

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.189
privind aprobarea planului urbanistic zonal
pentru "Construire locuințe P+E+M, împrejurime"
în Cisnădie, str. Sibului, F.N.
beneficiar Tăban Maria Cristina

Consiliul local al orașului Cisnădie, 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. 109677/19.09.2016;

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 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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire locuințe P+E+M, împrejurime” în Cisnădie, str. Sibului, F.N, C.F. CISNĂDIE Nr. 106969, Nr. Top. 4829/2/13/1/2/1, beneficiar TĂBAN MARIA CRISTINA, 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 2013 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.

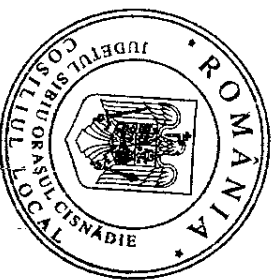
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului TĂBAN MARIA CRISTINA.

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 Cisnădie în data de 27 octombrie 2016 cu 17 voturi „pentru”

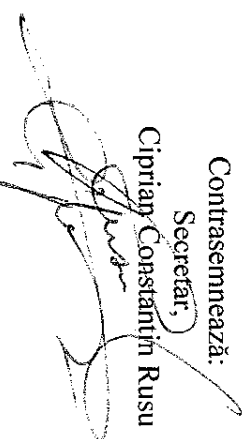
Președințe de ședință,
Ion Ungureanu



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
compartiment cadastru și agricultura
dl./dna. Taban Maria Cristina :
jud.Sibiu ; Mun.Sibiu ; str.Calea Dumbravii; nr.143
O.C.P.I. Sibiu
afisaj

ANEXA nr.2 la HCL. 189/27.10.2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE P+E+M IN ORAS CISNADIE, STR. SIBULUI, EXTRAVILAN, FN

CAP. I DISPOZITII GENERALE

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 si utilizare a constructiilor pe intreaga zona studziata in PUZ – in cazul de fata, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ). „**CONSTRUIRE LOCUINTE P+E+M, IMPREJMUIRE in Jud. Sibiu, oras Cisnadia, str. Sibului, fn**”

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste PUZ explicitieaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare necesare completarii Regulamentului Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General pentru orasul Cisnadia.

(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 ian. 97) (*dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii*).

(1.4) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai cu respectarea legislatiei in vigoare.

2. 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.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - Legea nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - OG nr.27/2008, care completeaza si modifica Legea 350/2001.
 - Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I - Cai de comunicatie;
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a – Apa;
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a - Zone protejate;
 - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a - Reteaua de localitati, cu modificarile ulterioare;
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a - Zone de risc natural;
 - Codul civil;
 - Hotarirea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
 - Hotarirea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata),
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului/republicata
- Legea nr. 7/2006 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirea funciare.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

(3.1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru construire Locuințe individuale, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

Prevederile prezentului Regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra cărui se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din terenuri aparținând extravilanului orasului Cîsnădie și sunt proprietate privată.

Limitele teritoriului studiat sunt următoarele :

- la Sud, de terenuri private libere de sarcini,
- la Nord, de terenuri private libere de sarcini,
- la Est, de terenuri private libere de sarcini și 2 parcele construite cu locuințe individuale,
- la Vest, de terenuri private libere de sarcini.

Terenul analizat - amplasat în extravilanul orasului Cîsnădie - se află într-o zonă cu Locuințe individuale și cuplate deja construite.

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(4.1) Teritoriul studiat este situat în extravilanul orasului Cîsnădie.

(4.2) Schimbarea destinației terenurilor agricole din extravilan în vederea autorizării construcțiilor se va realiza conform parcelarilor existente.

(4.3) Nu se regasesc terenuri cu destinație forestieră în perimetrul zonei studiate. Prezentul Regulament nu include prescripții pentru suprafețe împadurite.

4.4) Nu se regasesc resurse deosebite ale subsolului în acest perimetru. Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.

(4.5) Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resurse de apă și platforme meteorologice.

(4.6) Nu se regasesc în perimetrul propus zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate în sensul Legii nr. 137/1995. Ca atare prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

(4.7) Perimetrul propus este situat în afara zonei de protecție a valorilor de patrimoniu cultural construit. Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

(5.1) Nu se regasesc în perimetrul teritoriului studiat, zone cu expunere la riscuri naturale.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

(5.2) Activitățile propuse pentru acest teren studiat nu sunt poluante, nu există riscuri tehnologice, în vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu avizul și proiectele de specialitate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(6.1) Orientarea fata de punctele cardinale
Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa asigure:

- insorirea
 - iluminatul natural,
 - perceptia vizuala a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
 - cerintele specifice legate de functionarea cladiri sau amenajarii
- Constructiile se vor amplasa astfel incat pentru cel putin o jumatate din numarul incaperilor amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se respecte regula insoririi minime de o ora pe zi in perioada 21 februarie – 21 octombrie.

Asigurarea duratei de insorire se face in solutiile urbanistice pe faze succesive prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H inaltime, L lungimea) in zilele de referinta, pentru latitudinea 45° nord.
Spre compesare, in cazul cand perceptia vizuala a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic) este reduasa, ferestrele de la etajele inferioare ale constructiilor pot fi suprardimensionate.

(6.2) Amplasarea fata de drumurile publice

Accesul auto si pietonal la parcela nr. 1 si parcela dinspre Nord a terenului vecin studiat se va realiza din drumul de acces care va fi modernizat si va avea 9,00 m latime.

Accesul auto si pietonal la parcela nr. 3 se va realiza din drumul de acces, pe drumul cu servitute de trecere auto si pietonal (parcela nr.2). Accesul la parcela sudica a terenului vecin studiat se va realiza din noul drum propus de 8,00 m latime.

(6.3) Amplasarea constructiilor in cadrul zonei studiate se va face conform plansei de Reglementari urbanistice – Plansa U-02 .

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(7.1) Accese carosabile

Accesul auto si pietonal se va realiza din drumul existent propus spre modernizare, din drumul propus in zona sudica a parcelelor, care va avea 8,00 m latime si de pe drumul cu servitute de trecere de 3,00 m latime.

(7.2) Accese pietonale

Circulatia pietonala se va desfasura pe drumurile existente si propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

(8.1) Racordarea la retele de echipare tehnico-edilitare existente

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu avizul administratiei publice locale, in urmatoarele conditii:

a. Realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului nu se impun.

b. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructiile conform regulilor impuse de consiliul local, la retea subterana de curent electric, existenta.

c. Alimentarea cu apa-canal: Se propune racordarea locuintelor la retea de apa potabila existenta la str. Sibului si la retea de canalizare a SC Acvapur Dam SRL.

Apele meteoarice vor fi directionate spre spatii verzi din cadrul parcelelor.

d. Instalatia de incalzire:

Agentul termic va fi asigurat in locuinte prin centrale omologate pe combustibil gazos.

(8.2) Realizarea de retele tehnico-edilitare

1. Extinderea de rețele sau marirea de capacități a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitorii sau beneficiarii, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate de consiliul local.
2. Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii sau de beneficiarii.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(9.1) Parcelare

Se propune parcelarea terenului beneficiarilor în suprafața de 2.013 mp în 5 parcele, dintre care 2 parcele – teren de construcție, o parcelă drum cu servitute de trecere auto și pietonală și o parcelă de 28 mp aferentă largirii drumului principal de acces și una de 58,0 mp pentru extinderea drumului propus în PUZ Bogdan Ana.

Se propune parcelarea terenului vecin studiat în PUZ în 4 parcele, dintre care 2 parcele teren de construcție, o parcelă de 29 mp aferentă largirii drumului principal de acces și una de 54,0 mp pentru extinderea drumului propus în PUZ Bogdan Ana.

(9.2) Înălțimea construcțiilor

Locuințele propuse vor avea regimul de înălțime P+E+M. Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi de 9,00 m de la cîm. Înălțimea maximă admisă la coama va fi de 12,00 m de la cîm.

Regimul maxim de înălțime propus în zona este de P+E+M, D+P+M.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12,00 m. (de la nivelul terenului).

(9.3) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform descrierilor specifice pe zona funcțională. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(9.4) Procentul de ocupare a terenului (POT) Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

POT(Sc/St) x 100. Se stabilește un POT maxim pe zona studiată de 40 % și un CUT=1.20.

(9.5) Interdicții
Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcele, spații verzi și împrejmuiri.

Parcaje

Locuințele vor avea câte 2 locuri de parcare și spațiul necesar pentru parcare a mașinilor vizitatorilor, fără a împiedica circulația pe drumul de servitute sau alte circulații auto.

Spații verzi amenajate

Spațiul verde amenajat va fi de minim 50% în cadrul fiecărei parcele de teren.

Împrejmuiri

Se propune realizarea unor împrejmuiri semitransparente spre străzi (fier, fier forjat, lemn), pentru a asigura o transparență a spațiului. Soclii împrejmuirilor se va plăca cu piatră sau se va țencui. Între vecini, împrejmuirile se vor realiza de comun acord între aceștia conform prevederilor codului civil.

PRESCRIPȚII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE PE ZONA FUNCȚIONALĂ PUZ -CONSTRUIRE LOCUINȚE P+E+M, ÎMPREJMUIRE

Activitatea de construire în zona studiată în prezentul PUZ, urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale :

- a) construirea a 2 locuințe pe o parcelă de teren liberă de sarcini, aflată în proprietatea beneficiarilor Taban Maria Cristina și Tara Andrei Iulian și 2 locuințe pe terenul vecin studiat.
- b) reabilitarea fondului construit existent necorespunzător din incinta sediului – nu este cazul
- c) organizarea circulației: Se propune modernizarea drumului de acces astfel încât să aibă o lățime de 9,00 m. Drumul cu servitute de trecere propus de 3,00 m lățime va servi ca acces pentru a doua locuință de pe terenul beneficiarilor și realizarea unui drum de 8,00 m lățime prin zona sudică a terenurilor.

d) amenajarea de spatii verzi: Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor PUZ si a regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

1. ASPECTE COMPOZITIONALE SI FUNCTIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL - URBANISTICA A ZONEI.

- functia dominanta : Locuinte individuale
- respectarea amplasamentului prevazut in PUZ.

2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIM OBLIGATORII

Se propune o retragere de la aliniament de minim 6,00 m.

Locuintele se vor retrage fata de o limita laterala a terenului (initial nedezmembrat 1/2, in cazul beneficiarilor) din inaltimea ei masurata la cornisa, dar nu mai putin de 4 m.

Locuintele se vor retrage fata de cealalta limita laterala a terenului conform cod civil.

Locuintele, se vor retrage de la limita posterioara a parcelelor cu o distanta minima egala cu inaltimea ei, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul

cel mai inalt, dar nu mai putin decat 7 m.
Locuintele, se vor retrage fata de alta cladiri de pe aceeaasi parcela cu o distanta minima egala cu inaltimea celei mai inalte, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt.
Se admit construirea de anexe gospodărești sau garaje.

3. REGIMUL DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regimul de inaltime al locuintelor va fi de P+E+M.

3.2. Regimul maxim admis in zona pentru locuintele individuale va fi de P+E+M, D+P+M, avand inaltimea maxima de 12 m (de la nivelul terenului).

4. PRESCRIPTII PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI, PARCAJE

Parcelele din zona de Nord a terenurilor vor intra pe teren din drumul de acces modernizat la 9,00 m latime, iar parcelele sudice din drumul creat de 8,00 m latime.

Se vor asigura 2 locuri de parcare in cadrul fiecarei parcele construite.

4. RECOMANDARI PENTRU CONSTRUCTIILE EXISTENTE
Nu exista constructii pe teren.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA UTILITARA

- a. In cazul amplasarii de noi imobile in zona studiata, beneficiarii se vor ingriji de asigurarea utilitatilor si bransamentelor necesare.

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PLANTATII SI IMPREJMUIRI

- a. Recomandam plantatii de aliniament si spatii gazonate in curti.

7. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata face parte dintr-o singura UNITATE TERRITORIALA DE REFERINTA.

PRESEDINTE DE SEDINTA

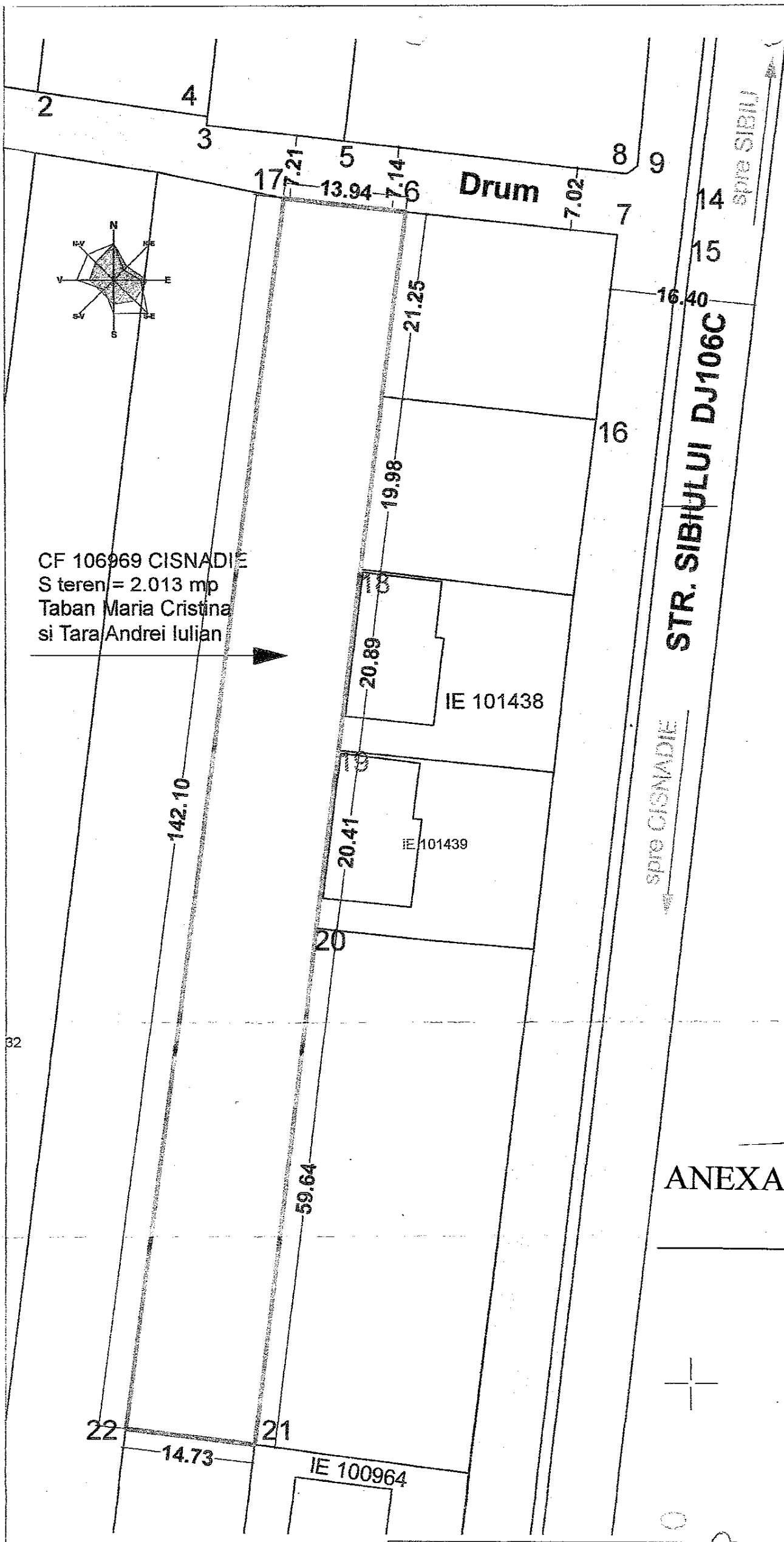
ION UNGUREANU

CONTRASEMENAZA,

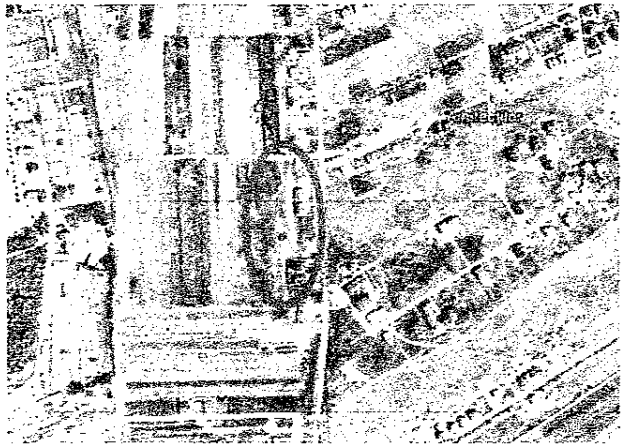
SECRETAR

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU









CF 106969 CISNADIE
 S teren = 2.013 mp
 Taban Maria Cristina
 si Tara Andrei Iulian



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE -
- STR. SIBIULUI SI DRUM ACCES
-  TERENURI VECINI
-  LOCUINTE VECINI

ANEXA nr.3 la HCL. 189/27.10.2016

PLAN SITUATIE EXISTENTA
 SCARA 1:500

PRESEDINTE DE SEDINTA,
 ION UNGUREANU



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

