

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.208
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Parcelare, dezmembrare,
construire locuințe individuale” în Cisnădie , str. Măgurii, F.N.,
beneficiar Jelieru Mircea și proprietarii

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 26 octombrie 2017;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 11123/24.08.2017;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Parcelare, dezmembrare, construire locuințe individuale” în Cisnădie, str. Măgurii, F.N., beneficiar Jelieru Mircea și proprietarii, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulament local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 51.213 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.

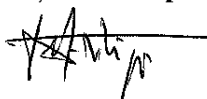
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului JELERIU MIRCEA.

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 26 octombrie 2017 cu 15 voturi „pentru” și 1 vot „împotriva”.

Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip



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

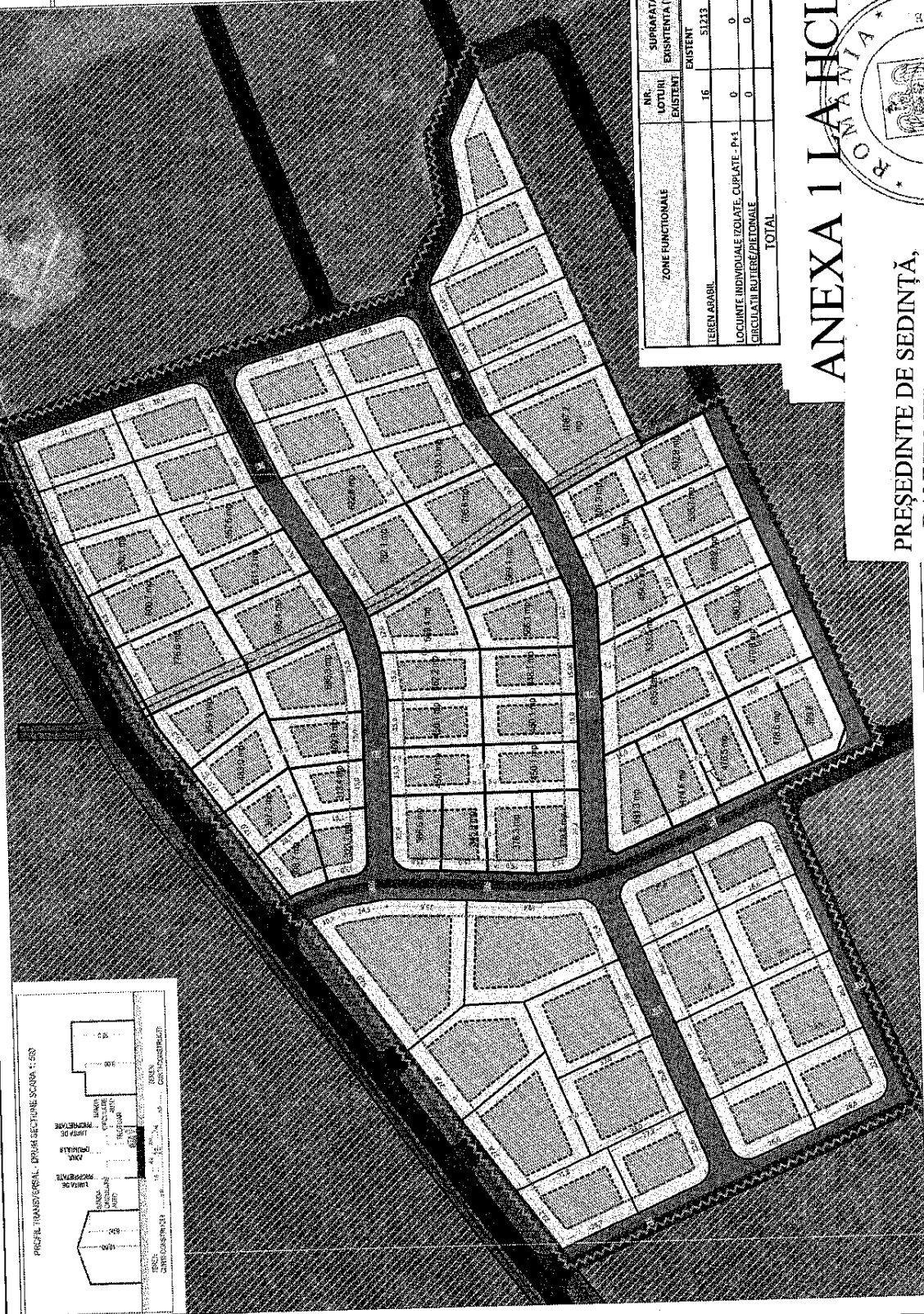
Compartimentul cadastru și agricultură —

OCPI Sibiu

dl./dna. JELERIU MIRCEA

jud.Sibiu, Loc.Cisnădie, str.1 Decembrie nr. 92

afisaj —

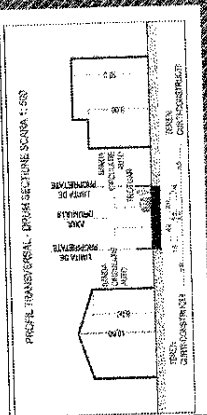


REGLEMENTARI URBANISTICE
PLAN URBANISTIC ZONAL

- LEGENDA:**
- LIMITA
 - LIMBA ZONEI STUDIATE
 - IMPR. ZONA REGLEMENTATA
 - IMPR. PARCELE
 - DESTINATIA TERENURILOR
 - COORDEE REGLEMENTATA, LOCUS PRIVATA SI PRINZULI DE AMPLASARE SI CIRCULI LOCALI
 - ZONA DE PROTECTIE CANALE PERIOLE
 - AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR
 - ALINEAMENT
 - DIRECȚOR
 - ELEMENTE DE INFRASTRUCTURA URBANA
 - ZONA DE PROTECTIE CANALE PERIOLE

INDICATORI URBANISTICI PRINCIPALI:
P.O.T. = 80%
C.U.T. = 10
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN = 51213 mp
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM:
LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+MEZ
H max. comensalitate - 8,00 m
H max. de la curbă terenului - 10 m

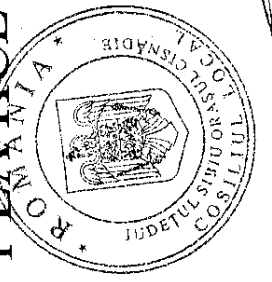
ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI EXISTENTE		SUPRAFAȚA EXISTENTĂ (MP)		NR. LOTURI PROPUSE		SUPRAFAȚA PROPUȘĂ (MP)		%
	EXISTENT	PROPOȘT	EXISTENT	PROPOȘT	EXISTENT	PROPOȘT	EXISTENT	PROPOȘT	
TEREN ARABIL	16	0	51213	0	0	0	0	0	
LOCUINTE INDIVIDUALE ZOLATE, CURBATE - P+1	0	78	0	43.586,0	78	43.586,0	0	85,1	
CIRCULATII RUTIERE/BIROCRATALE	0	1	0	7.617,0	1	7.617,0	0	14,9	
TOTAL		77		51.213,0	77	51.213,0		100,0	



ANEXA 1 LA HCL 208/26.10.2017

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
DANUT MIHAI FILIP

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

[Signature]



ANEXA 2 LA HCL 208/26.10.2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:

**PARCELARE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE**

C.F. NR.103984, 108396, 108397, 108398, 108399, 108400, 108401, 108402, 108403,
108404, 108405, 108406, 108407, 108409, 108410, 108408

Beneficiar:

ORASUL CISNADIE

Inițiator:

MIRCEA JELERIU

Proiectant General:

S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.



IULIE 2017



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PUZ

CUPRINS:

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: Documntatia 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 și 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;
- 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 explicitează 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 Cisdădie.**

3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul Local de Urbanism pentru "PUZ APARCELARE, DEZMEMBRARE, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" – Cisdădie, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliaza și reglementeaza 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 16 terenuri generatoare PUZ aparținând teritoriului orasului Cisdădie, cu o suprafața cumulată de 51.213 mp, aflate în proprietatea Jeleriu Mircea și Jeleriu Maria Ioana, Gaman Anamaria și Gaman Vasile, Mușat Marius și Mușat Camelia-Iuliana, Bucureșteanu Didina și Bucureșteanu Ovidel, Hiciu Ana, Balasa Raul George și Balasa Anca și Hiciu Sorin-Marin și Hiciu Adriana, conform extraselor C.F. 103984, 108396, 108397, 108398, 108399, 108400, 108401, 108402, 108403, 108404, 108405, 108406, 108407, 108409, 108410, 108408 și se rasfrâng asupra întregii 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.GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipuri de zone funcționale

SUBZONA L2 - subzona locuintelor individuale si colective mici P + 1, P + 2 situate in 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 si pietonale;

Cap.3.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.4 - Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim P+1+M/Er niveluri, în regim de construire cuplat sau izolat;
- Rețele de echipare edilitara;
- Cai de acces carosabile si pietonale;
- Parcari auto;

Art.5 - Utilizări admise cu condiții:

- 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;

Art.6 - Interdicții permanente:



- orice alte utilizari decat cele de la Art. 4 si Art. 5 ;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice 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.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire cuplat: suprafata minima 250 m, front minim 12 m
- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafata minima 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 5.00 m față de aliniament

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

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 m.
- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar



nu mai puțin decât 5 m.

Art. 10 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa 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
- Parcajele vor fi asigurate în interiorul parcelelor, fără a afecta domeniul public

Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :

- Regimul de înălțime nu poate depăși regimul **S + P + 1 E + M/Er**. Înălțimea la cornișă nu va depăși 8 m.
- Înălțimea maximă totală de la cota terenului: 10 m

Art. 14 – Aspectul exterior al cladirilor

- clădirile noi vor avea o arhitectură de bună calitate, abordarea recomandată fiind una contemporană
- 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 parcelele cu funcțiunea de locuire va fi de min. 30% (cf. Legii)



- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor 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 bransamente 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 sau dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor avea o înălțime de maxim 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 = 35%,

CUT maxim = 1.0

CAP.6. DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru parcelele identificate prin 103984, 108396, 108397, 108398, 108399, 108400, 108401, 108402, 108403, 108404, 108405, 108406, 108407, 108409, 108410, 108408, din Cisnădie, amplasate în jud. Sibiu și este elaborat de s.c DAEDALUS PROIECT s.r.l.

CAP.7.APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

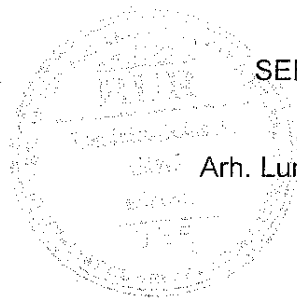
Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.



DAEDALUS PROIECT

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

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 Cisnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).



SEF PROIECT

Arh. Luminita Ispas



INTOCMIT

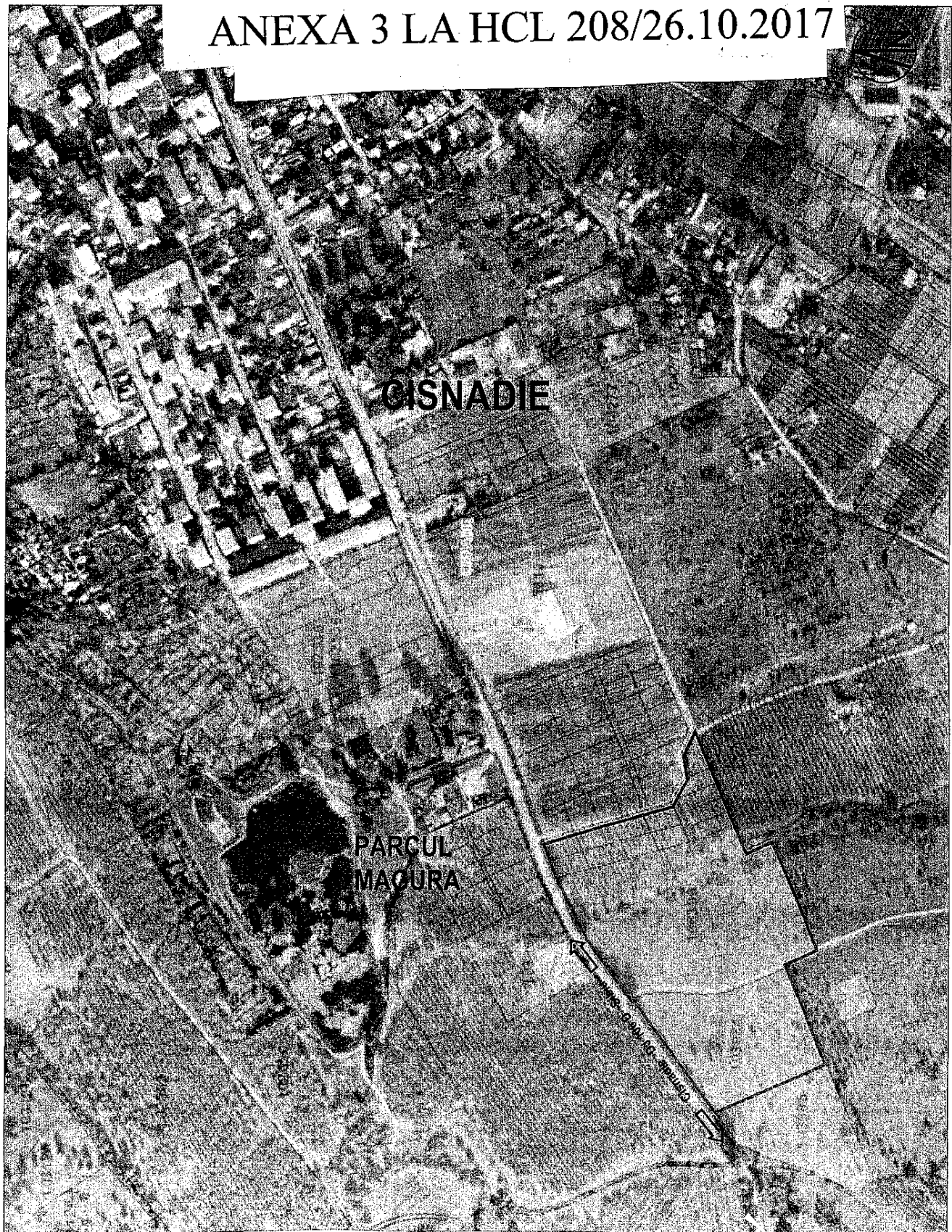
Arh. Alexandru CRISTIAN

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

ANEXA 3 LA HCL 208/26.10.2017



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

