ultimului impbil dinspre rezervoarele de imazinare apa pana in dreptul incintelor studiate in PUZ. La nouarete de apa se vor cupla bransamente de apa pentru fiecare incinta care se vor delimita prin camine de apometru la limita dintre domeniul public si privat.

Rețeaua de canalizare a apelor pluviale : Apele pluviale sunt evacuate in rigola existent ape marginea str. Cetatii.

- **Rețeaua de canalizare a apei uzate menajere** : pentru incintele cu front la strada Cetatii se vor realiza racorduri de canalizare menajera individuala pentru fiecare incinta care se vor cuplala rețeaua de canalizare PVC 250 mm, existenta pe strada Cetatii pe partea dinspre incintele studiate.

- Pentru incintele cu front la drum de exploatare – executia unei retele gravitationale de canalizare PVC 250 mm, din dreptul incintelor studiate prin PUZ, cu sens de scurgere catre orasul Cisnădie si descarcare in retea de canalizare 250 mm existenta pe strada Cetatii (in dreptul imobilului cu nr 24).

- Alimentarea cu energie electrică: Pe strada Cetatii exista retea de alimentare cu energie electrica. Pe drumul de exploatare se propune prelungirea retelei existente, care se afla la cca 300 m.

3.7. Protectia mediului

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

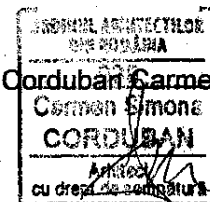
În cadrul dezvoltării urbanistice propuse se au în vedere măsuri de protecție a mediului după cum urmează :

- o Poluarea fonică datorată traficului este redusă datorată creării loturilor retrase și a orientării zonelor de locuit spre mijlocul zonei studiate.
- o Prezenta investitie nu produce noxe sau substante care sa afecteze aerul, apa, solul sau subsolul.
- o Protectia aerului: in perioada de construire utilaje si mijloace de transport trebuie sa aibe verificarile tehnice la zi pentru reducerea emisiilor de noxe.
- o Sa nu desfasoare activitati poluante in zona.
- o Sa se ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona.
- o Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare.
- o Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele.
- o Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

3.8. Obiective de utilitate publica: nu este cazul.

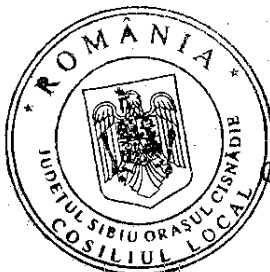
4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

- Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.
- Realizarea funcțiunii propuse pentru zona studiată impune realizarea de regulamente de urbanism care să asigure integrarea în zona studiată.
- Este necesară respectarea aliniamentelor propuse.
- Se impune realizarea unei arhitecturi integrabile în situl specific al locului, atât prin volumetrie, cât și prin finisajele utilizate.
- Pentru dezvoltarea zonei este necesară facilitarea investițiilor importante în zonă capabile să atragă resurse pentru realizarea obiectivelor de interes general.
- Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu urban.



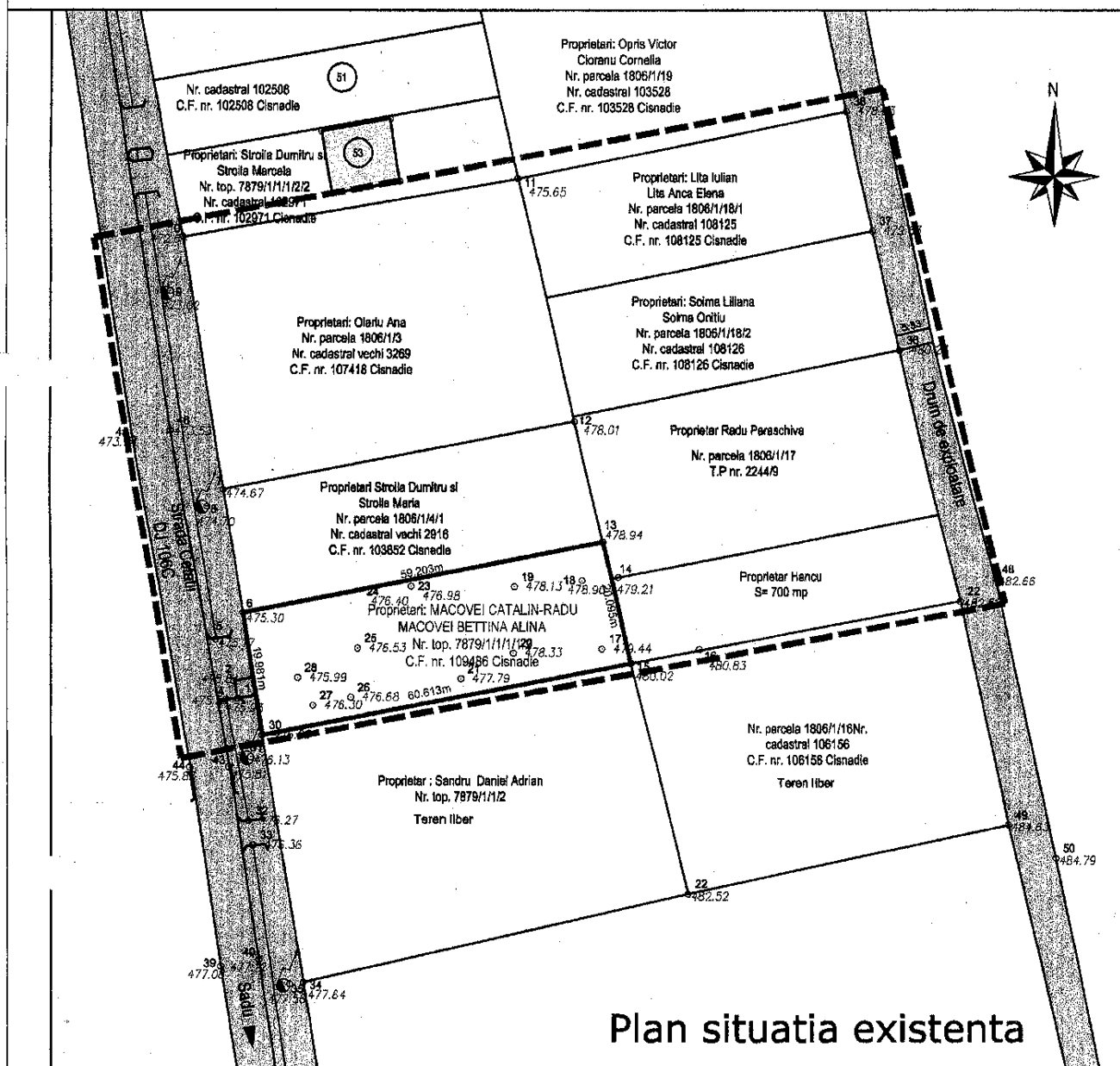
Intocmit :
Carmen Corduban Simona

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU






PLAN URBANISTIC ZONAL CISNADIE, STRADA CETATII, F.N.



Plan situatia existenta

LEGENDA:

LIMITE

-  LIMITA ZONA STUDIATA
-  LIMITE PROPRIETATE
-  LIMITA TEREN INITIATOR
-  CONSTRUCTII EXISTENTE
-  CIRCULATII AUTO SI PIETONALE