

ROMANIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 102

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru parcelare pentru „construire locuințe individuale și colective, împrejurimi, drumuri de acces și branșamente” beneficiar TIMOFTE GHEORGHE ȘI TIMOFTE LUCIA ELISABETA

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. 6287/10.05.2017;

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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru, Construire locuințe individuale și colective, împrejurimi, drumuri de acces și branșamente” beneficiar TIMOFTE GHEORGHE ȘI TIMOFTE LUCIA ELISABETA amplasat în Cisnădie; str.Sibiului FN; CF. Cisnădie nr.108800, 108780, 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 prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 23700 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.

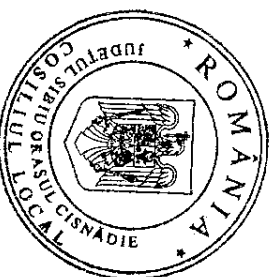
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarului TIMOFTE GHEORGHE și TIMOFTE LUCIA ELISABETA.

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 DODĂȘCU



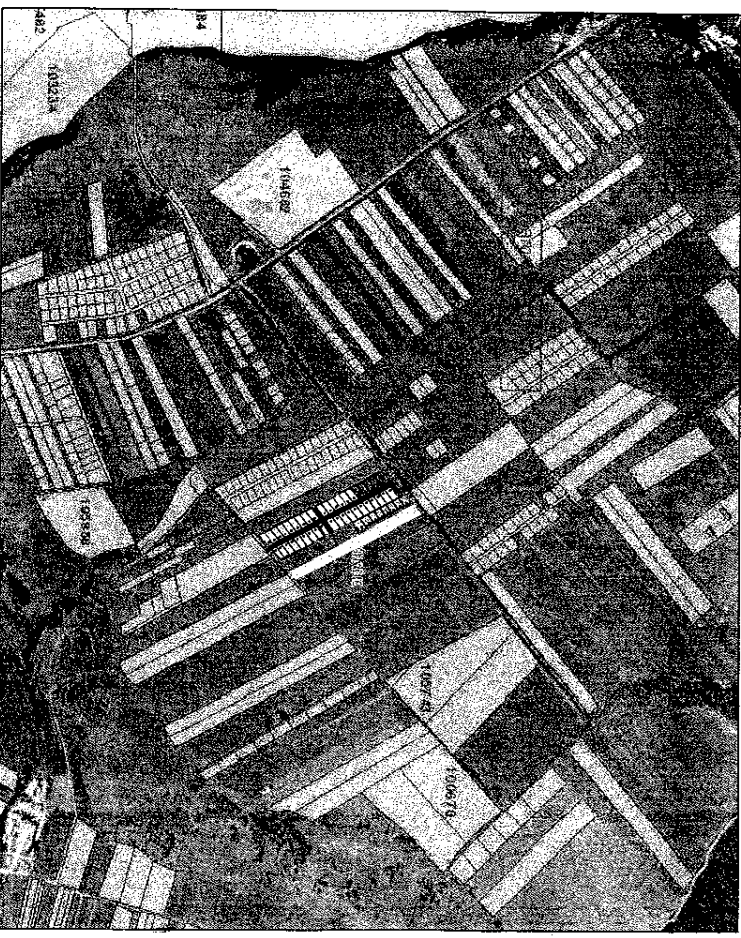
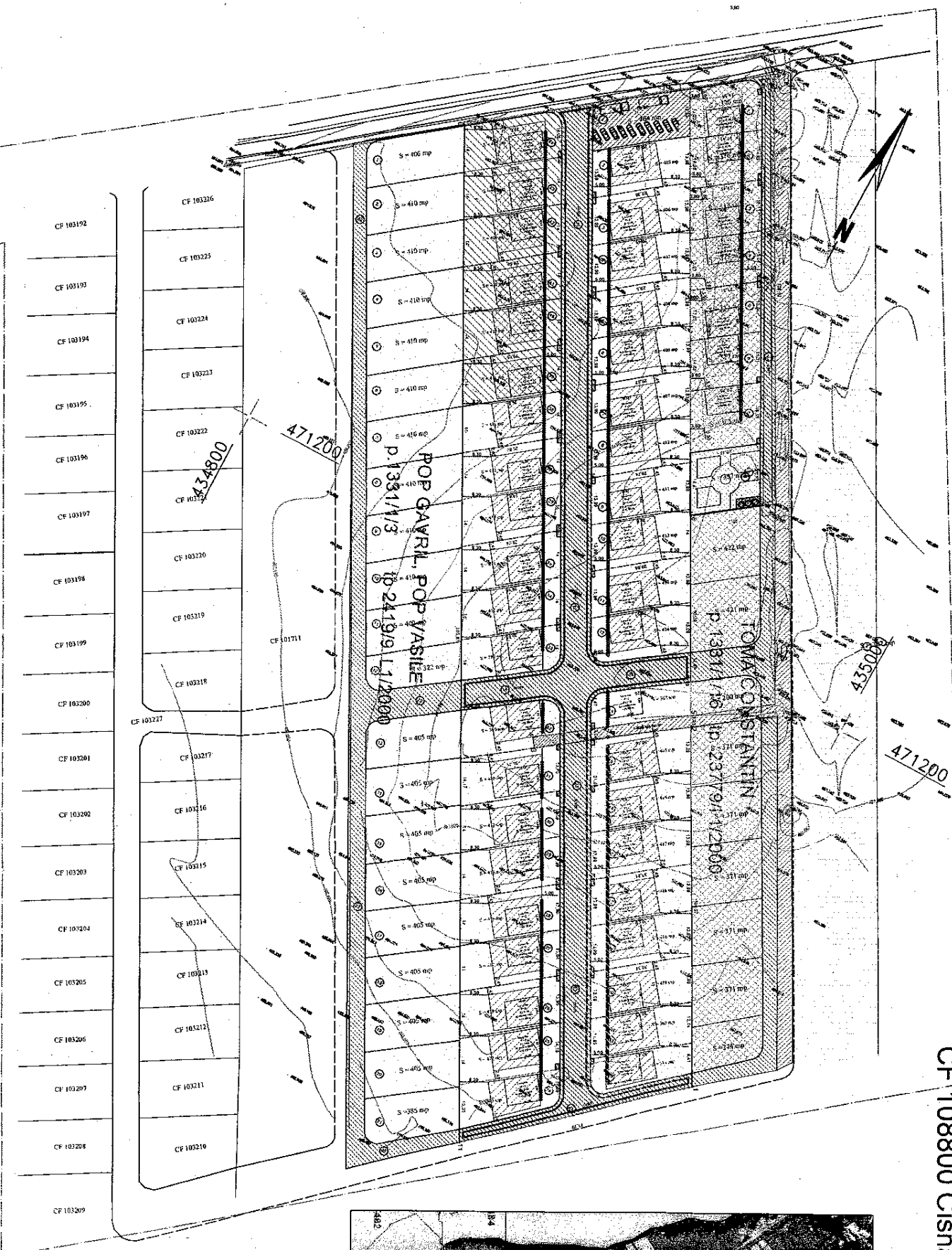
Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin RUSU

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 —
dl./dna. TIMOFTE GHEORGHE
jud.Sibiu ; Loc.CISNADIE STR.SIBIULUI NR.23
afisaj —

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL SI PARCELARE

CF 108800 Cisnădie - cad 108800 CF 108780 Cisnădie - cad 108780.



INCADRARE IN U.T.R. Sc 1:10000

1.3 REGLEMENTARI

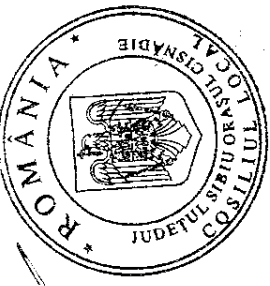
- Subzona locuinte individuale P, P+1, P+1+M
 - Subzona locuinte cuplate P, P+M, P+1,
 - Subzona Servicii (comert, sedii firme) si locuinte P-2, P+1+M
 - Subzona Recreere (parc)
 - Parcuri publice
 - Carosabli auto si pietonali
 - Subzona colectare deseuri selective
 - Subzona de protectie
 - Aliniament propus
 - Zona studiata
- Zona constructibila (Cc) = 19637 mp.
 din care: -Subzona Locuibila = 18871 mp.
 Loc. individuale = 14506 mp.
 Loc. cuplate = 1899 mp.
 Subzona servicii = 2453 mp.
 -Zona recreere (parc) = 366 mp.
 -Parcuri publice = 385 mp.
 -Subzona salubritate = 15 mp.
 Carosabli auto si pietonali = 4063 mp.
 Total = 23700 mp.

- 1 X=435012.14 Y=471094.80
- 2 X=434980.64 Y=471180.58
- 3 X=434922.83 Y=471152.80
- 4 X=434921.05 Y=471155.21
- 5 X=434959.20 Y=471183.25
- 6 X=434930.72 Y=471236.16
- 7 X=434951.11 Y=471251.15
- 8 X=434889.63 Y=471364.54
- 9 X=434889.87 Y=471340.23
- 10 X=434816.11 Y=471307.59
- 11 X=434959.14 Y=471037.23

ANEXA 1 LA HCL. 102/25.05.2017

REGLEMENTARI URBANISTICE Sc 1:1000

PRESEDINTE DE SEDINTA,
 MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU



ANEXA 2 LA HCL.102/25.05.2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT: INTOCMIRE P.U.Z. SI PARCELARE

CF 108800 Cisnădie, CF 108780 Cisnădie;U.A.T. Cisnădie, -Jud.

Sibiu.

I. Dispoziții generale:

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

-Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

-Reglementările cuprinse în PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

1. Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construire pe terenuri libere
- Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei.
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei:

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poartă coexistența și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametrii optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții

-menținerea spațiilor libere între construcții, anexe și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambiantare

3. Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederile Avizului de Oportunitate, a PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

-realizarea accesului la construcții, în condițiile proiectate în documentația de față și asigurarea legăturii cu existentul (De 1336 și Dj 106 C).

-rezolvarea carosabilelor pe traseul și gabaritele preconizate

-rezolvarea celorlalte componente arterelor: trotuare, rigole, pante, sistematizare verticală

III. Zonificarea funcțională:

În cadrul zonei studiate s-au stabilit ca funcționalități și anume:

SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE MICI -P+1+M, P+2+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

Subzona funcțională : SUBZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
P+1+M SI LOCUINTE CUPLATE MICI - P+1 SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE cu următoarea componenta:

1.1.-Subzona locuinte individual Li-S teren=14506 mp:

Are in componenta 36 de parcele cu suprafata de la 300 la 500 mp. Se va respecta alinierea la strada de minim 5 m. Retrageri laterale, pe partea posterioara a constructiilor, min. 60 cm, fara deschideri catre proprietatea vecina si minim 2 m fata de latura opusa, cu exceptia parcelor invecinatee cu strada.Retrageri fata de latura posterioara de minim 10 m. Regim de inaltime max. P+1+M, inaltimea maxima la coama 15 m.

1.2.-Subzona locuinte cuplate Lc-S teren=1899 mp:

Are in componenta 7 de parcele cu suprafata de la 315 la 385 mp. Se va respecta alinierea la strada de minim 5 m. Retrageri laterale, pe partea posterioara a constructiilor, se va construi in calcan si minim 6 m fata de latura .Retrageri fata de latura posterioara de minim 4 m. Regim de inaltime max. P+1, inaltimea maxima la coama 10 m.

1.3.-Subzona servicii Sv-S teren=2453 mp:

Are in componenta 6 de parcele cu suprafata de la 405 la 415 mp, cu functiuni de servicii (comert, sedii firme-birouri). Se va respecta alinierea la strada de minim 5 m. Retrageri laterale, pe partea posterioara a constructiilor, min. 60 cm, fara deschideri catre proprietatea vecina si minim 3 m fata de latura opusa, cu exceptia parcelor invecinatee cu strada.Retrageri fata de latura posterioara de minim 10 m.

Fiecare parcela isi va asigura locurile de parcare necesare.

Regim de inaltime max. P+1+M, inaltimea maxima la coama 15 m.

1.4.-Subzona parcare publice Pa-S teren=404 mp:

Are in componenta 1 parcela cu suprafata de 404mp. Va avea 10 locuri de

Parcare autoturisme si 2-3 locuri parcare autovehicule de transport, cu acces intr-un singur sens.

1.5.-Subzona recreere Pe-S teren=366 mp:

Are in componenta 1 parcela cu suprafata de 366mp. Va fi o zona verde pentru recreere si joaca, dotata cu mobilier stradal si leagane.

1.6.-Subzona salubritate Gc-S teren=15 mp:

Are in componenta 1 parcela cu suprafata de 15 mp, destinata pentru amplasarea pubelelor de selectarea gunoierului menajer.

1.7.-Carosabil auto si pietonal-S teren=4063 mp:

Se compune din crosabilul auto in suprafata 2975 mp care trebuie sa asigure circulatia autovehiculelor in doua sensuri. Pe acesta vor fi amplasate rigolele de scurgere a apelor pluviale cat si retelele de canalizare.

Trotuarele pietonale vor fi in suprafata de 1088 mp, cu latimea min. De 1.00 m, prevazute cu accese la imobile si stalpi de iluminare stradala

2. Date de recunoastere

- Zona este delimitata:

-la est proprietăți private si proprietate domeniului public: proprietar Toma Constantin; Canal nr. Cad Cn.1328

-la vest proprietăți private: Top 1331/1/3 proprietar Pop Gavril si Pop Vasile..

-la nord proprietăți de stat : Drum de exploatare nr. Cad. 1336

-la sud proprietati private: Cf 108214 Cisanadie.

- Suprafata zonei studiate este de 23700 mp , proprietăți private.
- Tipul de proprietate pentru întreaga zonă :
- proprietate privată si proprietati de stat (De; Cn)

3. Constructii existente:

Terenul este liber (nu există construcții executate pe zona care se studiaza) .

4. Propuneri privind modul de ocupare a terenurilor:

4.1. Construcții propuse:

-tema de proiectare definește clar tipul de clădiri : locuințe individuale P+1+M sau P+2-in zona de servicii și locuințe individuale cuplate P+1 , anexe , filigorii , etc.

-in zona de servicii destinata cladirilor poate fi sedii de firme si locuințe.

-se definește suprafata constructibilă a parcelelor : zona ocupată de construcțiile respective

4.2. Regimul de înălțime a construcțiilor max. 3 nivele deasupra solului (P+1+M-locuințe unifamiliale; P+1+M sau P+2 pentru firme si locuințe; si P+1-locuințe mici unifamiliale cuplate) .

Nu se considera nivel:

-spații tip subsol , cu condiția ca volumul de deasupra terenului să fie cel mult jumătate din totalul acestui nivel.

Înălțimea la cornisa a clădirilor va fi max. **10.00 m** față de cota medie a terenului .

4.3.Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe:

Lățimea **minimă** a unei parcele la frontul străzii va fi de **13,00 m**.

Orice construcție va respecta **alinamentul** (retragere 5 mm de la strada) și se va înscrie în suprafața construibilă a parcelei.

În interiorul parcelei construcțiile vor fi amplasate în așa fel încât să se respecte Codul Civil (minim 60 cm pe laturile fără deschideri și minim 2 m pe laturile cu deschideri).

Indici de utilizare a terenului:

Pentru **zona locuințe** și funcțiuni complementare :

P.O.T. = 40 % ; C.U.T. = 0,90

Acești coeficienți se referă la interiorul parcelelor destinate construirii, fără spațiile căilor de circulație.

4.5. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, lemn,piatră.

Finisajele premise:

-tencuieți cu zugrăveli de diferite culori

-placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori

-elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat

-zidărie sau placaje de piatră

-tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite

-învelitoare acoperișurilor va fi țigle tradiționale sau țigle din beton tip "Bramac" cu culoare brun – roșcat și țigla metalică de culoare brun-roșcat.

-circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltat.

4.6. Parcaje, garaje:

Având în vedere gradul de motorizare în prezent și în perspectivă, se prevăd 1-2 locuri de garare în fiecare incintă. Deasemenea pe prima parcela de la De 1336 se va realiza o parcare publica care sa asigure locurile de parcare necesare atat pentru autoturisme cat si pentru autocamioane.

4.7. Delimitări incinte-Împrejmuiri:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu garduri de max. 1,80 m de la cota trotuarului, iar între incinte de max. 2,00 m.

Materialele folosite pentru împrejmuiri spre stradă vor fi:

-elevație de beton, cărămidă, piatră de max. 0.60 m înălțime

-panouri de închidere din teava rectangulara, fier forjat, lemn -porți din lemn sau metalice.

Se permite și gard viu – plantații verzi cu același dimensiuni, cu condiția să nu perturbeze circulația pe trotuar.

4.8. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu crează umbriri defavorabile către vecini.

4.9. Asigurarea echipării edilitare și racordarea la rețele:

Rețelele publice de apă și canalizare a orașului Cîsnădie vor fi extinse prin grija beneficiarilor, asigurându-se posibilitatea racordării la acestea.

Fiecare beneficiar care va obține Autorizație de construire, are obligația de bransare și racordare la rețelele edilitare.

4.10. Evacuarea deseurilor:

Deseurile menajere vor fi colectate selective în puștele ecologice și vor fi evacuate periodic, prin serviciul de salubritate al orașului Cîsnădie, cu care beneficiarii sunt obligați să încheie contracte.

Deasemenea pe zona vor fi amplasate containere diferențiate pentru colectarea selectivă a deseurilor.

4.11. Accese carosabile și pietonale:

Accesul autovehiculelor la parcele se va face pe drumurile de acces realizate, care vor fi dezmembrate prin parcelare și care după realizarea lor vor trece în proprietatea Statului, domeniul public. Acestea vor avea partea carosabilă și trotuar pietonal și vor fi destinate circulației carosabile și pietonale, amplasării rețelelor publice edilitare, iluminatului public și realizării rețelei de evacuare a apelor pluviale.

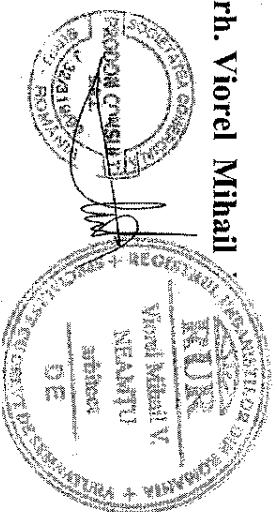
5. Restricții:

Nu se admit:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
 - construcții sau amenajări străine programului general zonei
 - depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești în curți, decât în containere închise
- Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natural.

Întocmit,

Arh. Viorel Mihail



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELIA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



INCADRARE IN U.T.R. Sc 1:10000

ANEXA 3 LA HCL.102/25.05.2017

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU

