

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 170
privind aprobarea planului urbanistic zonal
pentru " Construire locuinte , bransamente utilitati",
in Cisanadie , str. Sibului F.N.
beneficiar SC CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL

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. 10304 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 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuinte, bransamente utilitati" în Cisanădie, str.Sibului, f.n, CF 101958, nr. top 101958, beneficiar SC CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL, conform anexei nr. 1- Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 - Regulament local de urbanism si anexei nr. 3 – Incadare in zona si amplasament, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 7514 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 beneficiarului SC CITY RESIDENCE CONSTRUCT SRL.

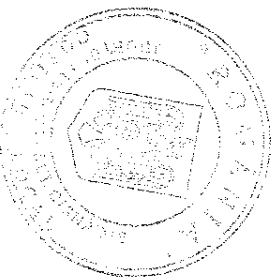
Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

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,

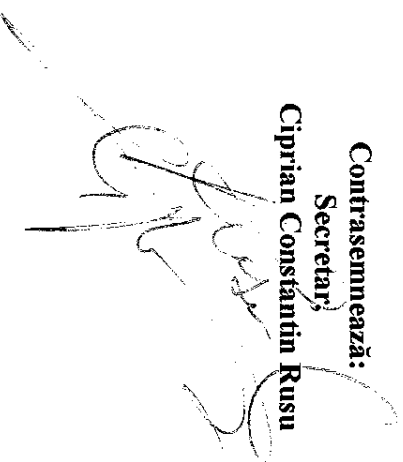
Ion Ungureanu



Contrasemnează:

Secretar,

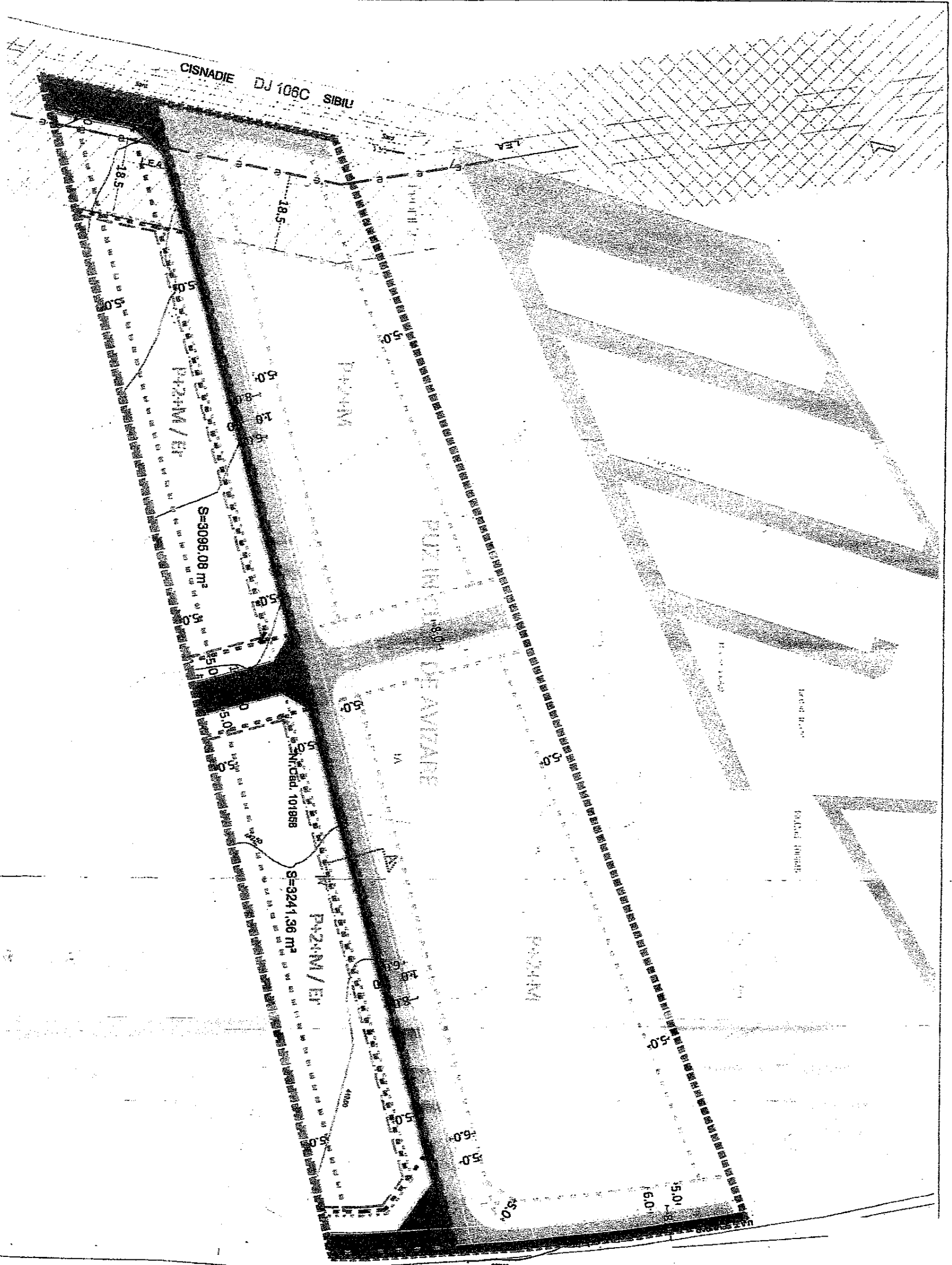
Ciprian Constantin Rusu



Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cisnădie
dl. Secretar al orașului Cisnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
compartiment arhitect șef
SC CITY RESEDNCE CONSTRUCT SRL :
jud.Sibiu ; Mun.Sibiu ;str.Distributiei ; nr.1B
O.C.P.I. Sibiu
afisaj

29.09.2016



REGLEMENTARI URBANISTICE
PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA:

	LIMITE
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	LIMITA PARCELE

DESTINATIA TERENURILOR

	LOCUIRE REGLEMENTATA / LOCUIRE PROPUISA IN ZONA GENERATOARE / IN AVANA ZONEI GENERATOARE
	SERVICII COMPATIBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE

AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

	ALINIAMENT
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE L.E.A. EDIFICABIL

MOBIILARE

	ZONA EDIFICABIL - LIMITE RETRAGERII
--	-------------------------------------

ELEMENTE DE INFRASTRUCTURTA

	LINE ELECTRICA AERIANA (L.E.A.) 110KV
	ZONE CIRCULATI NUTIERE IN ZONA GENERATOARE / IN AVANA ZONEI GENERATOARE
	ZONE CIRCULATI PIETONALE IN ZONA GENERATOARE / IN AVANA ZONEI GENERATOARE
	ZONE PROTECTIE L.E.A. - 18,5 m DE LA REZTA

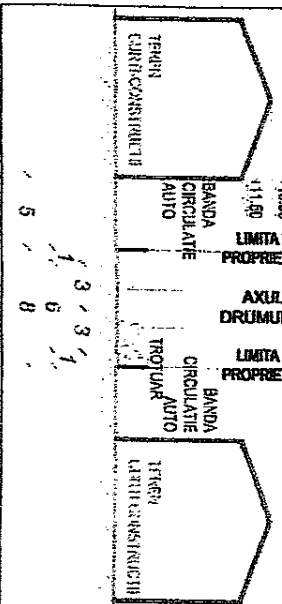
INDICATORI URBANISTICI PRINCIPALI:

P.O.T. = 48% C.U.T. = 1,3
SUPRATA TOTALA TEREN = 7,814MP

REGIM DE INALTIME I LOCUIRE COLECTIVE P+2+M/EP

H max coorlea	- 11,50 m
H max coorlea	- 18,50 m

PROFIL TRANSVERSAL - DRUM SECTIUNE A-A
SCARA 1:250

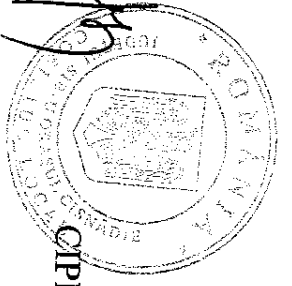


BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI

ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI	SUPRATA EXISTENTA (MP)	SUPRATA PROPUISA (MP)	%	ANUA COSTATIILA LA 100
LOCUIRE P+2+M/EP	2	0	6336,4	84	2881,3
CIRCULATI NUTIERE SI PIETONALE (SE VOR CEDEA CE TRE UAT)	-	0	1177,6	16	-
TOTAL OUPA CEDEARE	1	0	6336,4	100	-
TOTAL	3	7514	7514	-	2881,3

NOTA: ZONA LOCUIRE CLADIRILE SE INCADRANZA IN:
CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" NORMALA, cf. HG 789/1997;
CLASA DE IMPORTANTA A CLADIRII - III, cf. P100/RU/13 SI STAS 1010
GRADUL DE REZISTENTA LA POC - III - cf. 2.1.8. si 5.1.6. din PP-10-09

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

29.09.2016

1.2. 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 Cisanadie - in cazul regulamentului de fata, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare necesare completarii regulamentului Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisanadie, 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 Cisanadie si este necesara modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.3. Cadrul 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 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 imbrunatatiile funciare;

Funcțiunea dominantă a zonei este **LOCUIREA**

Cap. 2 UTILIZARI FUNCTIONALE

Art. 4 Utilizari permise

- Locuințe colective cu maxim P+2+M/Er niveluri în regim de construcție discontinuu (izolat);
- Sunt permise funcțiuni conexe locuinței atâta timp cât nu se interpun acestei utilizări funcționale.
 - Spații plantați;
 - Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;
 - Sistem de circulații format din banda carosabilă cu lățimea de 6 m, circulație pietonală laterală cu lățimea de 1 m, prevăzut cu iluminat public de înălțime medie și sistem de canalizare pluvială - rigole;

Art. 5 Utilizari admise cu condiționari

- se admit funcțiuni 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.
- entru arii desfășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizate și aprobate cf. legii

Art. 6 Utilizari interzise

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- depozitare en-gros;

- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deeurilor 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.

ZONE PROPUSE	NR. LOTURI	SUPRAFATA SUPRAFATA		
		EXISTENT (mp)	PROPUSA (mp)	%
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA AFERENTA LOCUIRII P+2+M/Er	2	0	2851.38	45
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELEI	-	0	1900.92	30
PLATFORME/CIRCULATII CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR	-	0	1584.1	15
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PUBLICE (SE VOR CEDA U.A.T.)	1	-	1177.6	-
TOTAL (DUPA CEDARE)	3	-	6336.4	100

TOTAL (GENERAL)	1	7514	7514
-----------------	---	------	------

Cap.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 7 Amplasarea fata de drumurile publice

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

Art. 8 Amplasarea fata de aliniament

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

Art. 9 Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile vor fi amplasate in regim izolat si vor fi retrase minim 5.00 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.

Art. 10 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.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+2+M/Er
inaltimea la cornisa nu va depasi 11.50 m.
inaltimea la coama nu va depasi 13.50 m.

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

POT maxim = 45%,
CUT maxim = 1.30;

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 30% din teren.

Art. 16 Imprejmuiri

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 totala 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 ELABOREAZA PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

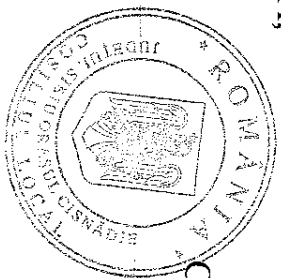
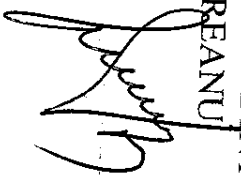
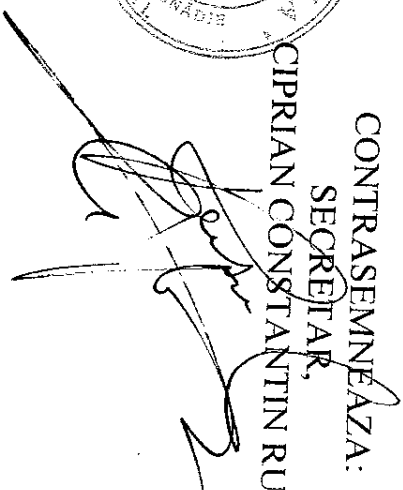
Prezentul Regulament este intocmit pentru **CONSTRUIRE LOCUINTE , BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE** teren de 7514 mp, aflat in Loc. Cisnădie, str. Sibiului , f.n., jud. Sibiu, CF 101958.

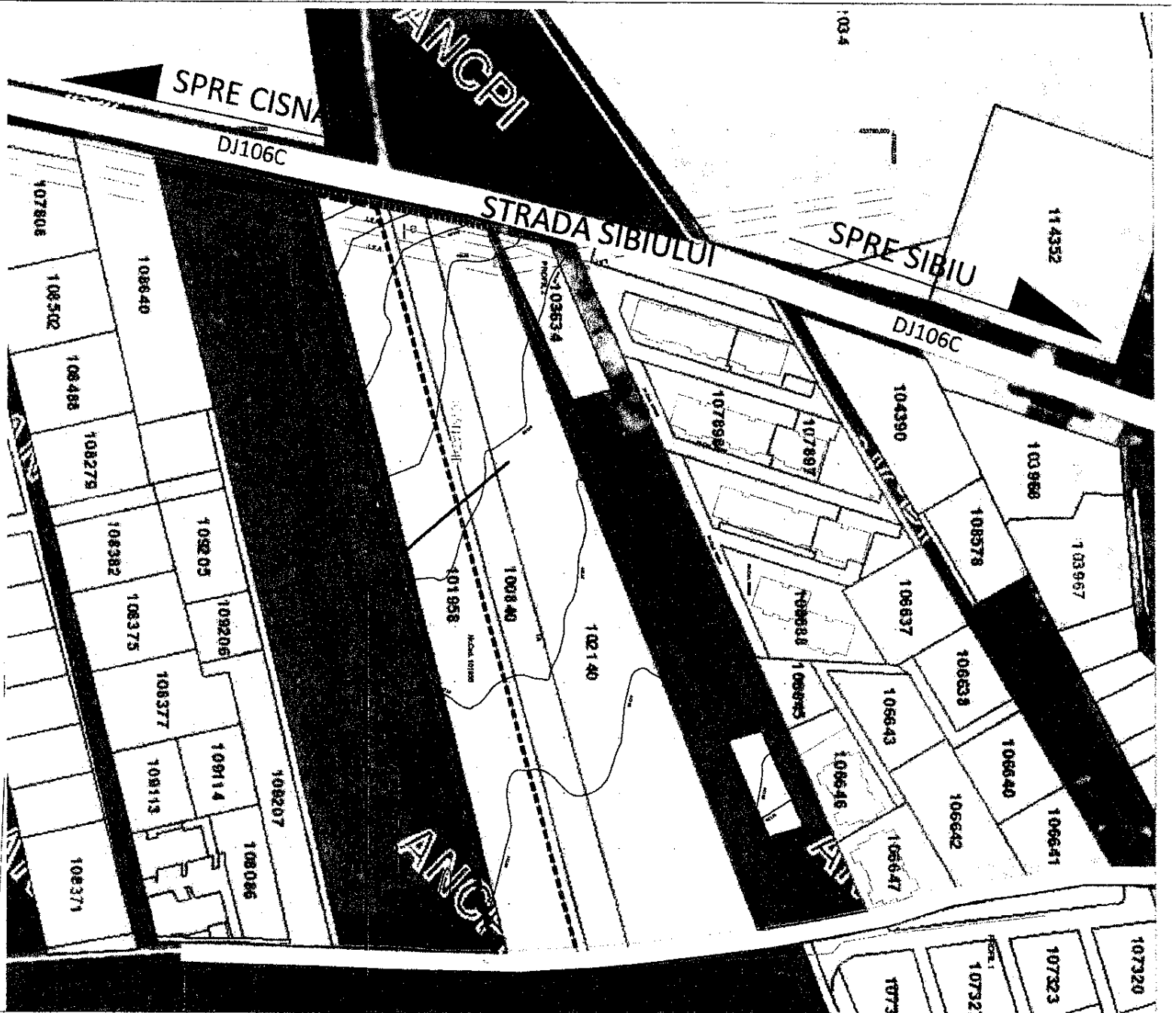
Prezentul regulament Local de Urbanism se aproba prin hotărâre a Consiliului Local Cîsnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliaza prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

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

ȘEF PROIECT

Urb. Alina MUREȘAN-IUGA

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ION UNGUREANUCONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



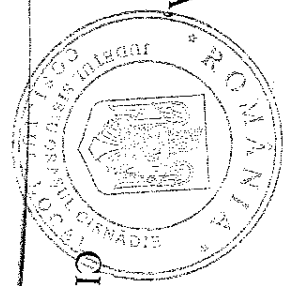
LIMITA ZONEI STUDIATE

 LIMITA ZONA REGLEMENTATA

ANEXA nr.3 la HCL. 170

29.09.12

PRESEDINTE DE SEDINTA
 ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

