

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 104

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru construire locuințe P+2+Er(M), spații comerciale și agrement, rețele hidroedilitare, gaz, electrica, amplasat în Cisnădie, str. Sibiului f.n., beneficiari Burprich Damian Nicolae și proprietarii

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri, la data de 30 aprilie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 3708 din 07.04.2015;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare;

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. 14/2000 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 zonal pentru construire locuințe P+2E+Er(M), spații comerciale și agrement, extindere rețele curent electric, gaz metan, apă, canalizare, stație de epurare, dezmembrare, amplasat în Cisnădie, str. Sibiului f.n., pe terenul identificat în CF Cisnădie nr. 108269, 103373, 101277, 100996, 101423, 107903, 103299, 108395, 108390, 106258, 102381, 102076, 102431, 103228, 101932, 102079, beneficiari Burprich Damian Nicolae și proprietarii, conform anexei nr. 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism și anexei nr. 3 – Plan de încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 93.662 mp.

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

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.

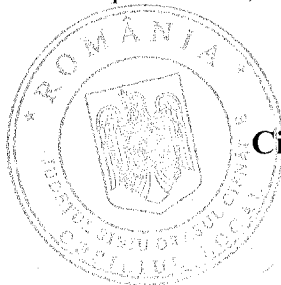
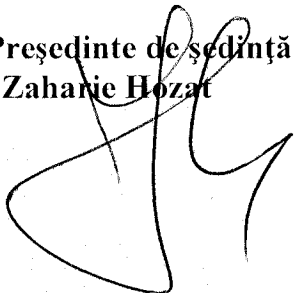
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului Burprich Damian Nicolae.

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.

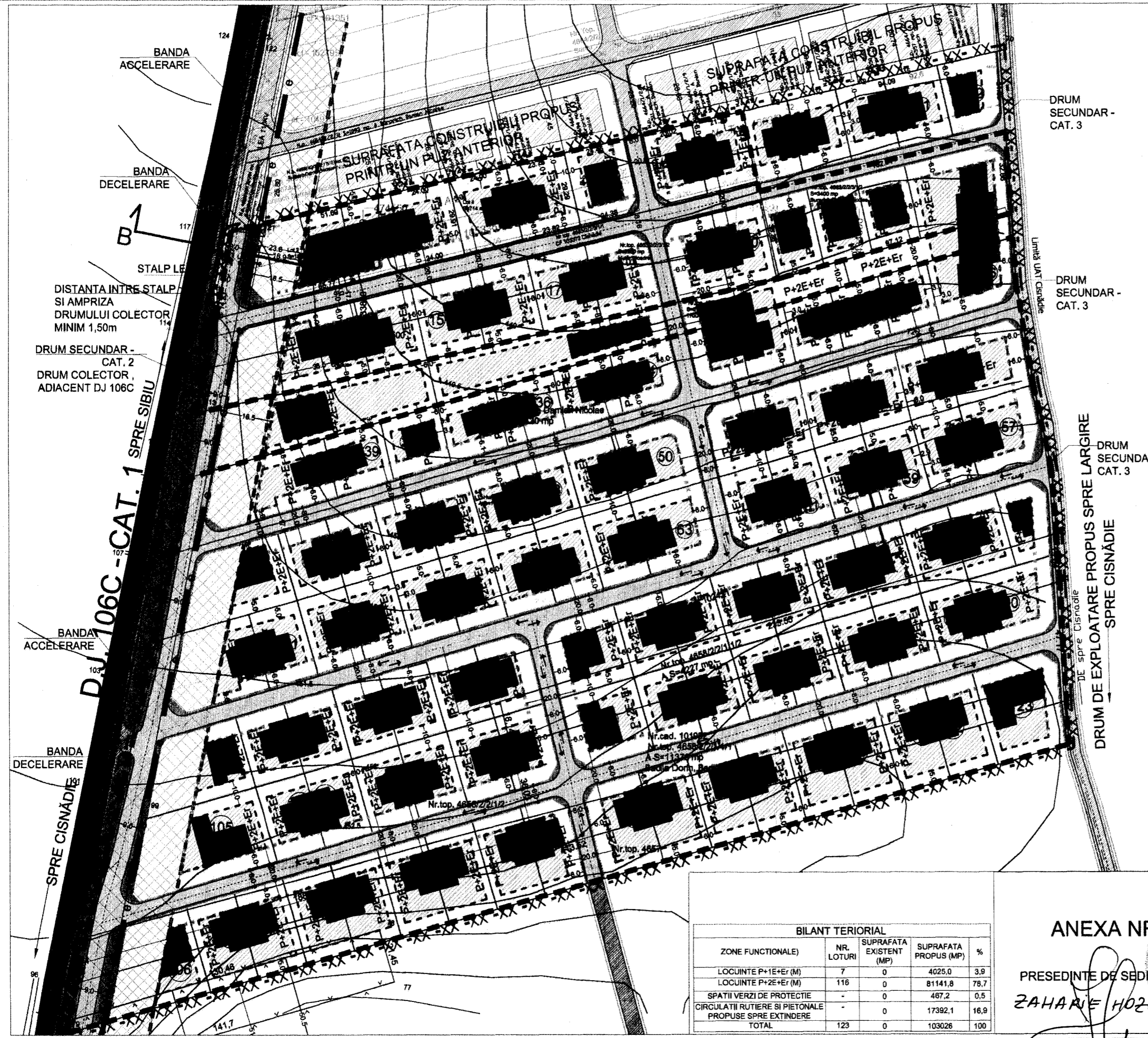
Adoptată la Cisnădie în data de 30 aprilie 2015, cu 15 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,
Zaharie Hozat



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu



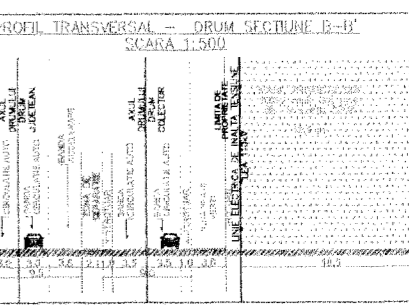
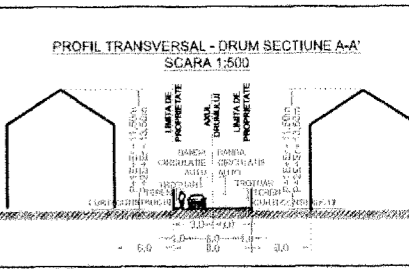


REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE -
PLAN URBANISTIC ZONAL

- LEGENDA:**
- LIMITA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA GENERATOARE P.U.Z.
 - LIMITA PARCELE
 - LIMITA ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 110KV conf. Ord. nr.4 din 9 martie 2007
- DESTINAȚIA TERENURILOR**
- ZONE CIRCULAȚII RUTIERE ȘI PIETONALE
 - CAI DE CIRCULAȚIE RUTIERE ȘI PIETONALE PROPUSE SPRE EXTINDERE
 - DRUM JUDEȚEN
 - ZONA VERDE - PROTECȚIE DJ 106 C
- AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**
- ALINIAMENT
 - CONSTRUCȚIIL
- MOBILARE**
- ZONA CONSTRUCȚIIL
 - LOCUINȚE P+2E+Er POSITIONARE CU CARACTER EXEMPLIFICATIV
- CIRCULAȚIE**
- STRAZI
 - TROTUARE
- REȚELE**
- LINIE ELECTRICA DE INALȚĂ TENSIUNE LEA 110KV

INDICI URBANISTICI PRINCIPALI:
P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,2
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN = 103 026,6 MP

REGIM DE ÎNĂLȚIME:
LOCUINȚE INDIVIDUALĂ/COLECTIVĂ
P+1E+Er (M): LOT. 6-12
LOCUINȚE INDIVIDUALĂ/COLECTIVĂ
P+2E+Er (M): LOT. 1-5, 13-123



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCIONALE)	NR. LOTURI	SUPRAFAȚA EXISTENT (MP)	SUPRAFAȚA PROPUS (MP)	%
LOCUINȚE P+1E+Er (M)	7	0	4025,0	3,9
LOCUINȚE P+2E+Er (M)	116	0	81141,8	78,7
SPATII VERZI DE PROTECȚIE	-	0	487,2	0,5
CIRCULAȚII RUTIERE ȘI PIETONALE PROPUSE SPRE EXTINDERE	-	0	17392,1	16,9
TOTAL	123	0	103026	100

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 104/30.04.2015

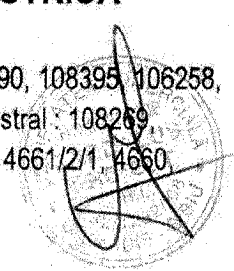
PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ
CONSTRUCTII LOCUITE P+2+Er(M), SPATII COMERCIALE SI
AGREMENT, RETELE HIDROEDILITARE, GAZ, ELECTRICA**

orasul Cisnădie, str. SIBIULUI, F.N.

CF 108269, 103373, 101277, 100996, 101423, 107903, 103299, 108390, 108395, 106258,
102381, 102076, 102431, 103228, 101932, 102079, nr. Topografic /cadastral : 108269,
4663/2/2/3/1/1, 4663/2/2/3/3/, 3294, 4663/1/2, 4662/1, 4661/2/1, 4661/1/2, 4661/2/1, 4660,
4658/2/2/1/2, 102431, 4658/2/2/2, 101932, 4657/1



1. Rolul regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul de 103 026.6 mp, din localitatea Cisnădie - în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisnădie, județul Sibiu.

(1.3) Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în ian. 97) (*după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării*).

(1.4) Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, **se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru localitatea Cisnădie și este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.**

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

(2.1) La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1988 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității Cisnădie și în particular ale amplasamentului. În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale localității Cisnădie.**

3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

(3.1) Planul Urbanistic Zonal împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru Construire Locuințe, cuprinde norme obligatorii pentru autorizare executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Prevederile prezentului Regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din porțiunea de teren aparținând teritoriului localității Cîsnădie, cu o suprafață de 103 026.6 mp, aflată în proprietatea BURBRICH DAMIAN NICOLAE SI RURBRICH DAMIAN HANNELORE, STATUL ROMAN, BLIDARU MARIA, HOADREA SERBAN COMAN, HOADREA FLORIN, HOADREA ION, MUTIU ION, MUTIU EUGENIA, NEAMTU ELENA, SILCA MARIA, BORIGA NICOLAE, BORIGA DUMITRU JR, LAZARICIU MARIA, VLAD DANIELA, BORICA VASILE CRISTIAN, BORIGA FLORIAN GHEORGHE, BORIGA MARIOARA, HURDUBELEA IOAN SI HURDUBELEA STANCA MIHAELA, CRACIUN MARIA, AXINTE RAUL, SPORIS CRISTIAN MARIUS, SPORIS PARASCHIVA, MOISA TIBERIU, S.C. CASA IMOBILIARE S.R.L, CIUCAN IACOB, CIUCAN MARIA STANA, CIUCAN EMILIAN OCTAVIAN, CIUCAN IONELA, PITARIU IOSIF VIOREL, POPA RODICA DOINA, BADILA DORIN, BADILA IONELA.

4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

1.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprinde reglementari specifice pe articole grupate în trei capitole:

- Cap.1. Generalități;
- Cap.2. Utilizare funcțională;
- Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

Cap.1. GENERALITAȚI

Art.1 - Tipuri de zone funcționale

- **L - Zona destinată locuirii și funcțiilor complementare:**

Zona locuințelor individuale și colective cu maxim P+2E+Er (M) niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire continuu (însiruit sau grupat/cuplat) sau izolat;

Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este **locuire și funcțiuni complementare.**

Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei

comerț, servicii, utilități, spațiu verde;

Cap.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.4 - Utilizări permise:

- Locuințe individuale și colective cu maxim P+2E+Er (M), niveluri în regim de construire continuu (însiruit sau grupat/cuplat) sau discontinuu (izolat);
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, sociale, colective și personale (comerț de proximitate, cabinete profesii liberale, unități de alimentație publică, baruri, cafenele, cofetării, agenții de turism, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii, etc);
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Spații plantate;
- Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;

Art.5 - Utilizări permise cu condiții:

- Funcțiuni de mic comerț, cabinete profesii liberale, agenții turism și alte activități de servicii care nu intră

în conflict cu funcțiunea de locuință, la parterul construcțiilor. Ponderea acestor funcțiuni din suprafața totală construită va fi de maxim 30 %; și cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare; să nu fie poluante; să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Art.6 - Interdicții permanente:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane și autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAP.3.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.7 - Amplasarea față de drumurile publice:

Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 10m față de axul drumului public modernizat, conform Plansei de Reglementari.

Art.8 - Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 6,00 m față de aliniamentul stradal, **respectiv 3.00m - în cazul loturilor aflate în proximitatea arterei colectoare, adiacenta DJ106C, pe o lungime de 5-7m, cf. Plansei „Reglementari Urbanistice - Zonificare”.**

Art.9 - Amplasarea în interiorul parcelei:

Clădirile vor putea fi aliniate la calcan sau retras cf. cod civil față de o latură și cu o retragere de minim 5m față de celalaltă latură. Excepțiile sunt notate în planșa de reglementari.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536 din 1997 al Ministerului Sănătății, și a distanțelor de siguranță cuprinse în normele PSI conform N.P. 118/1998, dar nu la o distanță mai mică de 5.0 m, excepțiile fiind notate în planșa de reglementari.

Art.10 - Accese carosabile

Fiecare lot va avea minim un acces auto. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Strazile rezultate în urma realizării documentațiilor de PUZ / PUD vor fi preluate în domeniul public doar la momentul la care vor fi echipate cu toate utilitățile, asfaltat carosabilul cât și trotuarele și vor fi dotate cu iluminat public.

Art. 11 - Parcelare

Autorizarea executării parcelarilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții, conform articolului 30 din RGU, după cum urmează: front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 250 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 12 - Înălțimea construcțiilor

Se vor aproba construcții cu înălțimea maximă, în funcție de zonă :

P+2+ER(M), cu h max. cornisa=12m, h max.coama=13.5m de la C.T.N

P+1+ER(M), cu h max. cornisa=10m, h max.coama=11.5m de la C.T.N

Art. 13 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

POT maxim = 40%,

CUT maxim = 1.2;

Art. 14 - Parcaje

Fiecare locuință/apartament va avea minim un loc de parcare în interiorul terenului - proprietate.

Art. 15 - Spații verzi și utilități

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție în interiorul fiecărei parcele. Acestea nu vor fi mai mici de 20% din suprafața terenului

Art. 16 - Împrejmuiri

La aliniament se vor prevedea împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, cu sau fără un soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,60 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,20 m. Împrejmuirile la stradă și către spații verzi majore vor fi transparente iar delimitările spre vecin pot fi opace.

5. DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal cuprins în documentația pentru urbanism pentru Construire Locuințe, teren de 103 026.6 mp aflat în orasul Cisnădie, județul Sibiu, proiect nr. 22 U-B/2015, elaborat de s.c. DAEDALUS PROIECT s.r.l.

6. APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Cisnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

SEF PROIECT

Arh. Luminița Dolna ISPAS



Verificat

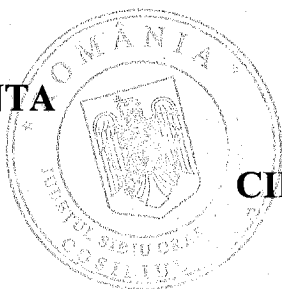
Arh. Alexandru CRISTIAN

Intocmit

Arh. Mihaela CIOLACHE

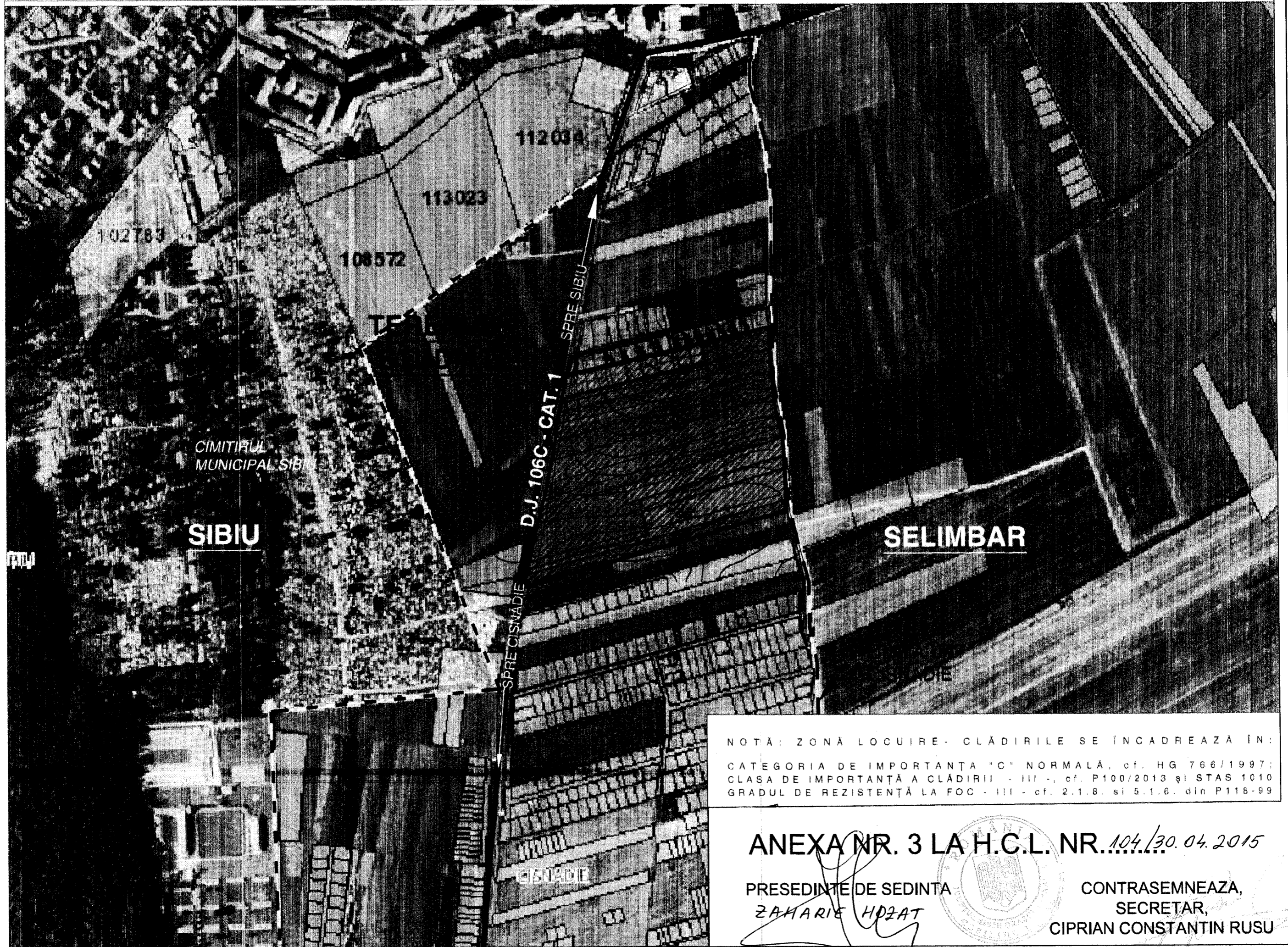
PRESEDINTE DE SEDINTA

ZAHARIE HOZAT



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,**

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



SIBIU

SELIMBAR

CIMITIRUL MUNICIPAL SIBIU

D.J. 106C - CAT. 1

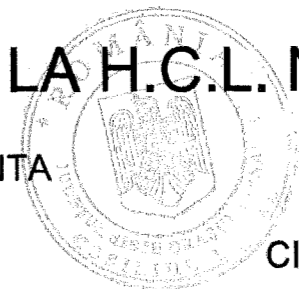
SPRE SIBIU

SPRE CISHADIE

NOTĂ: ZONĂ LOCUIRE - CLĂDIRILE SE ÎNCADREAZĂ ÎN:
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "C" NORMALĂ, cf. HG 766/1997;
CLASA DE IMPORTANȚĂ A CLĂDIRII - III -, cf. P100/2013 și STAS 1010
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC - III - cf. 2.1.8. și 5.1.6. din P118-99

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 104/30.04.2015

PRESEDINTE DE SEDINTA
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU