

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 77

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință P+M, bransamente utilități, împrejurire imobil și dezmembrare teren” beneficiar Băra Nicolae

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 22 februarie 2018;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 1870/06.02.2018;

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 locuință P+M, bransamente utilități, împrejurire imobil și dezmembrare teren” în Cisnădie, str. SIBIULI FN; CF Nr. 109006, 109002; Nr. Cad. 2477/1, 2477/2 beneficiar BĂRA NICOLAE, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul 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 3300mp.

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 documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

Art.6 Prezenta se comunică beneficiarului BĂRA NICOLAE.

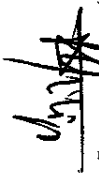
Art.7 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.8 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 22 februarie 2018 cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președinte de ședință,

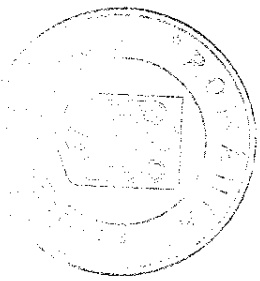
Dănuț Mihai Filip

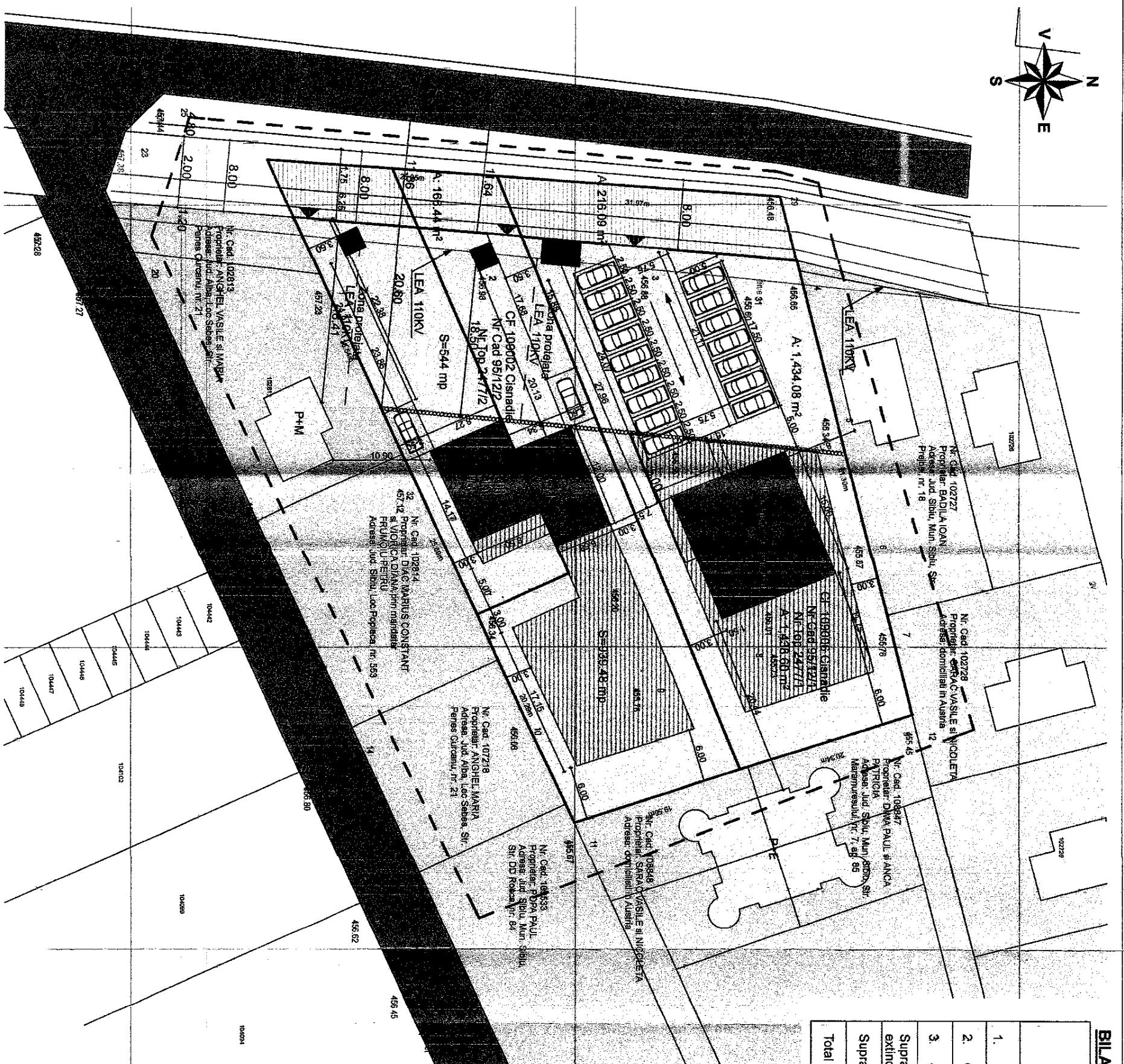
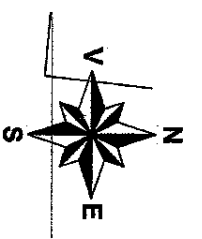


Contrasemnează

Secretar d.,

Daniela Szasz





Plan de situatie scara 1 : 500

BILANT TERITORIAL ANEXA 1 LA HCL. 77/22.02.2018

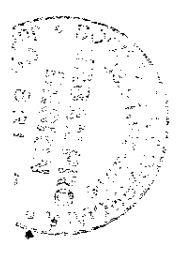
Zone functionale	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1. Suprafata constructii	0	0%	410.00	14.00%
2. Circulatii	0	0%	490.00	16.76%
3. Zona libera (Verde)	2922.00	100%	2022.00	69.24%
Suprafata cedata pentru modernizare si extindere ampriza stradala			378.00	
Suprafata teren rezultat dupa cedare			2922.00	100%
Total zona PUZ	3300.00	100%		

LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Accese
- LEA 110KV
- Aliniament (Retragere LEA 110KV)
- Constructii existente
- Constructii propuse
- Zona constructibila
- Circulatie propusa
- Circulatie existenta
- Drum 8m propus propus spre estindere
- Zona propusa spre cedare ptr. drum 8m
- Zona verde
- Terenuri proprietate privata
- Platforme pubele gunoi

H max = 10.00 m la comisa

- Aliniament = 20.60 mp
- S teren (P+1) = 1483.48 mp
- S teren (P+2) = 1438.60 mp
- S constr. (P+1) = 185.14 mp
- S constr. (P+2) = 225.00 mp
- P.O.T.max = 40%
- C.U.T.max (P+1) = 0.90
- C.U.T.max (P+2) = 1.30



PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,d...
DANIELA SZASZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- Jud. Sibiu, Or. Cisnădie, FN-

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 Șura Mică, pentru zona ce se 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:

- construirea unor imobile cu destinația de locuințe individuale, cuplate sau colective P+M, P+2E și servicii
- Realizarea delimitării clare a 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 poată coexista și funcționa fără a se deranja.
- Astfel, în cadrul prezentului PUZ se delimitează o **zonă de locuințe de maxim P+2E și servicii**.
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjantă și în parametri 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.

3. Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederile PUG 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:

- accesul la amplasament în condițiile proiectate se va face din drumul județean DJ 106C și asigură legătura cu rețeaua de drumuri existentă;
 - parcățile asigură serviciul pentru funcțiunea propusă
- Apele meteorice vor fi colectate prin canale de conducere a apelor pluviale la rigole de suprafață.

III. Zonificarea funcțională:

În cadrul zonei studiate s-au stabilit zonele funcționale și anume: ZONĂ DE LOCUINTE P+M ȘI LOCUINTE ȘI SERVICII P+2E, suprafață totală S=2922,0 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturată, ce face parte integrantă din prezentul regulament.

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

Zona funcțională de: **ZONĂ DE LOCUINȚE P+M ȘI LOCUINȚE ȘI SERVICII P+2E**

2. Date de recunoaștere

- Zona de studiu este situată în partea de nord a localității Cislădie; se învecinează cu terenuri proprietate privată și căi de acces la vest(DJ106C)
- Suprafața zonei studiate este de 2922,0mp aflat în proprietatea persoanelor private.
- Tipul de proprietate :
 - privată: Bara Nicolae, conform extras Extras CF nr. 109006 si CF 109002, nr. Cad 2477/1, nr. Cad. 2477/2.

3. Construcții existente

Pe teren nu există construcții.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse:

- tema de proiectare definește clar tipul **locuințe individuale, cuplate sau colective și servicii.**
- se definește suprafața constructibilă a parcelelor: zona ocupată de construcții.

4.2. Regimul de înălțime a construcțiilor max. **3** nivele deasupra solului (P+M, P+2E).

Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi max. **10,00 m** față de cota terenului amenajat.

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe:

Aliniamentul este stabilit la 18.50 m față de axul liniei LEA 110KV și retras cu 20,60m față de limita de proprietate rezultată după cedare. Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți vor fi: 20,60m față de drumul de acces, la minim jumătate din înălțimea la streasina, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelelor și la 6,00 m față de limita din spate.

Cedarea terenului pentru realizarea străzii reglementate prin P.U.G. către Primărie se va face după asfaltarea, iluminatul și executarea rețelelor edilitare.

Orice construcție va respecta **aliniamentul** și se va înscrie în suprafața constructibilă a parcelei.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Suprafata (mp)			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
1. Suprafata constructii	0	0%	410.08	14.00%
2. Circulatii	0	0%	490.00	16.76%
3. Zona libera (verde)	2922.08	100%	2022.00	69.24%
Total zona PUZ	2922.08	100%	2922.08	100%

4.4. Indici de utilizare a terenului:

$$POT_{max} = 40\%$$

$$CUT_{max} (\text{Imobil P+1}) = 0,90$$

$$CUT_{max} (\text{Imobil P+2}) = 1,30$$

4.5. Materiale folosite:

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

Finisajele permise:

- tencuiei cu zugrăveli de diferite culori cu materiale tradiționale;
- placi de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placi de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoarea acoperișurilor va fi din țigle ceramice, beton – tip ;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pavate cu piatră sau asfaltate.

4.6. Parcaje, garaje:

Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (suprateran).

1,5 locuri / unitate

1 loc la 100mp de servicii

4.7. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre vecini se va face cu gard.

4.8. Plantații, zone verzi:

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

5. Restricții:

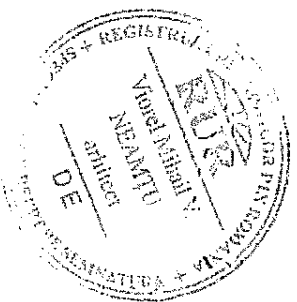
Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;

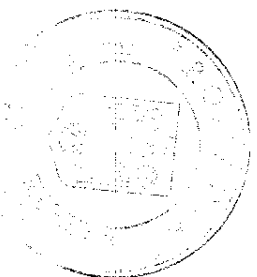
- construcții sau amenajări străine programului general zonei;
- se asigură o însoțire de minim 1, 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din clădirile propuse și din locuințele învecinate;
- amenajarea platformelor destinate depozitării recipienților de colectare selectivă a deșeurilor menajere, la o distanță de minim 10 m de ferestrele locuințelor
- amplasarea spațiilor amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, la distanța de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit
- asigurarea alimentării cu apă potabilă în cantitatea corespunzătoare și de o calitate care să respecte prevederile legale
- asigurarea avacuarii și epurării apelor reziduale fecalo-menajere, prin instalații, a căror construcție și exploatare să nu producă poluarea factorilor de mediu

Întocmit,

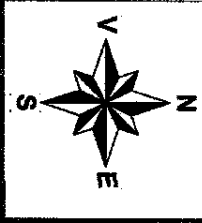
Arh. Neamțu Viorel



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

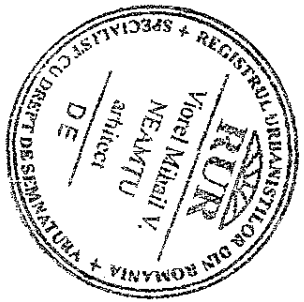


CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR.d.,
DANIELA SZASZ

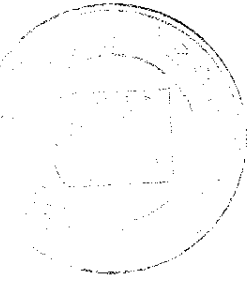


Plan de încadrare în zonă scară 1 : 2500

ANEXA 3 LA HCL. 77/22.02.2018



PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR, d.,
DANIELA SZASZ