

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 119

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru dezmembrare teren,
comasare teren, construire locuințe colective P+2+M, în Cîsnădie,
str. Sibiului f.n., beneficiari Patesan Marioara și Filker Rodica Paraschiva**

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 20 iulie 2016;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 5876 din 10.05.2016;

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 Cîsnădie 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. „e” 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 dezmembrare teren, comasare teren, construire locuințe colective P+2+M, în Cîsnădie, str. Sibiului f.n., pe terenul identificat în CF Cîsnădie nr. 102140 nr. top. 102140, CF Cîsnădie nr. 100840 nr. top 100840, beneficiari Patesan Marioara și Filker Rodica Paraschiva, conform anexei nr.1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 - Regulament Local de Urbanism și anexei nr. 3 - Plan de încadrare, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 13.006 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari.

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 Patesan Marioara și Filker Rodica Paraschiva.

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 20 iulie 2016, cu 16 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,

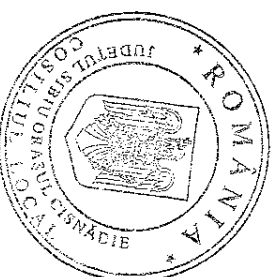
Ignel Aurea



Contrasemnează

Secretar,

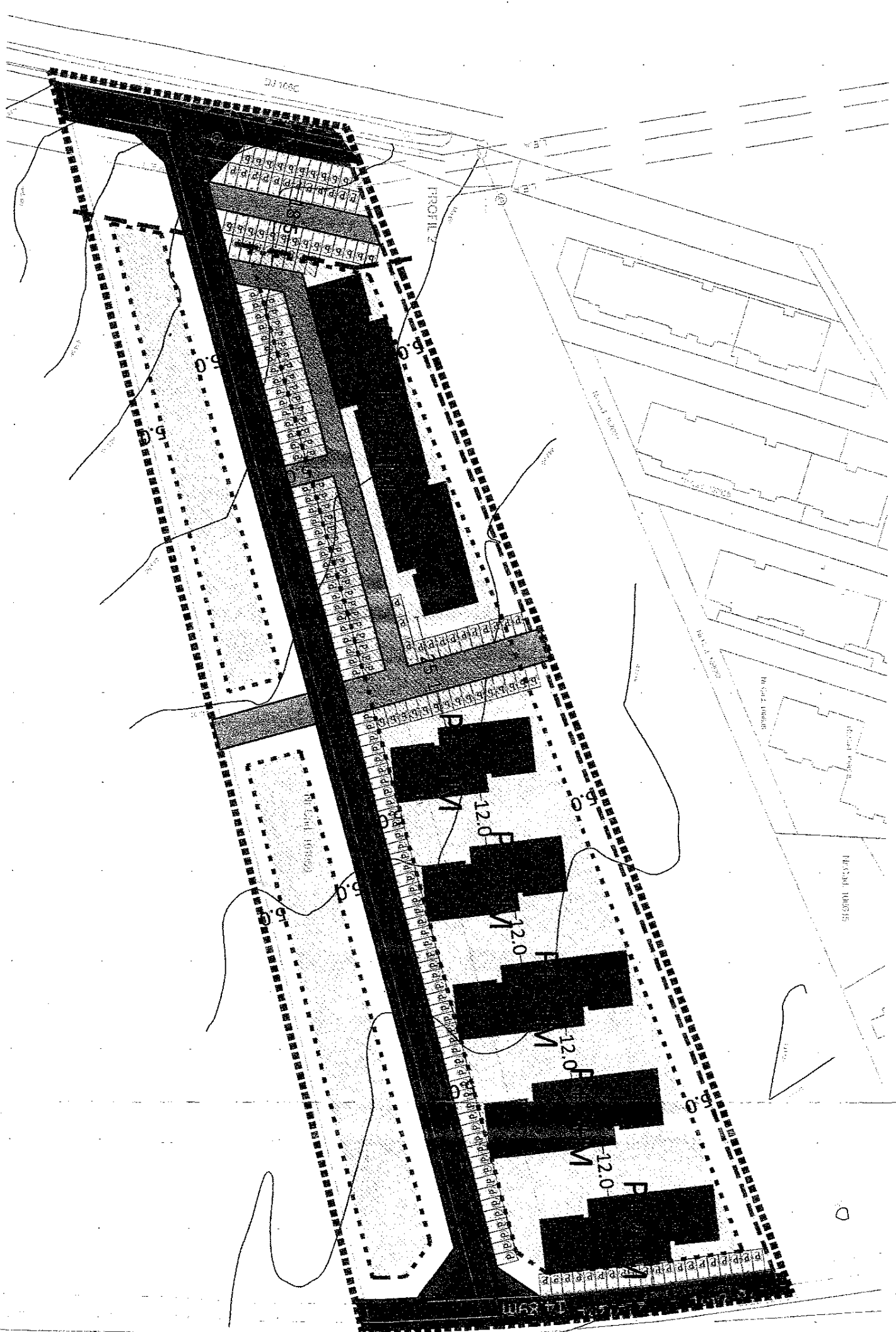
Ciprian Constantin Rusu



Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cîsnădie
dl. Secretar al orașului Cîsnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
Compartimentul cadastru și agricultură
Patesan Marioara
Filker Rodica Paraschiva
afisaj

Red. C.I.V
Dact.O.P.



BILANT TERITORIAL - VARIANTA 04 (6 APARTAMENTE / ANEVI)

| ZONE FUNCTIONALE | SUPRAFATA EXISTENT (MP) | SUPRAFATA PROPUISA (MP) | % | SUPRAFATA CONSTITUITA DESFASURATA | NR. APART. (NR. LOCUIRI PARCARE) | CUT | POT |
|---|-------------------------|-------------------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------|------|-----|
| CIRCULATIIL RUTIERE SI PIETONALE PRODUSE SPRE EXTINDERE SUPRAFATA TEREN REZULTATA IN URMA CEDARII | 0 | 1106 | 9 | | 0 | | |
| DIN CARE | | | | | | | |
| LOCUINTE COLECTIVE | 0 | 3975 | 28 | | | | |
| SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIUNUL PARCELELOR | 0 | 3895 | 33 | | | | |
| PLATFOME SI CIRCULATIIL PIETONALE IN INTERIUNUL PARCELELOR | 0 | 1777 | 15 | 13500 | 208 (211) | 1.13 | 28 |
| CIRCULATIIL RUTIERE SI SPATII PARCARE IN INTERIUNUL PARCELELOR | 0 | 2853 | 24 | | | | |
| TOTAL | 13006 | 11900 | 100 | | | | |

REGLEMENTARI - MOBILARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA GENERATOARE P.U.Z.
- LIMITA ZONA STUDIATA
- DESTINATIA TERENURILOR
- TERENURI, LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII VERZI AMENAJATE IN CADRUL LOCUIRII
- ZONE CIRCULATIIL RUTIERE SI PIETONALE
- AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCIILOR
- ALINAMENT
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE L.E.A.
- MOBILARE
- ZONA CONSTRUIBIL
- CLADIRI POZITIONARE CU CARACTER EXEMPLIFICATIV
- CIRCULATIE
- STRAZI
- TROTUARE

INDICI URBANISTICI
PRINCIPALI:

P.O.T. = 45%;
C.U.T. = 1.3

SUPRAFATA TOTALA TEREN = 13006MP

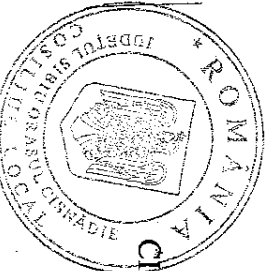
REGIM DE INALTIME :
LOCUINTE COLECTIVE
P+2+M

H max comisa - 11,50 m
H max coartha - 13,50 m

NOTA: ZONA LOCUIRE- CLADIRILE SE INCADREAZA IN:
CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" NORMALA, cf. HG 766/1997;
CLASA DE IMPORTANTA A CLADIRII - III -, cf. P100/2013 si STAS 1010
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC - III - cf. 2.1.8. si 5.1.6. din P118-99

PRESEDINTE DE SEDINTA

IONEL CURBA



CONTRASEMNEAZA

SECRETAR

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PUZ - COMASARE TEREN, DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE P+2+M

Jud Sibiu, Loc. Cîsnădie, Str. Sibiului, F.N.,
CF.CISNADIE 102140, 100840, Nr. Cad: 102140, 100840

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 intregul terenul de **13006 mp**, din localitatea Cîsnădie - in cazul regulamentului de fata, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

(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 Cîsnădie, 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 Cîsnădie si este necesara modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

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. 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 imbunatatirile funciare;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicită 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 urbanism

(3.1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru **COMASARE TEREN, DEZMEMBRARE TEREN, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2+M**, cuprind norme obligatorii pentru autorizare executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

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 căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din porțiunea

de teren aparținând teritoriului localității Cîsnădie, cu o suprafață de **13006 mp**, aflată în proprietatea lui: **PATESAN MARIOARA și FILKER RODICA PARASCHIVA**.

4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

(4.1) Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

- Cap. 1. Generalități;
- Cap. 2. Utilizare funcțională;
- Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

Cap. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de zone funcționale

- **L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI;**

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este **LOCUIRE**;

BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

| ZONE FUNCTIONALE | SUPRAFATA EXISTENT (MP) | SUPRAFATA PROPUNERE (MP) | % | SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA | NR. APART. (NR. LOCURI PARCARE) | CUT | POT |
|---|-------------------------------|--------------------------------|-----|--|---------------------------------------|------|-----|
| CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE PROPUSE SPRE EXTINDERE | 0 | 1408 | 11 | | 0 | | |
| SUPRAFATA TEREN REZULTATA IN URMA CEDARII | 0 | 11598 | 89 | | | | |
| DIN CARE | | | | | | | |
| LOCUINTE COLECTIVE | 0 | 5219 | 45 | | | | |
| SPATII VERZI/ AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR | 0 | 2899 | 25 | | | | |
| PLATFORME SI CIRCULATII PIETONALE IN INTERIORUL PARCELELOR | 0 | 1740 | 15 | 15077 | 208 (208) | 1.30 | 45 |
| CIRCULATII RUTIERE SI SPATII PARCARE IN INTERIORUL PARCELELOR | 0 | 1740 | 15 | | | | |
| TOTAL | 13006 | 11900 | 100 | | | | |

CAP.3.CONDITIILE 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 Plansei de Reglementari.

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.

Cap.2.UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.4 - Utilizari permise:

- Locuinte colective cu maxim P+2E+M niveluri in regim de construire continuu (cuplat) sau discontinuu (izolat);
- Sunt permise functiuni conexe locuintii atata timp cat nu se interpun acestei utilizari functionale.
- Spatii plantate;
- Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;
- Sistem de circulatie 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;

Art.5 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250.00 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse a intersectii si se va considera ca au o arte de servire de 250.0 m;
- realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii.
- pentru arii desfasurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizate si aprobate cf. legii

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;
- deozutari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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 spatii 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.

Art.9 - Amplasarea in interiorul parcelei:

Cladirile vor fi amplasate in regim izolat si vor fi retrase minim **5.00 m** fata de o latura si cf. cod civil fata de cealalta. 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.

Distanța minima între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă 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.

Accesul din DJ 106C nu se va face direct, ci din drumul colector care acum trece pe proprietatea terenului cu CF103634. Acest drum este aprobat printr-un PUZ anterior.

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+2E+M**

inaltimea la comisa nu va depasi 11.50 m.

inaltimea la coarna 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.

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

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. Imprejmuirile la strada si catre spatii verzi majore vor fi transparente iar delimitarile spre vecin vor fi opace.

5.DOCUMENTATIA PENTRU CARE SE ELABOREAZA PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este intocmit pentru **DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCuintE**, teren de **13006 mp**, aflat in jud. Sibiu, orasul Cismadie, str. SIBULUI, F.N., CF.CISNADIE 102140, 100840, Nr. Cad. 102140, 108106, proiect nr.297/2016, elaborat de B.I.A. Ileana Albescu

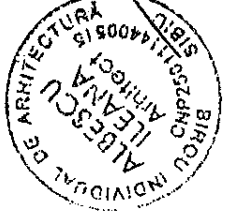
6. APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local Cismadie 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 Cismadie, actul de aprobare continind numarul si data aprobarii).

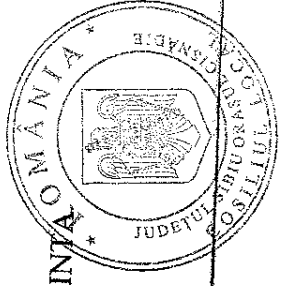
intocmit
Arh. Petru LALUT

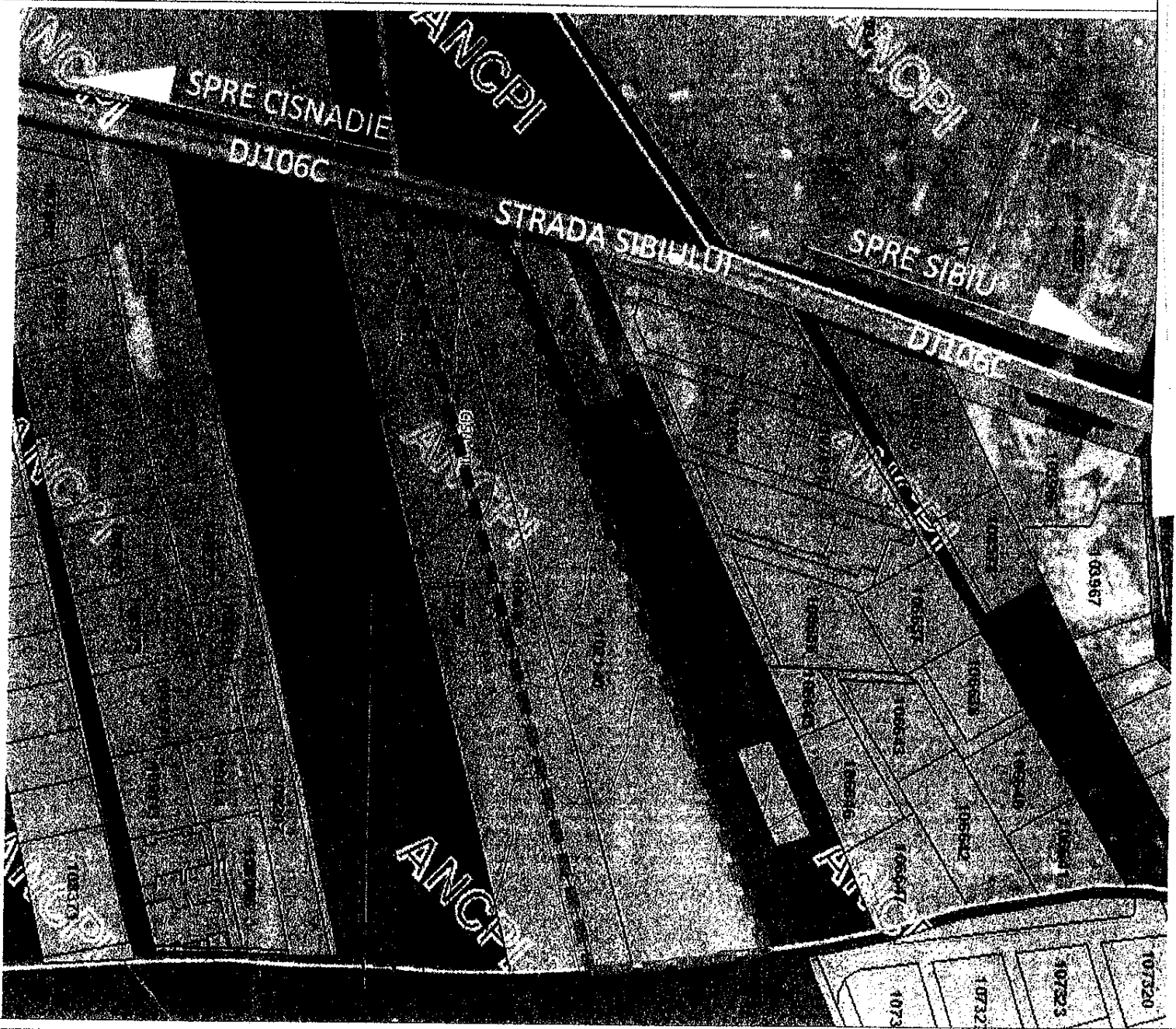
Verificat
Arh. Ileana ALBESCU



PRESEDINTE DE SEDINTA
IONEL CUREA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU





PRESEDINTIA DE SEDINTA
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

