

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 101
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru Alipire terenuri, construire
locuințe individuale alipite, rețele hidroedilitare, bransamente utilități, dezlipire,
beneficiar SC EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16
consilieri, la data de 25 mai 2017;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și
Administrativ cu nr. 3457/15.03.2017;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului
public-privat, gospodarie 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. „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 Alipire terenuri, construire locuințe
individuale alipite, rețele hidroedilitare, bransamente utilități, dezlipire, în Cisnădie, Str.
Haralamb Georgescu, F.N., CF Cisnădie nr. 109781, 110067, 110066, 109798, 109797, 109796,
109795, 109794, 109793, 109792, 109791, 109789, 109788, 109787, 109786, 109785,
109784, 109897, 109896, 109782, beneficiar SC Expert Land Development SRL, conform
anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulament General de
Urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din
prezentă hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 19300 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 Prezentă se comunică beneficiarului SC EXPERT LAND DEVELOPMENT 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 Cisnădie în data de 25 mai 2017 cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președinte de ședință,
Maria Adela Dobrescu



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
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrative
Compartimentul cadastru și agricultură
SC EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL
jud.Sibiu ; Loc.Sibiu, str.Putnei nr.19B
afisaj

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA PARCELE

DESTINATIA TERENURILOR

LOCUIRE REGLEMENTATA / LOCUIRE PROPUSA SI SPATII VERZI AMENAJATE IN CADRUL LOCUIRII

EDUCATIE

SERVICII COMPATIBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE

ZONE CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE EXISTENTE / PROPUSE

AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

ALINIAMENT

EDIFICABIL

ELEMENTE DE INFRASTRUCTURA URBANA

LINIE ELECTRICA AERIANA

ZONA PROTECTIE L.E.A.

RETEA TRANSPORT GAZE NATURALE

ZONA PROTECTIE RETEA TRANSPORT GAZE NATURALE

CANAL IRGIATIE / ZONE DE PROTECTIE

INDICATORI URBANISTICI PRINCIPALI:

P.O.T. = 45%

C.U.T. P+2+M/Er = 1.3

C.U.T. P+1 = 0.9

SUPRAFATA TOTALA TEREN = 19.300 mp

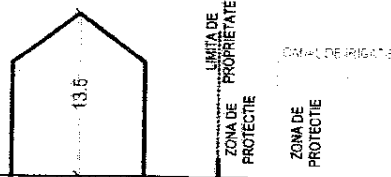
REGIM DE INALTIME MAXIM:

LOCUINTE COLECTIVE: P+2+M/Er - 13,5 m

LOCUINTE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE: P+1+M/Er - 11,5 m

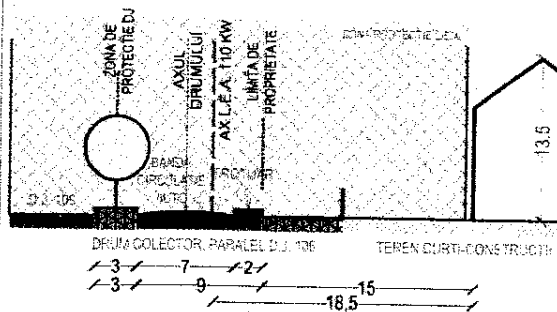
LOCUINTE INDIVIDUALE: P+M/Er - 8 m

PROFIL TRANSVERSAL ZONA PROTECTIA CANAL D-D SCARA 1:500

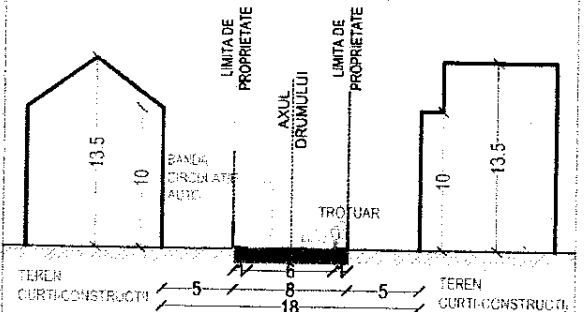


PARCELA GENERATOARE P.U.Z. 1-2-3-2-1 / 5-7

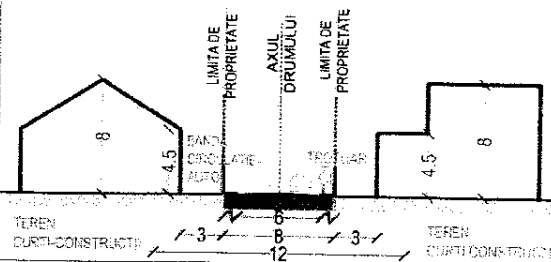
PROFIL TRANSVERSAL DRUM COLECTOR SECTIUNE E-E SCARA 1:500



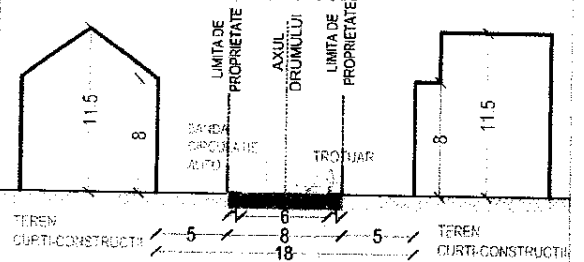
PROFIL TRANSVERSAL DRUM SECTIUNE A-A SCARA 1:500



PROFIL TRANSVERSAL DRUM SECTIUNE C-C SCARA 1:500



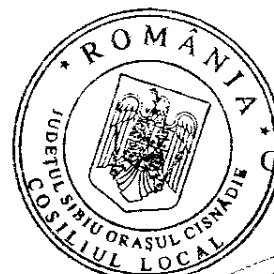
PROFIL TRANSVERSAL DRUM SECTIUNE B-B SCARA 1:500



ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI	SUPRAFATA (MP)		NR. LOTURI	SUPRAFATA PROPUSA (MP)	%
		EXISTENTA	PROPUSE			
TEREN ARABIL	21	19300	0	0		
LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE - P+1	0	0	18	5,109.0	26.5	
LOCUINTE COLECTIVE SI SEMICOLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII: P+2+M(ER) / P+1+M(ER)	0	0	4	11,636.0	60.3	
CIRCULATII RUTIERE/PIETONALE			1	2,555.0	13.2	
TOTAL			23	19,300.0	100.0	

ANEXA 1 LA HCL.101/25.05.2017

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PUZ

CUPRINS: ANEXA 2 LA HCL.101/25.05.2017

CAP I: Dispozitii Generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism
4. Continutul Regulamentului Local de Urbanism

CAP II: Generalitati

CAP III: Utilizare functionala

CAP IV: Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Cap.V: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Cap.VI: Documentatia pentru care se elaboreaza prezentul Regulament

Local de Urbanism (RLU)

Cap.VII: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP I: Dispozitii Generale***1. Rolul regulamentului local de urbanism***

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orasul Cisnădie.

Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă 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*).

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, se pastreaza concepția care a stat la baza PUG si se detaliaza.

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - Ian. 97), cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicată aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, cu modificările și completările ulterioare;

TEL / FAX - 0 3 6 9 5 6 6 0 4 5
e-mail: office@daedalus-proiect.ro

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicită și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale UTR-ului. 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

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul Local de Urbanism pentru "PUZ ALIPIRE TERENURI, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ALIPIRE, REȚELE HIDROEDILITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, DEZLIPIRE" – Cîsnădie, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

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 două terenuri generatoare PUZ aparținând teritoriului orasului Cîsnădie, cu o suprafață cumulată de 19.300mp, aflat în proprietatea S.C.

TEL / FAX - 0 3 6 9 5 6 6 0 4 5
e-mail: office@daedalus-project.ro

EXPERT LAND DEVELOPEMENT S.R.L. conform extrasei C.F. 107211 respectiv C.F. 107212 si se rasfrange asupra intregii zone studiate delimitate prin Avizul de Oportunitate aferent PUZ.

(3.2) Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a terenului se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din RGU și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprinde reglementari specifice pe articole grupate în trei capitole:

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

Cap.2.GENERALITATI

Art.1 - Tipuri de zone funcționale

SUBZONA L2 - subzona locuintelor individuale și colective mici P + 1, P + 2
situat în noile extinderi

Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei

SUBZONA L2- Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea

Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei

UEI - rețele edilitare, cai de acces carosabile și pietonale;

Cap.3.UTILIZAREA FUNCTIONALĂ**Art.4 - Utilizări admise:**

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- Creșe și grădinițe
- Funcțiuni comerciale și sedii de birouri
- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Parcări auto;

Art.5 - Utilizări admise cu condiții:

- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp ADC și să nu genereze disconfort locuitorilor prin generarea de transporturi grele, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

Art.6 - Interdicții permanente:

- Orice alte utilizări decât cele de la Art. 4 și Art. 5 ;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice

TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@daedalus-proiect.ro

- și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAP.4.CONDITIILE DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA A CONSTRUCȚIILOR

Art.7 - Caracteristicile parcelelor : suprafețe, forme, dimensiuni:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire insruiți: suprafața minimă 150 m, front minim 8 m
- dimensiuni minime pentru regimul de construire cuplat: suprafața minimă 250 m, front minim 12 m
- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafața minimă 350 m, front minim 14 m
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

Art.8 - Amplasarea față de aliniament:

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de **3.00 m** față de aliniament, pentru parcelele ocupate de locuințe individuale, cu regim mic de înălțime (**P+M/Er**), conform Plansei de Reglementari.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de **5.00 m** față de aliniament, pentru parcelele ocupate de locuințe semicolective, cu regim mic de înălțime (**P+1+M/Er** și **P+2+mM/Er**), conform Plansei de Reglementari.

Art.9 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o

TEL / FAX - 0 3 6 9 5 6 6 0 4 5
e-mail: office@daedalus-proiect.ro

distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Art. 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

Art.11 - Circulații și accese :

- Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform funcțiunii.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Art. 12 - Stationarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la Regulamentul de Urbansim aferent PUG Cisnădie aprobat cu HCL 165/2011

Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una din următoarele configurații:

- Pentru locuințele colective: **P+2E+M / Er**. Înălțimea la cornișă nu va depăși 10 m. Înălțimea la coama nu va depăși 13,5 m.
- Pentru locuințele semicolective: **P+1E+M / Er**. Înălțimea la cornișă nu va depăși 8 m. Înălțimea la coama nu va depăși 11,5 m.
- Pentru locuințele individuale: **P+M / Er**. Înălțimea la cornișă nu va depăși 4,5 m. Înălțimea la coama nu va depăși 8 m.

Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Art. 15 - Spații verzi și utilități:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
 - suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 30% (cf. Legii)
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burhanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și sau în rigole
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Nu se vor autoriza construcții care nu au posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare.
- Vor fi preluate strazi în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.

Art. 16 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2.5 m.

CAP.5.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 17 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

POT maxim = 45%,

CUT maxim pentru S+P+2+R/M = 1.3;

CUT maxim pentru S+P+1+R/M = 1.3;

CUT maxim pentru P+M = 0.9;

TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@daedalus-proiect.ro

**CAP.6. DOCUMENTATIA PENTRU CARE SE ELABOREAZA PREZENTUL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

Prezentul Regulament este întocmit pentru parcelele identificate prin C.F. 107211 si 107212, din Cisnadie, str. Haralamb Georgescu F.N., amplasate în jud. Sibiu si este elaborat de s.c DAEDALUS PROIECT s.r.l.

CAP.7.APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cisnadie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază 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 antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Cisnadie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

SEF PROIECT

Arh. Luminita Ispas



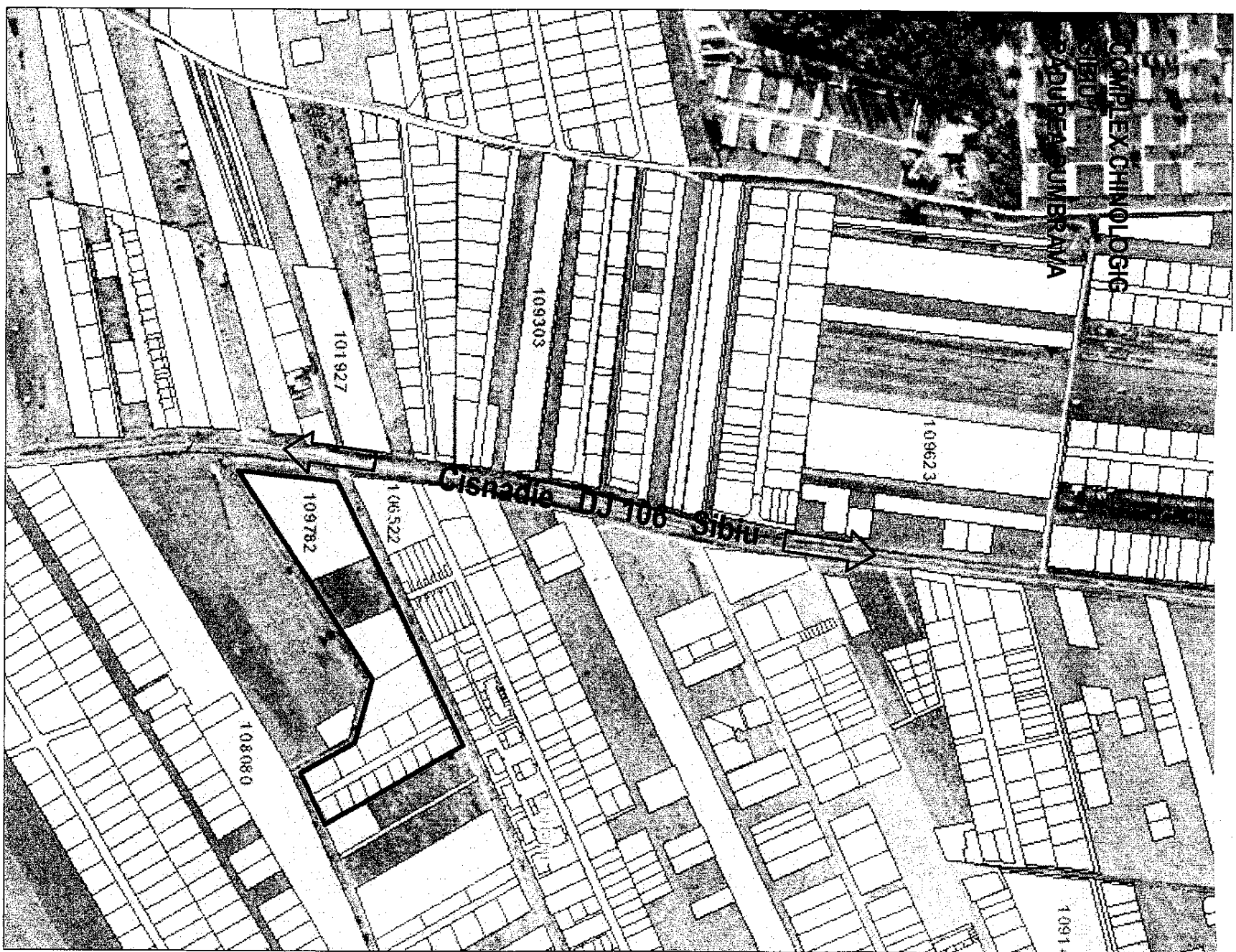
INTOCMIT

Arh. Alexandru CRISTIAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



PRESEDINTE DE SEDINTA
MARIA ADELA DORESCU



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

