

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 83

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru comasare, dezmembrare în două parcele și construire două locuințe, în Cîsnădioara, f.n., beneficiari Sorici Constantin și Elisabeta, Bardac Ovidiu Dorin și Monica

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 14 consilieri, la data de 19 mai 2016;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 4728 din 11.04.2016;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodarie 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;

Ținând cont de prevederile PUG 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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru comasare, dezmembrare în două parcele și construire două locuințe, în Cîsnădioara, f.n., pe terenul identificat în CF Cîsnădie nr. 107117, 107644 (109323) nr. top. 2260/9/1, 2260/9/2 (109323), beneficiari Sorici Constantin și Elisabeta, Bardac Ovidiu Dorin și Monica, conform anexei nr.1 - Reglementări Urbanistice Zonificare și anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 3964 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 carobabilul cât și trotuarele, și au iluminat public.

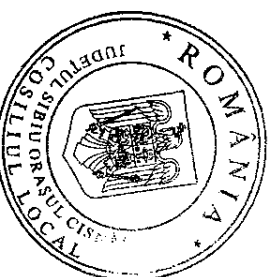
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarilor Sorici Constantin și Elisabeta, Bardac Ovidiu Dorin și Monica.

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 19 mai 2016, cu 14 voturi „pentru”.

Președinte/De ședință,
Cosmin Aron Bobeanu

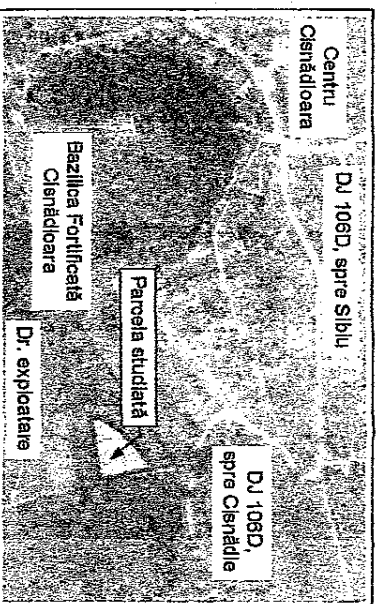
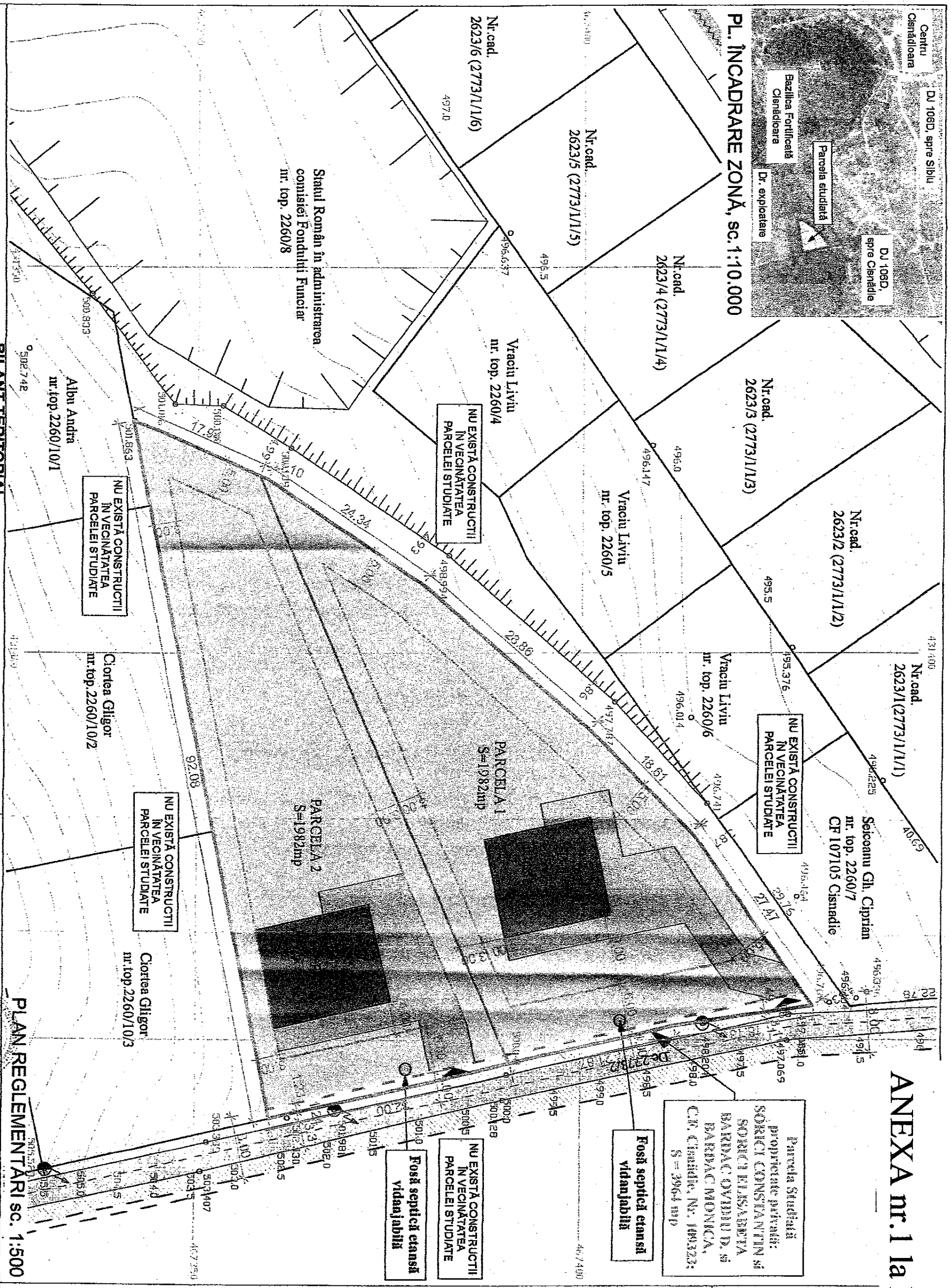


Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu



LEGENDĂ

- Limita parcelei studiate
- Împrejmuire
- Retragere limită proprietate, 4m ax drum
- Limita edificabil, Retragere 10m ax drum
- Limita parcele învecinate
- Căi de acces carosabilă
- Propunere de lărgire Căi de acces carosabil
- Curs de ape
- Stâlp
- Locuințe propuse
- Spații verzi
- Suprafață dalată (auto și pletonală)
- Acces parcelă



PL. ÎNCADRARE ZONĂ, sc.1:10.000

INDICI URBANISTICI

P.O.T. max. propus = 25%
 C.U.T. max. propus = 0.9
 Regim de înălțime propus: D+P+M, S+P+1;
 Hmax la coamă = 7,20m

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT (mp)	PROPUS (mp)	PROCENT
Suprafata Construită	0,00	991,00	25%
Cai de acces / Circulatii	0,00	778,93	19,65%
Spatii Verzi	3964,00	2194,00	55,35%
Total Teren	3964,00	3964,00	100%

SC PRODON CONSULT SRL

PLAN REGLEMENTĂRI sc. 1:500

Beneficiar: SORICI CONSTANTIN și ELISABETA,
 Județ Sibiu, Muș, Sibiu, Cluj, Turburații, nr. 189
 BARDAC OVIDIU D. și MONICA,
 Cluj-Napoca, nr. 189
 Proiect nr. 024/2016

PRESEDINTE DE SEDINTA
 Cosmin Aron Bobeanu
 CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR
 Cosmin Constantin Rusu

ACESTI DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC PRODON CONSULT SRL. PROTEJAN PRIN DREPTURI DE AUTOR SI NU POTRĂBĂ FI COPIAT, TRANSMIS SAU PUBLICAT, TOT CU SEMĂNTURILE SI STAMPILILE ÎN ORIGINAL. ORICE NECONCORDANȚĂ CONSTATAȚĂ TREBUIE SEMĂLĂȚĂ ÎN SCRIS PROIECTANTULUI. SUNT INTERZISE ORICE REPR. ÎN MEDIUL ONLINE.

ANEXA nr.2 la HCL.83/2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

**COMASARE, DEZMEMBRARE IN 2 PARCELE, CONSTRUIRE 2 LOCUINTE,
ERANSAMENTE UTILITATI;**

AMPLASAMENT :

Jud. Sibiu, Loc. Cismadioara, Intravilan

CF. Cismadioara 107117, 107644 (109323)

Nr.Cad.2260/9/1; 2260/9/2

BENEFICIAR :

Sorici Constantin si Sorici Elisabeta

Bardac Ovidiu Dorin si Bardac Monica

PROIECTANT: SC PRODON CONSULT SRL

Jud.Sibiu, Str.Metalurgistilor, nr.8, ap.2

Urbanist: Arh.Viorel Mihail Neamtu;

Arh. Radu I. Popa - Tel. 0743 070 564



I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza modul de aplicare al prevederilor P.U.Z., referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studata. Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor (amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor) pe teritoriul care face obiectul acestei documentatii.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pana la emiterea altor reglementari referitoare la aceasta zona (P.U.Z. sau P.U.G.).

2.BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este intocmit cu respectarea urmatoarelor acte normative si legislative in vigoare:

1. Legea nr.50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

2. Legea nr.10/1995 referitoare la calitatea in constructii;

3. Legea nr.18/1991 privind fondul funciar

4. Legea nr.215/2001 privind Administratia Publica Locala

5. Legea nr.7/1996 privind cadastrul imobiliar, actualizata;

6. Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica;

7. Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;

8. Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, GM 010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000;

9. Ghid aprobat cu Ordinul MLPAT nr.80/N/18.09.1996 si conf. cu RGU publicat in M.O. nr.856/27.11.2002

10. Plan Urbanistic General al orasului Cismadie si al localitatii Cismadiora aprobat cu HCL 238/2015

11. Certificatul de Urbanism emis de Primaria Orasului Cismadie nr.108/10.02.2016.

3. ORDINUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul delimitat prin P.U.Z.

II.ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zona funcțională stabilită este terenul aflat în intravilanul localității Cîsnădioara, în partea de Est, cu acces în DJ 106D prin intermediul unui drum de exploatare.

III.PREVEDERILE REGULAMENTULUI DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1. Tipul de subzona funcțională: L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi .

Limite :

La nord (N) - Nr.Top 2260/8 - Comisia Fondului Funciar (Statul Roman)

La sud (S) - Nr.top 2260/10/3 Ciortea Gligor, Albu Andra - parcele private

La vest (V) - Nr.Top 2260/8 - Comisia Fondului Funciar (Statul Roman)

La est (E) - drum exploatare De Nr.Top 2273/2 - domeniul public al Or. Cîsnădie

Art.2.Funcțiunea dominantă a zonei:

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente.

Art.3.Funcțiuni admise ale zonei:

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art.4.Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Art.5.Utilizări admise cu condiții: se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0m;

Art.6.Utilizari interzise:

- functiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250.0mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incorecte prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea inciniei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pracclectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chitrice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA A
CONSTRUCȚIILOR**

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.7.Amplasarea fata de drumurile publice:

7.1. Autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor — trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor anexa (spații verzi ; iluminat; semnalizare rutiera, rigole, după caz)

Art.8.Amplasarea fata de aliniament:

8.1.Prin *aliniament* se înțelege linia de demarcație între terenul proprietate privată și terenul domeniului public destinat cailor de comunicație (strazi , trotuare). Aliniamentul

se va retrage la distanta de 4.0m din axul drumului pentru a se asigura 8.0m ampriza a strazii.

8.2. Constructiile vor fi retrase fata de aliniament cu **minim 6.0m**

8.3. Portiile de acces se vor deschide spre interiorul proprietatii

Art.9. Amplasarea in interiorul parcelei:

9.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) Distanța minima fata de limitele laterale ale parcelei este de **3 m**
- b) Distanța minima fata de limitele posterioare ale parcelei este de **5 m**
- c) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu-stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

9.2. În relație cu limitele laterale ale parcelei , construcțiile pot fi amplasate astfel: în regim *izolat* (retrageri fata de vecinatati-respectare Cod Civil); maxim 2 constructii/ parcela. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile

9.3.Retrageri impuse fata de limitele laterale (servitute la vedere)

a) amplasarea stesinilor va permite scurgerea apelor pluviale pe terenul proprietarului, după caz sau cu racordarea la rețeaua de canalizare pluviala sau în rigola stradala.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10.Accece carosabile

10.1.Orice parcela trebuie sa aiba acces la drum direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;

10.2.Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor privind proiectarea si executia acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

10.3. Strazile aparute in urma lotizarilor prin PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca sunt echipate cu utilitati , au iluminat public si sunt asfaltate atat strada cat si trotuarele.

Art.11.Accece pietonale

11.1.Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

11.2. Cale de acces pentru pietoni pot fi: trotuare de minim 0.80 m lățime, cel puțin pe o parte a drumului .

11.3. Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale iniierbate, pietris sau zgura, evitându-se învelitorii asfaltice sau suprafețele betonate.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.12. Racordare la rețelele de echipare edilitara

Dat fiind faptul ca inițiativa este una privată , cu intenția de construire a unor locuințe unifamiliale, terenurile rezultate în urma dezmembrării vor fi viabilizate pe cheltuiela proprie din rețelele existente în zona, mai puțin evacuarea apelor uzate, care va fi asigurată cu ajutorul unei instalații de incintă cu dirijarea apelor uzate spre un bazin etans subteran vidanjabil (fosa septica etans vidanjabila, cate una pe fiecare parcela în parte) pana la construirea rețelei de canalizare în zona .

Alimentarea cu apa-se va face din rețeaua existentă în localitate prin intermediul unui bransament ;

Canalizare-se va realiza cu ajutorul unei instalații de incintă cu dirijarea apelor uzate spre un bazin etans subteran vidanjabil (fosa septica etans vidanjabila, cate una pe fiecare parcela în parte) pana la construirea rețelei de canalizare în zona ;

Alimentarea cu energie electrica - se va face din rețeaua existentă în zona prin intermediul unui bransament ;

12.1. Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat

Asigurarea incalzirii spațiilor, prepararea apei calde menajere - centrale termice, termoseminee cu combustibil solid; panouri solare etc.

Proprietarii vor încheia contract de colectare a deșeurilor menajere sau de altă natură, după caz – în conformitate cu legislația în vigoare, cu societatea de salubritate care deserveste localitatea.

3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Conform Regulamentului General de Urbanism: adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.13.Parcelarea

13.1. Fronturi la strada: prin operațiunea de comasare și dezmembrare s-a urmărit realizarea unor parcele egale ca suprafață, frontul la strada fiind de 32.0m, respectiv de 40.0m .

13.2. Suprafetele parcelor: **1982 mp/parcela** pentru construire locuinte unifamiliale, anexe (garaje; depozitari; filigori, etc)

13.3. Reparcelarea: se admite numai operatiunea de divizare a parcelelor mai mari de 1000 mp, cu respectarea cumulativa a celorlalte reguli de construire.

Art.14.Inaltimea constructiilor

14.1.Regimul de inaltime propus va fi : **S+P+E; D+P+M sau P+M, P+E;**

14.2.H maxim: **+7.20 m la coama** , cu cota 0,0 situata la maxim 0,3 m fata de CTN);

Art.15.Aspectul exterior al cladirilor

- a) Arhitectura cladirilor va respecta caracterul programului – casa de locuit. Se recomanda folosirea materialelor naturale (lemn, piatra, materiale ceramice). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- b) Finisajele exterioare vor fi din tencuieii si zugraveli in culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise. Se pot, deasemenea, lasa aparente materialele naturale folosite.
- c) Anexele de mici dimensiuni (pergola, foisor, adapostire / depozitare ustensile gradinarit, precum si garajele individuale (neinglobate constructiei) se vor armoniza cu constructia principala.

15.1. Se interzic:

- placari de socluri si fatade cu spatuni de marmura, faianta sau alte materiale nespifice arhitecturii locale.
- elemente constructive imprumutate din alte zone (parapeti, ancadramente, ferestre si usi, ornamentica) care nu cadreaza cu specificul arhitectural al zonei.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcele, garaje, spatii verzi si imprejurii

Art .16.Parcele , garaje pentru locuinte :

- in interiorul parcelei ;
- la demisolul/subsolul cladirii;
- garaj pe parcela

Art.17. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament , pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Art.18. Anexele de mici dimensiuni (pergola, foisor, adapostire/depozitare ustensile gradinarit) individuale (neinglobate constructiei) se vor amplasa de preferinta in spatele lotului .

Art.19.Spatii verzi

Spatiile verzi si plantatiile de aliniament vor fi in corelare cu normele de protectie si conservare a mediului :

-pe parcele se vor amenaja spatii verzi cu plante din flora si vegetatia spontana a zonei, arbusti cu inaltime mica si medie, precum si pomi fructiferi minim un arbore/copac la 100 mp de parcea.

-pe ansamblul unei parcele spatiile verzi vor ocupa minim 40 % din suprafata totala.

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

Art.20.Imprejuriri, porti

- Imprejuriri transparente (lemn, fier forjat, plase sudate) - la partea superioara si soclu de zidarie / piatra la partea inferioara pentru latura de la strada.
- Imprejuriri transparente de tip "plasa de sarma, sau opace (lemn, etc) pe celelalte laturi
- Se recomanda o inaltime de maxim 2.0 m la strada si 2.5 m pentru restul laturilor.
- Portile de acces se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei .

3.6.Bilan territorial. Indici urbanistici

POT maxim admis: 25%;

CUT maxim admis pentru: D+P+M, S+P+E, P+M, P+E = 0.9 mp ADC/mp teren;

BILANT TERRITORIAL

	EXISTENT (mp)	PROPOS (mp)	PROCENT
SUPRAFAATA CONSTRUITA	0,00	991,00	25 %
CAI DE ACCES/CIRCULATII	0,00	778,93	19,65 %
SPATII VERZI	3964,00	2194,00	55,35 %
TOTAL TEREN	3964,00	3964,00	100 %

Intocmit:

CONTRASEMNEAZA

SECRETAR

Ciprian Constantin Rusu

arh. Radu I. Poppa

Şef de Proiect:

1. Viorel M. Neamtu

PRESEDINTE DE SEDINTA

Cosmin Aron Bobeanu

