

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 175
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuință S+P+M, anexe, împrejurimi și bransamente utilități" în Cisnădioara;
beneficiar Scifo Diamantino Jonathan

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 17 consilieri, la data de 21.06.2018;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 7591/22.05.2018;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orașenească, 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 locuință S+P+M, anexe, împrejurimi și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Piniului FN; CF Nr. 100989; Nr. Cad. 100989 beneficiar SCIFO DIAMANTINO JONATHAN, 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 10870mp.

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

Art.4 Străzile aparute 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.

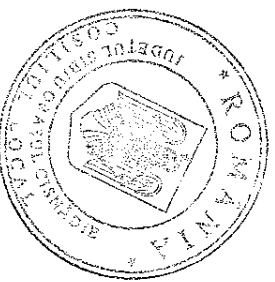
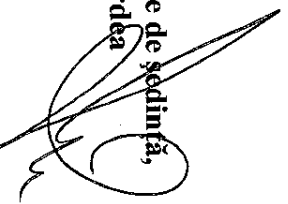
Art.6 Prezenta se comunică beneficiarului SCIFO DIAMANTINO JONATHAN

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

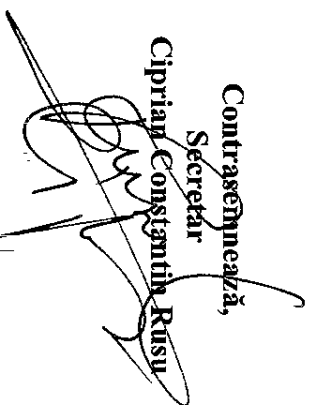
Art.8 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

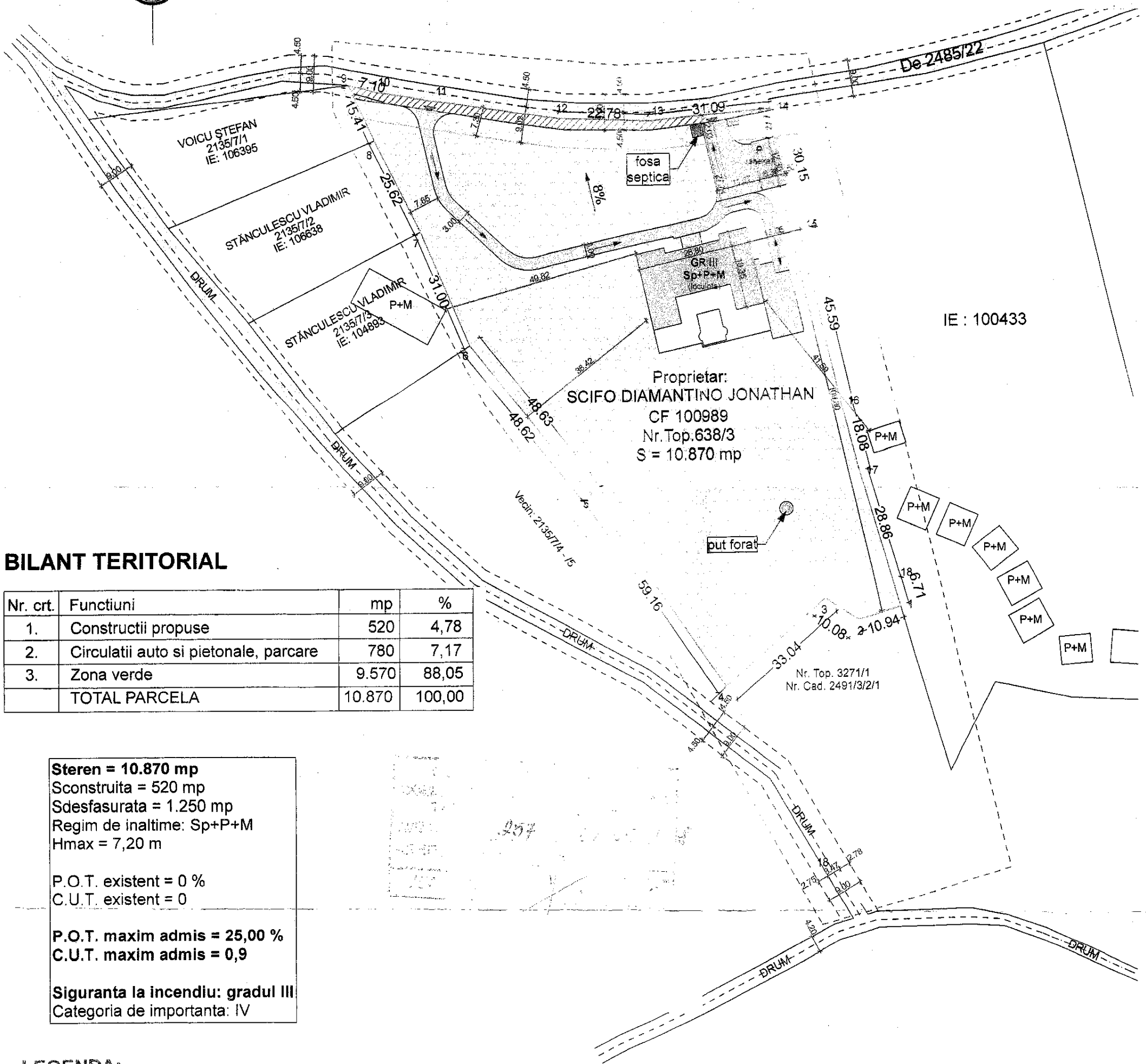
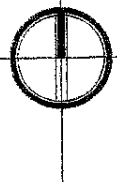
Adoptată la Cisnădie în data de 21 iunie 2018 cu 16 voturi „pentru”și 1 abținere.

Președinte de ședință,
Ioan Vecerdea



Contrasecnează,
Secretar
Ciprian Constantin Rusu





BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Funcțiuni	mp	%
1.	Constructii propuse	520	4,78
2.	Circulatii auto si pietonale, parcare	780	7,17
3.	Zona verde	9.570	88,05
TOTAL PARCELA		10.870	100,00

Steren = 10.870 mp
 Sconstruita = 520 mp
 Sdesfasurata = 1.250 mp
 Regim de inaltime: Sp+P+M
 Hmax = 7,20 m

P.O.T. existent = 0 %
 C.U.T. existent = 0

P.O.T. maxim admis = 25,00 %
C.U.T. maxim admis = 0,9

Siguranta la incendiu: gradul III
 Categoria de importanta: IV

LEGENDA:

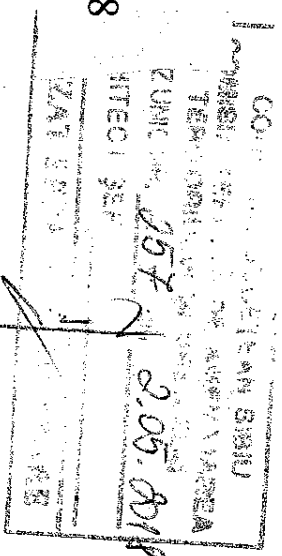
- - limita zonei studiate
- - limita de proprietate
- - limite loturi
- - aliniament - 7,30 m fata de limita la strada
- Sp+P+M** - locuinta individuala propusa (Sp+P+M)
- anexa propusa (P)
- constructii existente
- drum existent
- drum propus - sens unic (latime 3,00 m)
- spatii verzi
- drum 9m propus propus spre extindere
- zona propusa spre cedare ptr. drum 9m
- platforma pubele

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 IOAN VECERDEA



CONTRASEMNEAZĂ:
 Secretar,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

ANEXA 2 LA HCL.175/21.06.2018



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- Jud. Sibiu, Or. Cisnădie, Sat. Cisnădioara, FN-

- 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:

4. 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.
 5. Reglementările cuprinse în PUG Cisnădioara, pentru zona ce se face obiectul PUZ.
- Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

- 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 unui imobil cu destinația de locuință individuală S+P+M
- 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:

6. respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ.

7. 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 individuale și colective mici**.
8. 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).
9. respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții.

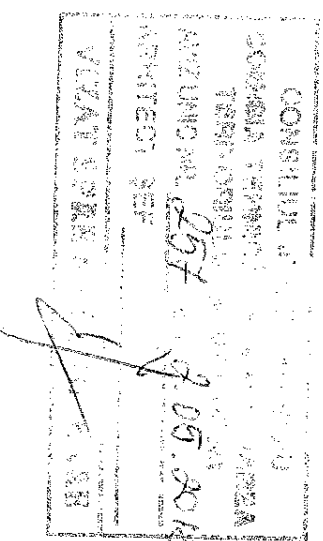
3. Recomandări privind organizarea circulației

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:

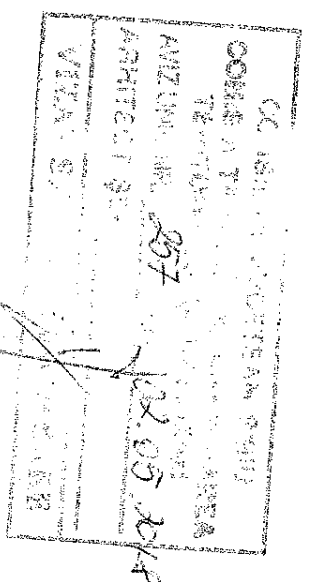
- accesul la amplasament în condițiile proiectate se va face din drumul de exploatare DE 2485/22 racordat la drumul județean DJ 106C și asigură legătura cu rețeaua de drumuri existentă;
 - parcările asigură serviciul pentru funcțiunea propusă
- Apele meteorice vor fi colectate prin canale de conducere a apelor pluviale la bazin vidanjabli.

Zonificarea funcțională:

În cadrul zonei studiate s-au stabilit zonele funcționale și anume: ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2, suprafață totală S=10870,0 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 INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2**

2. Date de recunoaștere

- Zona de studiu este situată în partea de nord-vest a localității Cișnădioara; se învecinează cu terenuri proprietate privată și căi de acces la nord-vest (DE 2485/22)
- Suprafața zonei studiate este de 10.870,0mp aflat în proprietatea lui Scifo Diamantino Jonathan.
 - Tipul de proprietate :
 - privată: Scifo Diamantino Jonathan, conform extras Extras CF nr. 100989, nr. Cad 638/3.

3. Construcții existente

Pe teren nu există construcții.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse:

- tema de proiectare definese clar tipul **locuințe individuale și colective mici**.
- se definește suprafața constructibilă a parcelelor: zona ocupată de construcții.

4.2. Regimul de înălțime a construcțiilor max. 2 nivele deasupra solului (P+1, P+2).

Înălțimea la coamă a clădirilor va fi max. **7,20 m** față de cota terenului amenajat.

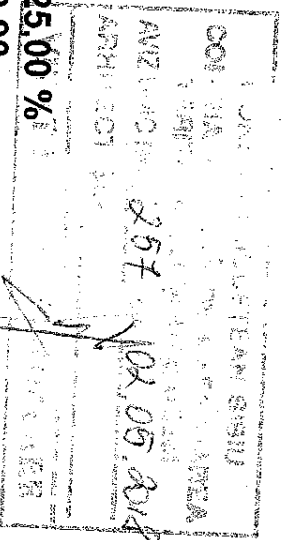
4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe:

Imobilele vor fi amplasate retrase cu 7,30 m fata de drumul comunal (anexa/garaj), respectiv retrase cu 27,70 m (locuinta), cf. plansei A01- "Reglementari urbanistice".

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

4.4. Indici de utilizare a terenului:

Nr. crt.	Funcțiuni	mp	%
1.	Construcții propuse	520	4,78
2.	Circulații auto și pietonale, parcuri	780	7,17
3.	Zona verde	9570	88,05
TOTAL PARCELA		10870	100,00



P.O.T._{max} admis = 25,00 %
CUT_{max} admis = 0,90
H_{max} = 7,20 m

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

Finisajele permise:

1. tencuieli cu zugrăveli de diferite culori cu materiale tradiționale;
2. plăcaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
3. elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
4. zidărie sau plăcaje de piatră;
5. tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
6. învelitoarea acoperișurilor va fi din țigle ceramice, beton – tip ;
7. 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).

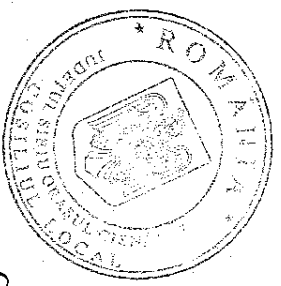
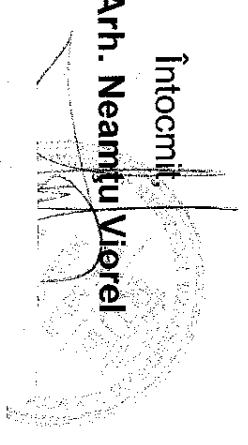
4.7. Delimitări incinte:
Delimitarea spațiilor deschise spre vecini se va face cu gard.

4.8. Plantații, zone verzi:
Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acestora care nu creează umbri defavorabile către vecini.

- 5. Restricții:**
Nu se admite:
8. construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;
 9. construcții sau amenajări străine programului general zonei.

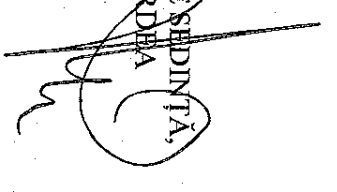
Întocmit,

Arh. Neamtu Vierel



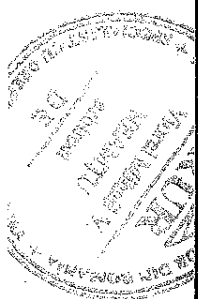
CONTRASEMNEAZĂ:
Secretar
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IOAN VECERDEA

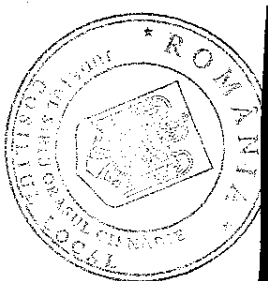




INCADRAREA ÎN ZONĂ SCARA 1:1000



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IOAN NECHIRDEA



CONTRASINURATA,
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU