

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 171
privind aprobarea planului urbanistic zonal
pentru " Comasare si lotizare terenuri pentru construire locuinte individuale P+1+M/Er cu
functiuni conexe la parter " in Cisnădie , str. Sibiului F.N.,
beneficiar Jianu Mircea Gheorghe ; Sirbu Gheorghe si sotia Ana; Dirnescu Samuel-Stefan

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 29 septembrie 2016

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 10302 din 01.09.2016.

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 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 "Comasare si lotizare terenuri pentru construire locuinte individuale P+1+M/Er cu functiuni conexe la parter" în Cisnădie, str.Sibiului f.n.,CF 109303, nr. top 109303, beneficiar JIANU MIRCEA GHEORGHE; SIRBU GHEORGHE SI SOTIA ANA; DIRNESCU SAMUEL-STEFAN, conform anexei nr. 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 - Regulament local de urbansim si anexei nr. 3 – Incadrare in zona si amplasament, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 7839 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.

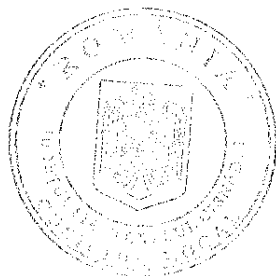
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarilor JIANU MIRCEA GHEORGHE, SIRBU GHEORGHE SI SOTIA ANA, DIRNESCU SAMUEL – STEFAN.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

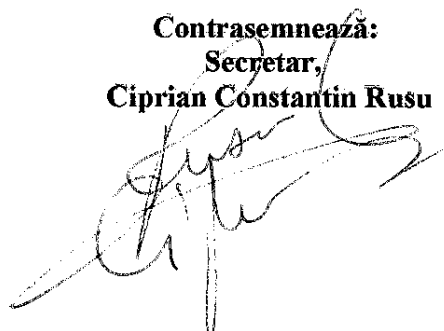
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Directia administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 29 septembrie 2016 cu 16 voturi „pentru” și o abținere.

Președinte de ședință,
Ion Engureanu



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu



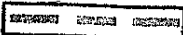
Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cisnădie
dl. Secretar al orașului Cisnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
compartiment arhitect șef
dl. Jianu Mircea Gheorghe, Sibiu, str.Moldoveanu; nr.3
O.C.P.I. Sibiu
afisaj

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN URBANISTIC ZONAL

LIMITE



LIMITA ZONEI STUDIATE



LIMITA PARCELE PROPUSE

DESTINATIA TERENURILOR

TERENURI LOCUINTE IZOLATE SAU CUPLATE SI PARTI VERZI AMENAJATE IN CADRUL LOCUIRII



ZONE CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE

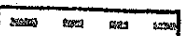


CAI DE CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE PROPUSE SPRE EXTINDERE

AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

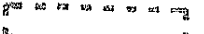


ALINAMENT



CONSTRUIBIL

MOBILARE



ZONA CONSTRUIBIL

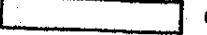


LOCUINTE P+E+M/Er POZITIONARE CU CARACTER EXEMPLIFICATIV

ELEMENTE DE INFRASTRUCTURA URBANA



CIRCULATII DORSABILE



CIRCULATII PIETONALE



CONDUCTE TRANSPORT APA



ZONA DE PROTECTIE (10 m BT / DR CONDUCTEI DE



TRANSPORT APA ACCES AUTO PE PARCELA



ACCES PIETONAL PE PARCELA

INDICATORI URBANISTICI PRINCIPALI:

P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,2

SUPRAFATA TOTALA

TEREN = 7081,86 mp

REGIM DE INALTIME:

LOCUIRE CUPLATA/INDIVIDUALA P+E+M/Er

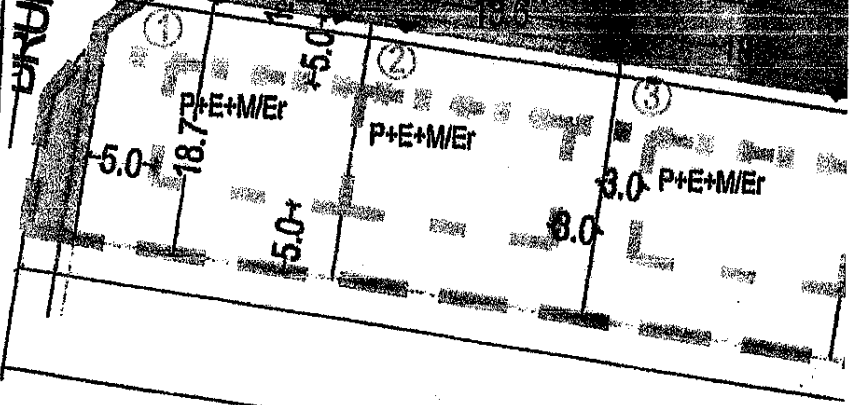
Inaltime maxima coama = 10.5 m

Inaltime maxima cornisa = 8.5 m

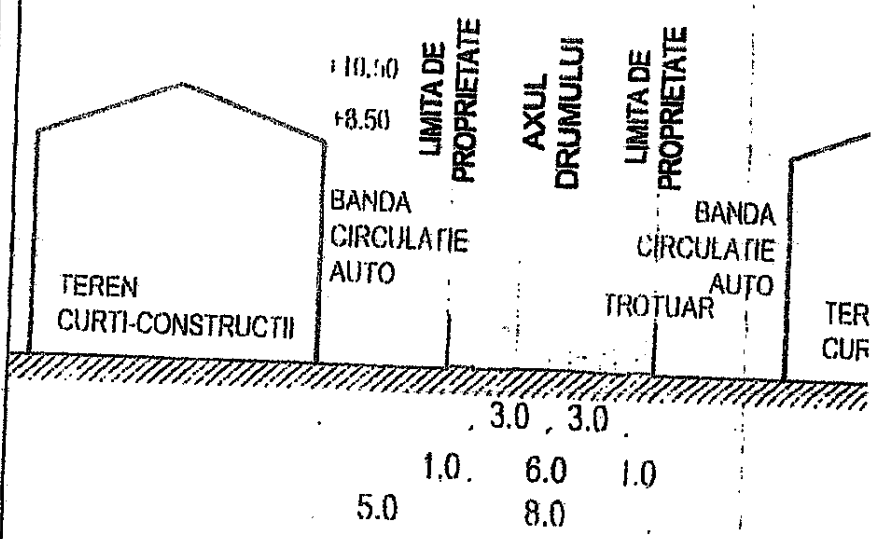
Inaltime maxima acoperisului terasa = 10.5 m

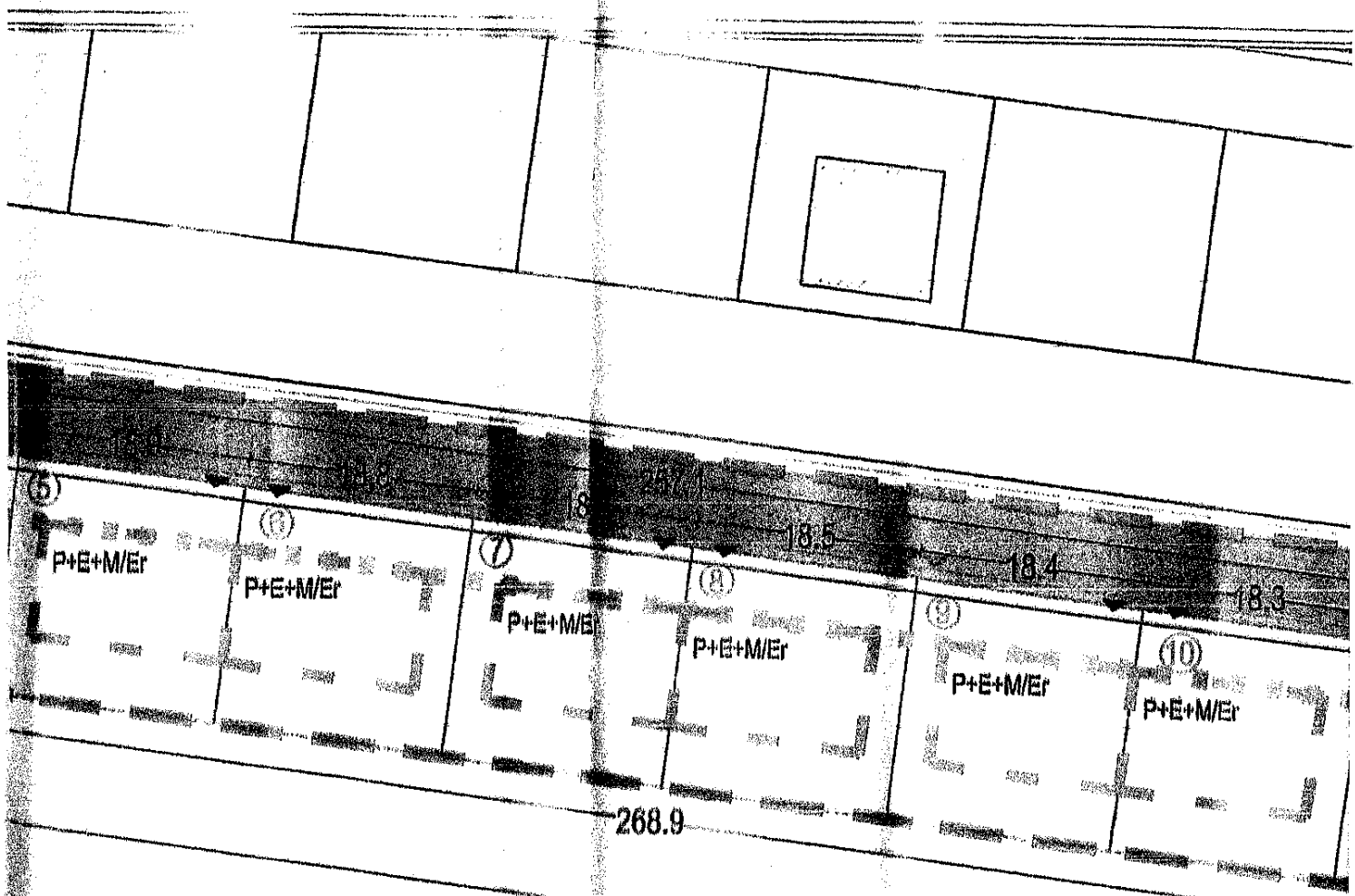
Inaltime maxima atic/parapet elej retras = 7.0 m

DRUM EXISTENT



PROFIL TRANSVERSAL - DRUM SECTIUN SCARA 1:250

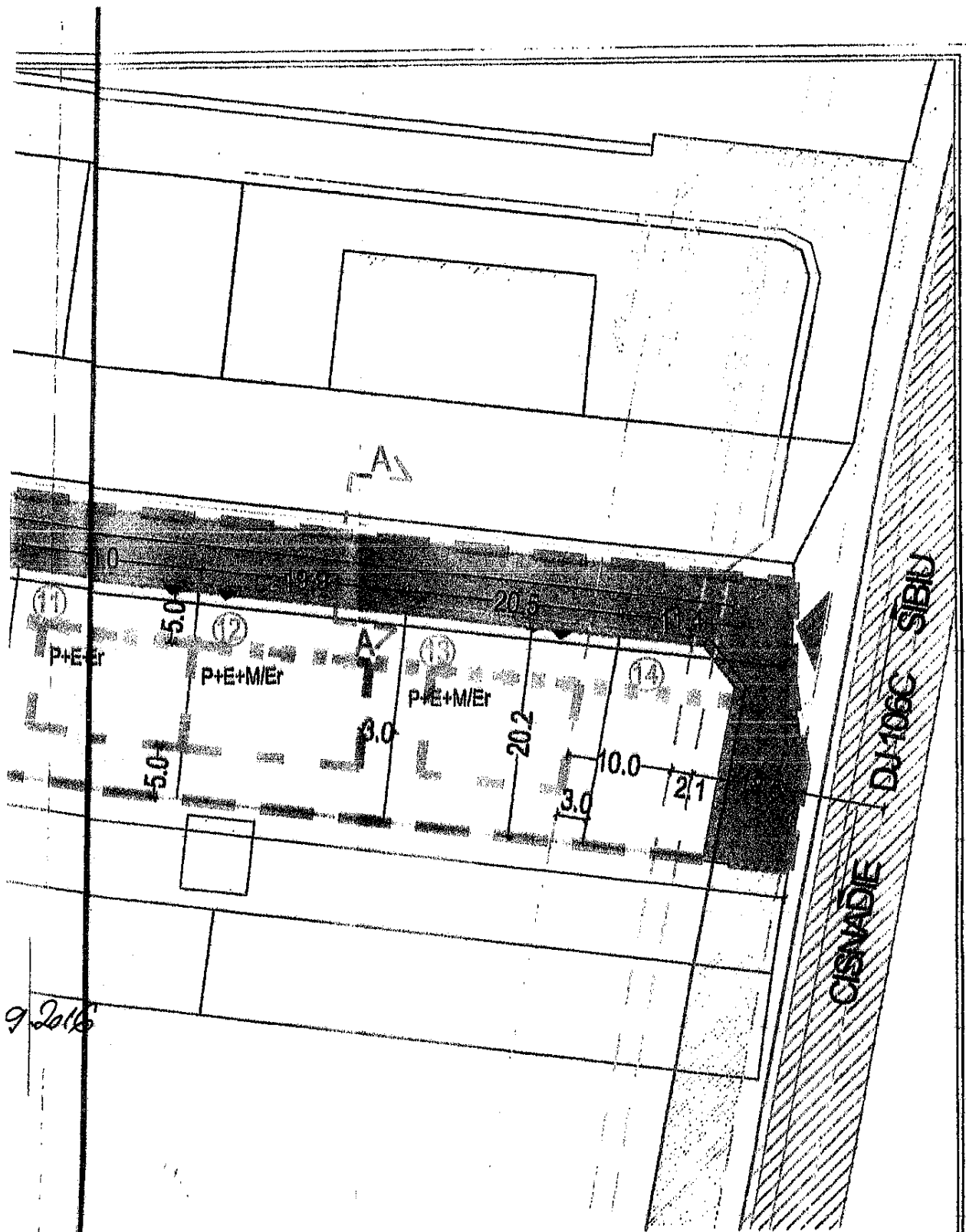




ANEXA nr. 1 la HCL. 171 / 290

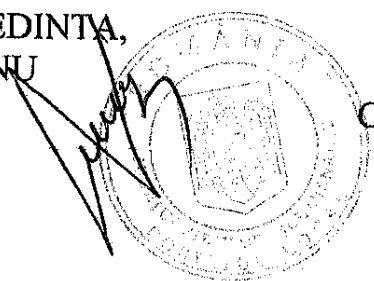
HILANT TERIORIAL - REGULAMENTARI

ZONE FUNCTIONAL II	NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENTA (MP)	SUPRAFATA PROIECTATA (MP)	%	AVIA CONSTRUIBILA LA SOL
LOCUIRE P+E+M/Er	13	0	5010,7	71 %	2007,9
CIRCULATI RUTIERE SI PENTRONAL II (SE VOR CEDA CATERO U.A.I.)	-	0	2041,0	29 %	0
TOTAL SUPA CRAMAII	1	0	5010,7	100 %	0
TOTAL	14	7001,00	7001,50		2007,9



NOTA: ÎN LOCUIRE- CLĂDIRILE SE ÎNCADRĂZĂ ÎN
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "C" NORMALĂ, CL. III / SCIPRII;
 CLAS. DE IMPORTANȚĂ A CLĂDIRII - III -, CL. P. 2020 (3-4) IAS 1040
 GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC - III - cl. 2.10. 4.9.10. 60 P.10.10

PRESEDINTE DE SEDINTA,
 ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

ANEXA nr.2 la HCL. 171 / 29.09. 2016

REGULAMENT LOCAL DE URIBANISM

Denumire proiect:

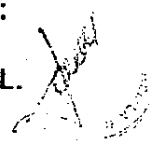
**Comasare si lotizare terenuri pt construire de locuinte
individuale p+1+m/er, cu functiuni conectate la p. 1 er**

Beneficiar:

Orasul Cisnadie

Proiectant General:

S.C. Urban Pulse S.R.L.



AUGUST 2016

Art. 11 Parcelare

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ conditiile conform articolului 30 din RGU.

Art. 12 Inaltimea constructiilor

Se vor aproba constructii cu h max P+E+M/Er
inaltimea la cornisa nu va depasi 8.50 m.
inaltimea la coama nu va depasi 10.50 m.
inaltimea maxima a acoperisului terasa 10.5 m.
inaltimea maxima atic/parpate etaj retras 7m.

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

POT maxim = 40%,
CUT maxim = 1.20;

Art. 14 Parcaje

Fiecare locuinta/ apartament va avea minim un loc de parcare in interiorul terenului - proprietate.

Raportul minim al locurilor de parcare per apartament este de 1/1.

Art. 15 Spatii verzi si utilitati

Se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ si de protectie in interiorul fiecarei parcele. Acestea nu vor fi mai mici de 25% din teren.

Art. 16 Imprejmuiri

PUBLICE (SE VOR CEDA U.A.T.)

TOTAL (DUPA CEDARE)	14	-	5091.7	100
---------------------	----	---	--------	-----

TOTAL (DUPA CEDARE)	14	7061.56	7061.56	
---------------------	----	---------	---------	--

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Amplasarea fata de drumurile publice

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

Amplasarea fata de aliniament

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

Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile vor fi amplasate in regim izolat si vor fi retrase minim **3.00 m** fata de laturi. De asemenea se mai prevede o retragere de **5.00 m** fata de limita din spate a terenului, pentru toate tipurile de constructii, fara alte conditii.

Distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este de minim **11.50 m**.

Accese carosabile

Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;

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

Strazile rezultate in urma PUD sau PUZ, vor fi preluate in domeniul public numai dupa ce au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.

Art. 6 Utilizari interzise

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

BILANT TERITORIAL LOT GENERAL

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE	NR. SUPRAFATA		%	
	LOTUR EXISTENT	SUPRAFATA PROPUSA		
	I	(mp)	(mp)	
LOCUIRE	13	0	5091.7	40
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELEI		0	2816.8	55.4
PLATFORME/CIRCULATII CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR	-	0	230	4.6
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE	1	0	2041.8	0

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

GENERALITATI

Tipuri de zone functionale

L2 - SUFIZONAL LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este **LOCUIREA**

UTILIZARI FUNCTIONALE

Utilizari permise

Locuinte colective cu maxim P+E+M/Er niveluri in regim de construire discontinuu (izolat);

- Sunt permise functiuni conexe locuirii atata timp cat nu se interpun acestei utilizari functionale.
- Spatii plantate;
- Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;
- Sistem de circulatii format din banda carosabila cu latimea de 6 m, circulatie pietonala laterala cu latimea de 1 m, prevazut cu iluminat public de inaltime medie si sistem de canalizare pluviala - rigole;

Utilizari admise cu conditionari

- se admit functiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp 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 250.0 m;
- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.
- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizate și aprobate cf. legii

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 imbunatatirile funciare;

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal explicita si detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale localitatii Cismadie 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 amplasament, adica **PLANUL URBANISTIC GENERAL si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** ale localitatii Cismadie.

1.3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Solicitări ale temei-program

(3.1) Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru **Comasare si lotizare terenuri pt construire de locuinte individuale p+1+m/er, cu functiuni conexe la parter**, cuprinde norme obligatorii pentru autorizare executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Prevederile prezentului Regulament vor fi corelate permanent cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din portiunea de teren apartinand teritoriului localitatii Cismadie, cu o suprafata de 7061 mp, aflata in proprietatea lui: Mircea Gheorghe Jianu, Dinescu Samuel-Stefan si Sirbu Gheorghe impreuna cu Sirbu Ana.

1.4. Continutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

Solicitări ale temei-program

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

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 si utilizare a constructiilor pe intreg terenul de 7514 mp, din localitatea Cisnadie - in cazul regulamentului de fata, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

(1.2) regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare necesare completarii regulamentului Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisnadie, 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 conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru localitatea Cisnadie si este necesara modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

Cadru legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata - ian '97);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (republicata aug. 2008)
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1.	INTRODUCERE
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.	Denumirea proiectului
1.	Comasare si lotizare terenuri pt construire de locuinte individuale p+1+m/er, cu functiuni conexe la parter
1.1.	Amplasament
2.	Loc. Cisnădie, str. Sibiului , f.n., jud. Sibiu, CF 106038, 103346, 102787; nr. Top/cad: 4836/3/1, 103346, 102787
1.1.	Beneficiar
3.	Orașul Cisnădie
1.1.	Inițiator
4.	Jianu Mircea și proprietari
1.1.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
5.	S.C. Urban Pulse S.R.L. - proiect nr.UP006/2016
1.1.	Data elaborării
6.	August 2016

Art. 14	Parcaje
Art. 15	Spatii verzi si utilitati
Art. 16	Imprejmuiri
Cap. 4	DOCUMENTATIA PENTRU CARE SE ELABOREAZA PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)
Cap. 5	APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

La aliniament se vor prevedea imprejmuiri transparente , decorative sau gard viu, cu sau fara un soclu din piatra sau beton cu inaltimea de 0,60 - 0,80 cm. Inaltimea gardului va fi de maxim 2,20 m. Impejmuirile la strada si catre spatii verzi majore vor fi transparente iar delimitarile spre vecin vor fi opace.

Cap.4 DOCUMENTATIA PENTRU CARE SE ELABORAZA PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este intocmit pentru Comasare si lotizare terenuri pt construire de locuinte individuale p+1+m/er, cu functiuni conexe la parter teren de 7061 mp, aflat in Loc. Cisnadie, str. Sibiului , f.n., jud. Sibiu , CF 1060 II, 103346, 102787; nr. Top/cad: 4836/3/1, 103346, 102787

Cap.5 APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

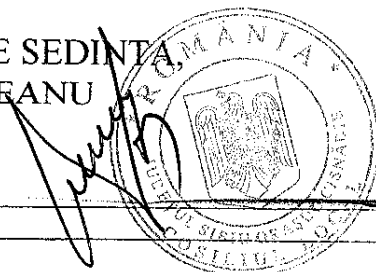
Prezentul regulament Local de Urbanism se aproba prin hotarâre a Consiliului Local Cisnadie pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege; acest Regulament detaliaza prevederile regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice localitatii si in special zonei.

Odata aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare, in antepagina la Regulament se atasaza, prin grija Consiliului Local Cisnadie, actul de aprobare continind numarul si data aprobarii)

DE PROIECT

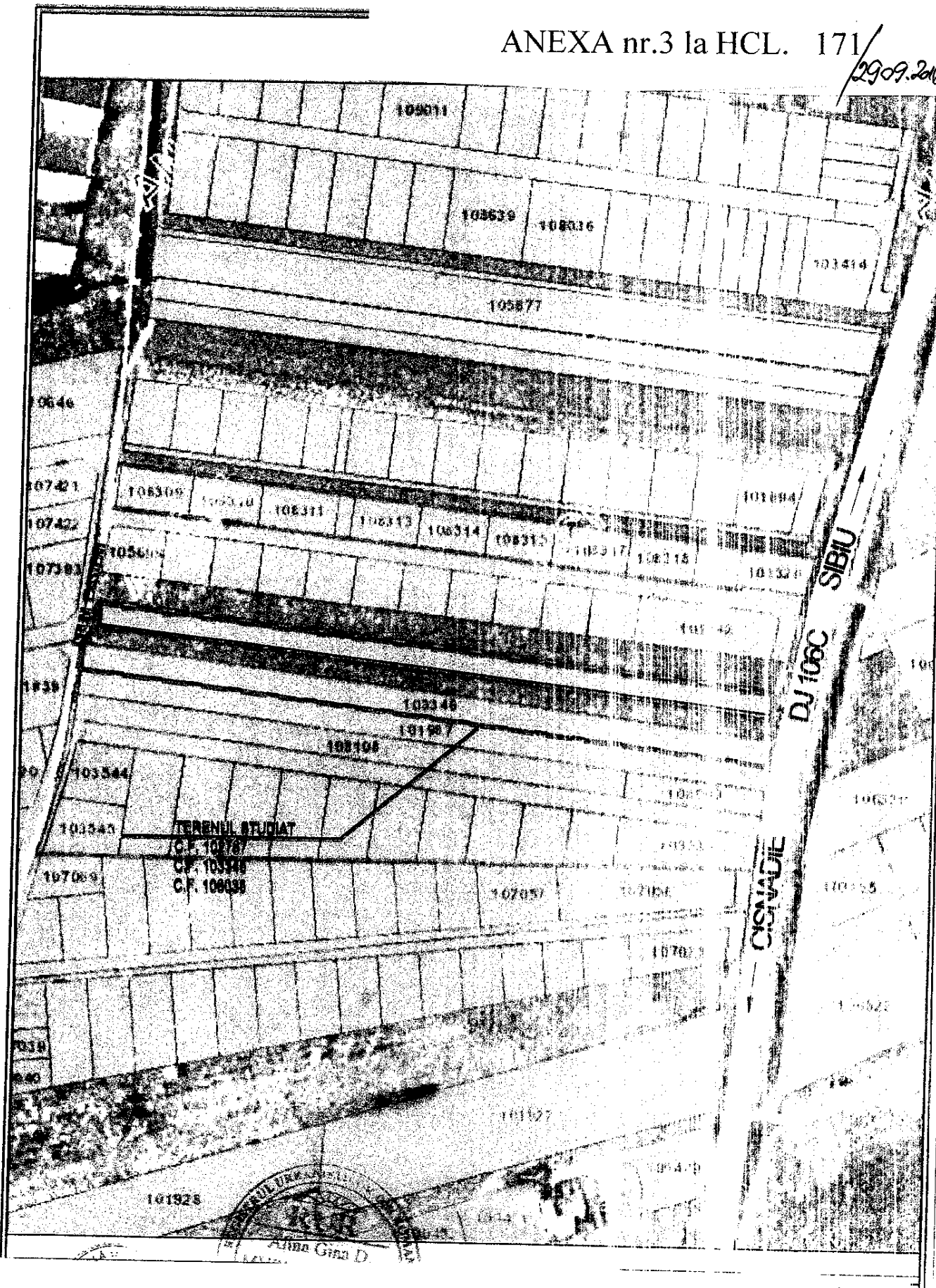
Unu. Anna Mă BEȘALI-IUGA

PRESEDINTE DE SEDINTA
ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

29.09.2016



PRESEDINTE DE SEDINTA
ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

