

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.191
privind aprobarea planului urbanistic zonal pe o suprafața de 5673,4 mp
pentru "Dezlipire și Alipire Teren"
în Cîsnădioara, str. Mărului F.N.
beneficiar Braune Stephan Max Johannes

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 27 octombrie 2016

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 10967/19.09.2016

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 Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cîsnădie;

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 „Dezlipire și alipire teren” în Cîsnădioara, str. Mărului, F.N., CF. CISNĂDIE Nr. 108288, 108289, 108290, 108291, 108292, 108293, 108294, 108295, 108296, Nr. Top. 108288, 108289, 108290, 108291, 108292, 108293, 108294, 108295, 108296, beneficiar BRAUNE STEPHAN MAX JOHANNES, conform anexei nr. 1-Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2-Regulament local de urbanism și anexei nr. 3 – Plan de situație, încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 5673,4 mp.

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

Art.4 Străzile apărute în urma P.U.Z 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 BRAUNE STEPHAN-MAX JOHANNES.

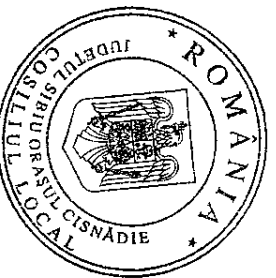
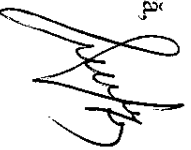
Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

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

Adoptată la Cîsnădie în data de 27 octombrie 2016 cu 16 voturi „pentru” și o abținere.

Președinte de ședință,

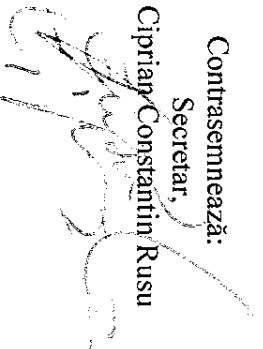
Ion Ungureanu



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

compartiment arhitect șef —

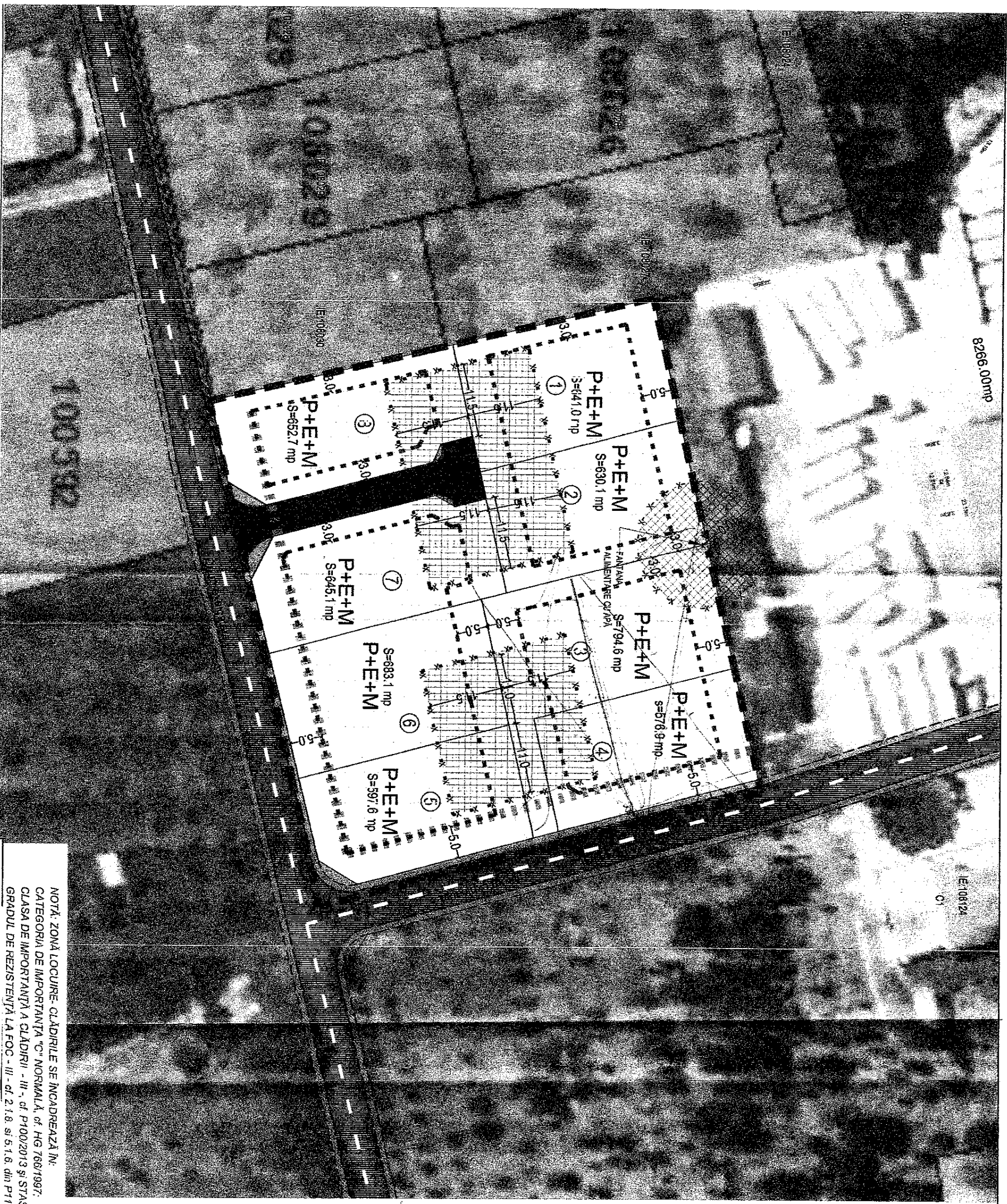
compartimentul cadastru și agricultura —

dl./dna. Braune Stephan Max Johannes

jud.Sibiu ; Mun.Sibiu ; str.Targul Pestelui; nr.8

O.C.P.I. Sibiu —

afisaj —



REGLAMENTARI URBANISTICE

PLAN URBANISTIC DE ZONAL

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITE PARCELE PROPUSE
- DESTINATIA TERENURILOR**
- TERENURI LOCUINTE IZOLATE SAU CUPLETE SI PARTI VERZI AMENAJATE IN CADRUL LOCUIRII
- ZONE CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE
- CALI DE CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE PROPUSE SI PE EXTINDERE
- DRUM JUDETEN

AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

- ALINIAMENT
- CONSTRUIBIL
- REGLAMENTARI**
- ZONA CONSTRUIBIL
- ZONA DE PROTECTIE BAZIN VIDAVALABIL

CIRCULATIE

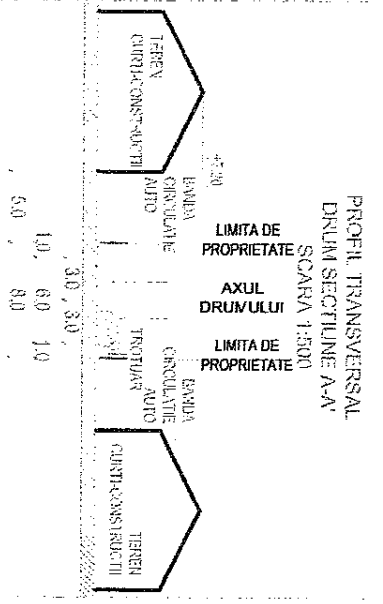
- STRAZI
- TROTUARE

INDICI URBANISTICI

PRINCIPALI:

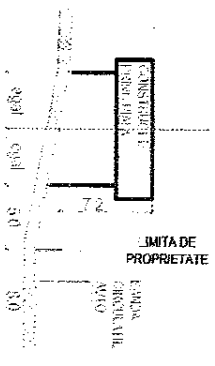
P.O.T. = 25%; C.U.T. = 0.9
 SUPRAFATA TOTALA
 TEREN = 5673.4 MP CF. MASURATORILOR

REGIM DE INALTIME:
 LOCUIRE CUPLET/INDIVIDUALA P+E+M
 Inaltime maxima admisa=7.2m



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENTA (MP)	SUPRAFATA PROPUISA (MP)	% CONSTRUIBILA LA SOL.	AR A
LOCUINTE P+1E+M	8	0	2308.5	40.6	2308.5
SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELILOR		0	1872.4	33.1	0
PLATFORME AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELILOR DE LOCUIRE		0	880	15.5	0
CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE		0	612.5	10.8	0
TOTAL	8	5673.4	5673.4	100	2308.5



NOTA: ZONA LOCUIRE- CLADIRILE SE INCADREAZA IN:
 CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" - NORMALA, cf. HG 768/1997.
 CLASA DE IMPORTANTA A CLADIRII - III -, cf. P100/2013 si STAS 1010
 GRADUL DE REZISTENTA LA FOC - III - cf. 2.1.8. si 5.1.6. din P118-99

ANEXA nr. 1 la MP nr. 191/27.10.2016

PRESEDINTE DE SEDINTA
 ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

ANEXA nr.2 la HCL. 191/27.10.2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ - DEZMEMBRARE SI COMASARE TEREN

Jud Sibiu, Loc. Cisnadioara, Str. Marului, Nr. 48,
CF.CISNADIE 108288, 108289,

108290,108291,108292,108293,108294,108295,108296, Nr Cad. 108288

108289, 108290,108291,108292,108293,108294,108295,108296

1. Rolul regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare a unor structuri pe intregul terenul de 5673,4 mp, din localitatea Cisnadioara - in cazul regulamentului de fata, respectiv Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare necesare completarii Regulamentului Local de Urbanism ce ne este in vigoare Urbanistic General pentru localitatea Cisnadia, judetul Sibiu.

(1.3) Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administratiei publice locale** si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 (republicata in ian. 97) (*dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii*).

(1.4) Prin prevederile prezentei documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal, **se schimba conținutul care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru localitatea Cisnadia si este necesar 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 sta urmii principii:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si urmele masurii pentru realizarea locuintelor (republicata - ian '97);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (republicata iug. 2008)
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si conținutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirea funciare;

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal explica si detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale localitatii Cisnadia si in particular ale amplasamentului. In cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de interes, anume PL. URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale localitatii Cisnadia.

3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism (3.1) Partea urbanistică Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru **DEZMEMBRARE SI COMASARE TEREN**, cuprinde norme obligatorii pentru autorizare executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent. Prevederile urmasului Regulament vor fi corelate permanent cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legilor altele de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din poartura

de teren aflat in cadrul teritoriului localitatii Cisnădie, cu o suprafata de **5673,4 mp**, aflata in proprietatea lui:

BFADUNE STEPHAN-MAX-JOHANNES.

4. Continutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

(4.1) Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice pe articole grupate in trei capitole:

- Cap.1 Generalitati;
- Cap.2 Utilizare functionala;
- Cap.3 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor;

Cap.1 GENERALITATI

Art 1 - Tipurile de zone functionale

4) **L - Zona destinata locuirii si functiunilor complementare necesare acesteia avand posibilitatea amenajarii spatiiilor de la parter pentru servirea profesilor liberale, locuinte individuale sau cuplate cu maxim P+E+M niveluri (loturile 1,2,3,4,5,6,7,8);**

Art 2 - Functiunea predominanta a zonei

Functiunea predominanta a zonei este locuire;

Cap.2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art 4 - Utilizar permise:

- Locuinte individuale si cuplate cu maxim P+E+M niveluri in regim de construire continuu (cuplat) sau discontinu (izolat);
- Sunt permise functiuni conexe locuintii atata timp cat nu se interpun acesteia utilizari functionale.
- Spatii verzi;
- Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;
- Sistemul de circulatie format din banda carosabila cu latimea de 5 m, circulatie pietonala laterala cu latimea de 1 m prevazut cu iluminat public de inaltime medie si sistem de canalizare pluviala - rigole;

Art 5 - Utilizar permise cu conditii:

- Functiuni de cabinet profesii liberale, alte activitati de servicii care nu intra in conflict cu functiunea de locuinta, cu conditia sa se incadreze pe parcela propusa cu tot cu locurile de parcare necesare; sa nu fie poluante; sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

Art 6 - Interdictii permanente:

- Activitati 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 si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele

22.00:

- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Cresterea animalelor in cadrul imobilelor de locuinte colective;
- Constructii provizorii;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenuri vizibile din circuli publice;
- Statii de betoane;
- Autobaze;
- Statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- Spalatorii chimice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si societatile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art.7 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Parcela va fi impartita in 8 loturi cu functiune de locuinte si 1 lot care va servi circulatiei si accesului pietonal si auto.

Proportile lungime / latime nu vor atinge coeficientul 1/1, se vor crea loturi cu forma dreptunghiulara.

CAP.3.CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice:

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minim **9.00 m** fata de axul drumului public, conform Plansei de Reglementari.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de **5.00 m** fata de aliniamentul strazii, conform Plansei de Reglementari.

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei:

Cladirile se vor retrage 3m fata de ambele linii laterale. De asemenea se mai prevede o retragere de **1.00m** fata de limita din spate a terenului, pentru toate tipurile de constructii, fara alte conditii.

Art.11 - Accese carosabile

Fiecare lot va avea minim un acces auto.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru intervenii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Streazile rezultate in urma P.U.Z vor fi preluate in domeniul public doar daca sunt echipate cu tratare fetei, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public

Art. 12 - Parcelare

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta in totalitate conditiile conform articolului 30 din R.G.U.

Art. 13 - Inaltimea constructiilor

Se vor aproba constructii cu h max **P+E+M**

inaltimea la coama nu va depasi **7.2 m**.

Art. 14 - Proiectul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

POT maxim = 0,5%

CUT maxim = 0,9

Art. 15 - Parcaj

Fiecare locuitor va avea minim un loc-de parcare in interiorul terenului - proprietate. Toate parcarile necesare se vor face in interiorul loturilor.

Art. 16 - Spatii verzi si utilizat

Se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ si de protectie in interiorul fiecarei parcele. Acestea nu vor fi mai mici de 15% din teren.

Art. 17 - Imprajiniri

La aliniament se vor prevedea imprejmuiri transparente , decorative sau gard viu, cu sau fara un soclu din piatra sau beton cu inaltimea de 0,6) - 0,80 cm. Inaltimea totala va fi de maxim 2,20 m. Impejmuirile la strada si catre spatii verzi trebuie sa fie transparente iar delimitarile spre vecin vor fi opace.

5. DOCUMENTUL PENTRU CARE SE ELABOREAZA PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (P.L.U)

Prezentul Regulament este intocmit pentru **DEZMEMBRARE SI COMASARE TEREN**, teren de 5173,4 mp, situat in jud. Sibiu, orasul Cisnădie, str. MARULUI, Nr.48, CF.CISNADIE 108288, 108289, 108290, 108291, 108292, 108293, 108294, 108295, 108296, Nr. Cad. 108288, 108289, 108290, 108291, 108292, 108293, 108294, 108295, 108296, proiect nr.28U-B/2015

6. APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aproba prin hotărâre a Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor si acordurilor pe care le de lege acest Regulament detaliaza prevederile regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice localitatii si in special zonei.

Odata aprobat Regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare, in a paginina la Regulament se atasaza, prin grija Consiliului Local Cisnădie, actul de aprobare continind numarul si data aprobarii).

intocmit

Alina Muresan Iuga

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
ION UNGUREANU

CONTRASEMENAZĂ,
SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



