

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 172
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire casa de locuit ,
împrejmuire si bransamente utilitati" în Cisanădie, str. Măgurii F.N.,
beneficiar Giurgiu Mariana

Consiliul local al orașului Cisanădie, 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. 9342 din 08.08.2016.

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public–privat, gospodarie orașenească, 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 Cisanădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisanădie;

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 „Construire casa de locuit, împrejmuire și bransamente utilități” în Cisanădie, str. Măguri, f.n, CF.103814, nr. top 103814, beneficiar GIURGIU MARIANA, conform anexei nr. 1 - Regulamentări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 - Incadrare in zona si amplasament si anexei nr. 3 – Regulament local de urbanism, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 700 mp

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

Art.4 Străzile apărute în urma P.U.Z sau P.U.D 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 trotarele și au iluminat public.

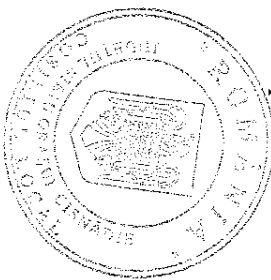
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului GIURGIU MARIANA.

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 Cisanădie în data de 29 septembrie 2016 cu 17 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,
Ion Ungureanu



Contrasemnează:

Secretar,
Ciprian Constantin Rusu

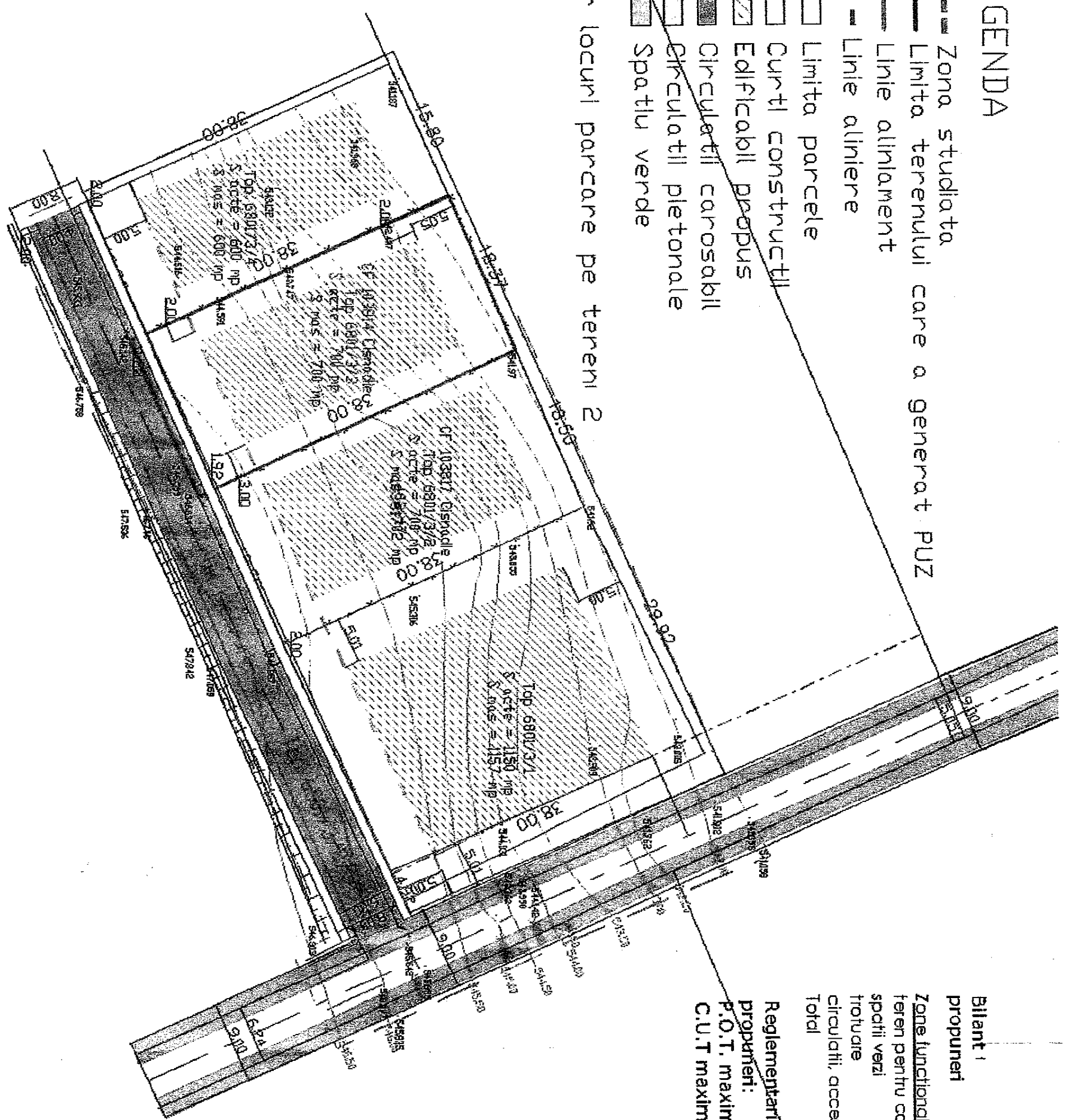
Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cisnădie
dl. Secretar al orașului Cisnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
compartiment arhitect șef
dl./dna. Giurgiu Mariana, Cisnădie, Piata Noua, bl.K5 ap.16
O.C.P.I. Sibiu
afisaj

LEGENDA

- Zona studiata
- Limita terenului care a generat P.U.Z
- Linie alinament
- Linie aliniere
- Limita parcele
- Curtii constructiilor
- Edificiabil propus
- Circulatii carosabil
- Circulatii pletonale
- Spatiu verde

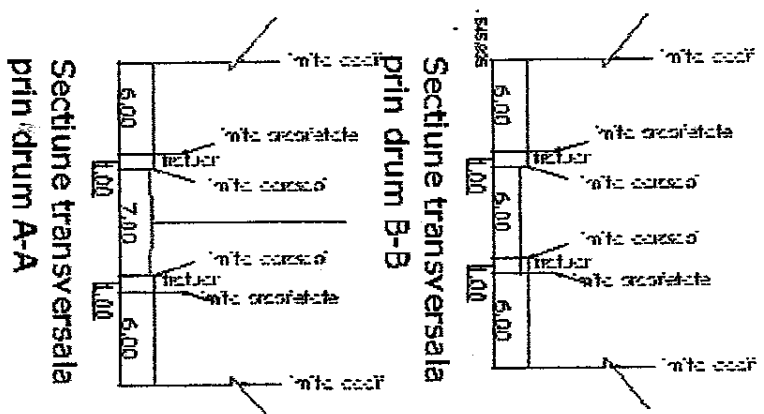
Nr locuri parcare pe teren 2



Billant 1 propuneri

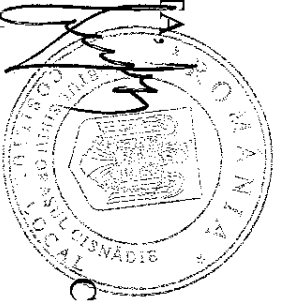
Zone functionale	mp	%
teren pentru constructii	203	30,61
spatii verzi	363	54,75
trotuare	27	4,07
circulatii, accese, parcaje	70	10,56
Total	663	100

Reglementari -
 proprietari:
 P.O.T. maxim = 45 %
 C.U.T. maxim = 1,2

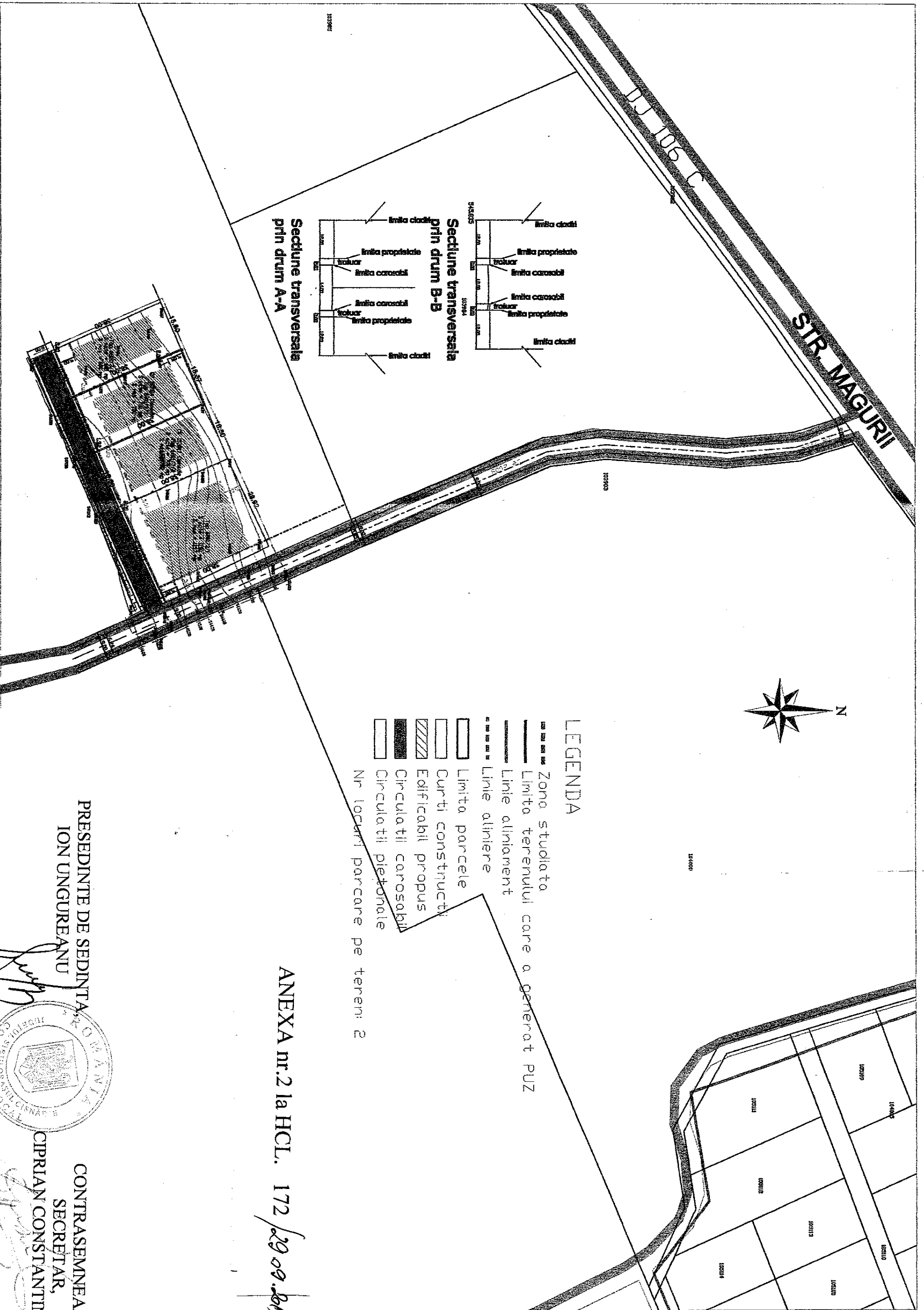


ANEXA nr. 1 la HCL. 172/29.09.2011

PRESEDINTE DE SEDINTA
 ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR
 CIPRIAN CONSTANTIN-RUSU



Sectiune transversala prin drum B-B

limita cladii
limita proprietate
tracur
limita carosabil
tracur
limita proprietate
limita cladii

Sectiune transversala prin drum A-A

limita cladii
limita proprietate
tracur
limita carosabil
tracur
limita proprietate
limita cladii

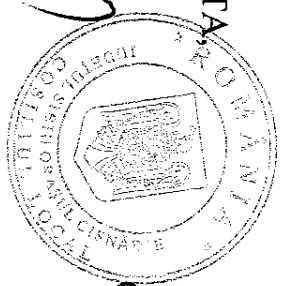
LEGENDA

- Zona studiata
- Limita terenului care a generat PUZ
- Linie aliniament
- Linie aliniere
- Limita parcele
- Curti constructii
- Edificabil propus
- Circulatii carosabil
- Circulatii pietonale
- Nr. locuri parcare pe teren: 2

ANEXA nr.2 la HCL. 172 / 29.09.2016

PRESEDINTE DE SEDINTA
ION UNGUREANU

CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



(Handwritten signatures)

ANEXA nr.3 la HCL. 172/29.09.2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ

Construire casa de locuit, împrejurire, bransamente utilitati

Oras Cismadie, strada MAGURIL, F.N., CF 103 814, cad 6801/3/3

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1.1) Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

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

(1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba 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) Prezentul regulament prezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicarea P.U.Z. INTRAVILAN, ORAS CISMADIE, R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Prezentele reguli cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

(1.5) Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește regulii proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

(2.1) Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z., se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată ca urmare a O.G.R. nr.228/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N1004/2000 și metodologia de aplicare a Legii nr. 350/2001, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principiu:

- Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata- ian 1997).
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (republicata aug. 2008);
- 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. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- 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. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea locuinței nr. 114/1996;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității Cîsnădie 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 Cîsnădie.**

3. Domeniul de aplicare al Regulamentului de Urbansim

(3.1) Planul Urbanistic Zonal împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ

Construire casa de locuit, împrejurire, bransamente utilitati, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii construcțiilor pe porțiunea de țesut urban menționată mai sus.

Suprafața totală a zonei studiate ce face obiectul PUZ- ului este de 4430 mp.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Orașului Cîsnădie.

Studiul de fundamentare și Regulamentul local de urbanism pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiective din zona ce nu necesită studii aprofundate;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile studiului;
- declanșarea unor P.U.D.-uri necesare de detaliere a amplasament.

4. Continutul Regulamentului Local de Urbansim pentru PUZ

1.1. Pentru zona studiata prevederile Regulamentului cu prinde 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 Tipuri de zone functionale

L- Zona destinata locuirii si functiunilor complementare necesare acestora, locuinte individuale si colective cu max P+1E+M niveluri.

Art. 2. Functiunea dominanta a zonei.

Functiunea dominanta a zonei este **locuire si functiuni complementare.**

Art. 3. Functiuni complementare admise zonei:

- ✓ Servicii, utilitati, spatiu verde.

Cap. 2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4 - Utilitati permise

- locuinte individuale cu max. P+1E+M niveluri in regim de construire continuu (insiruit sau cuplat) sau discontinuu (izolat);
- Servicii;

- Spatii plantate;
- Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;
- Sistem de circulatie format din banda carosabila cu latimea de 6 m / 7 m, circulatie pietonala laterala cu latimea de 1 m, prevazut cu iluminat public de inaltime medie si sistem de canalizare pluviala- rigole.

Art 5 - Utilitati permise cu conditii

- Functiuni de servicii care nu intra in contact 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

Sunt interzise următoarele activități:

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit peste orele 22.00.
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Depozite de deșeuri;
- Constructii provizorii;
- Depozite de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile ori toxice;
- Statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- Spalatoriile auto;
- Lucrarile de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcela alaturata;
- 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 pe parcele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteoritice.

CAP 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 7 - Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasare constructiilor se va face cu o retragere de 9,00 m fata axul drumului public

modernizat, conform Plansei de Reglementari.

Art. 8 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de 6,00 m fata de aliniamentul stradal, conform Plansei de Reglementari.
- Garajele se vor retrage cu minim 5,0 m pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. Uşile garajelor şi ale curţilor nu se vor deschide spre domeniul public.

Art. 9 - Amplasarea in interiorul parcelei:

- Cladirile construite in regim cuplat vor fi aliniate la calcan, iar cele amplasate individual vor fi retrase minim 2,00 m fata de limita din stanga si 3 m fata de cealalta limita.
- In cazul coperfinelor si garajelor cu regim de inaltime parter, distanta pana la limita va fi de 60 cm.
- 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.

Art. 10 - Accese carosabile

- Toate constructiile vor avea acces carosabil şi pietonal dintr-o circulaţie în mod direct.
- Autorizarea construcţiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor – trotuare şi suprafeţe de teren, necesare amplasării lucrărilor anexă (rigole, spaţii verzi, iluminat, semnalizare rutieră).
- Caracteristicile acceselor şi drumurilor trebuie să corespundă normelor privind proiectarea şi executarea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi de protecţie civilă, persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 1 - Parcelare

Autorizarea executării parcelării este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulative condițiile conform articolului 30 din RGU.

Art. 12 - Inaltimea constructiilor

Se vor aproba constructii cu H max P+1+M.

Inaltimea la cornisa nu va depasi 10, 00 m.

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

- POT maxim = 45 % ;
- CUT maxim = 1,2 mp (ADC / mp teren) ;

Art. 14. Staționarea autovehiculelor. Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Fiecare locuinta/apartament va avea minim un loc de parcare în interiorul terenului-proprietate.

Art. 15. Spatii verzi si utilitati

- Spațiile verzi vor cuprinde o suprafață maxim posibilă din parcelă, dar nu mai puțin de 30%.
- Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

Art. 16. Împrejmuiri

- Spre frontul străzilor se vor realiza împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, cu sau fara soclu din piatra sau beton cu inaltimea de 0,60- 0,80 cm. Împrejmuirea la strada si catre spatii verzi majore vor fi transparente iar delimitarile spre vecin pot fi opace.

- Ele nu vor depăși în înălțime înălțimea împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Art. 17. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoului aferent orașului Cîsnădie.

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

Prezentul Regulament este întocmit pentru CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI, oras Cîsnădie, strada MAGURII, F.N., CF 103 814, cad 6801/3/3.

6. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

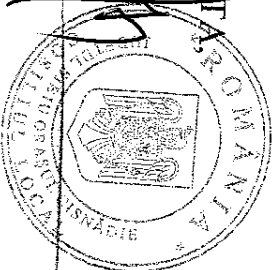
Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cîsnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specific localității și în special zonei.

Odata aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobarea, în antepagina la Regulament se ataseaza, prin grija Consiliului Local Cîsnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobarii).

Intocmit,
Arh. Carmen Simona Corduban



PRESEDINTE DE SEDINTA
ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

