

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CİSNĂDIE

HOTĂRĂREA nr. 28

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuințe P+IE+Er și rețele utilități" în Cîsnădie, str. Octav Doicescu FN, beneficiari Burprich-Damian Nicolae și proprietarii

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 25 ianuarie 2018;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 16958/27.12.2017;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodăria 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 Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cîsnădie;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe P+IE+Er și rețele utilități" în Cîsnădie; str. Octav Doicescu FN, CF nr. 106636, 110351-110361, 107379, 107325, 106411, 107437, 107436; beneficiari BURPRICH-DAMIAN NICOLAE și PROPRIETARI, 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 17648mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edificare 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 documentul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.

Art.5 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

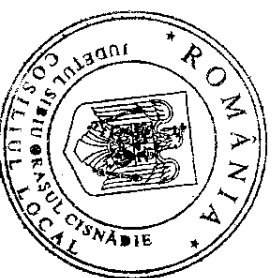
Art.6 Prezentă se comunică beneficiarului BURPRICH-DAMIAN NICOLAE și PROPRIETARI.

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 Cîsnădie în data de 25 ianuarie 2018 cu 15 voturi „pentru” și 1 vot împotriva.

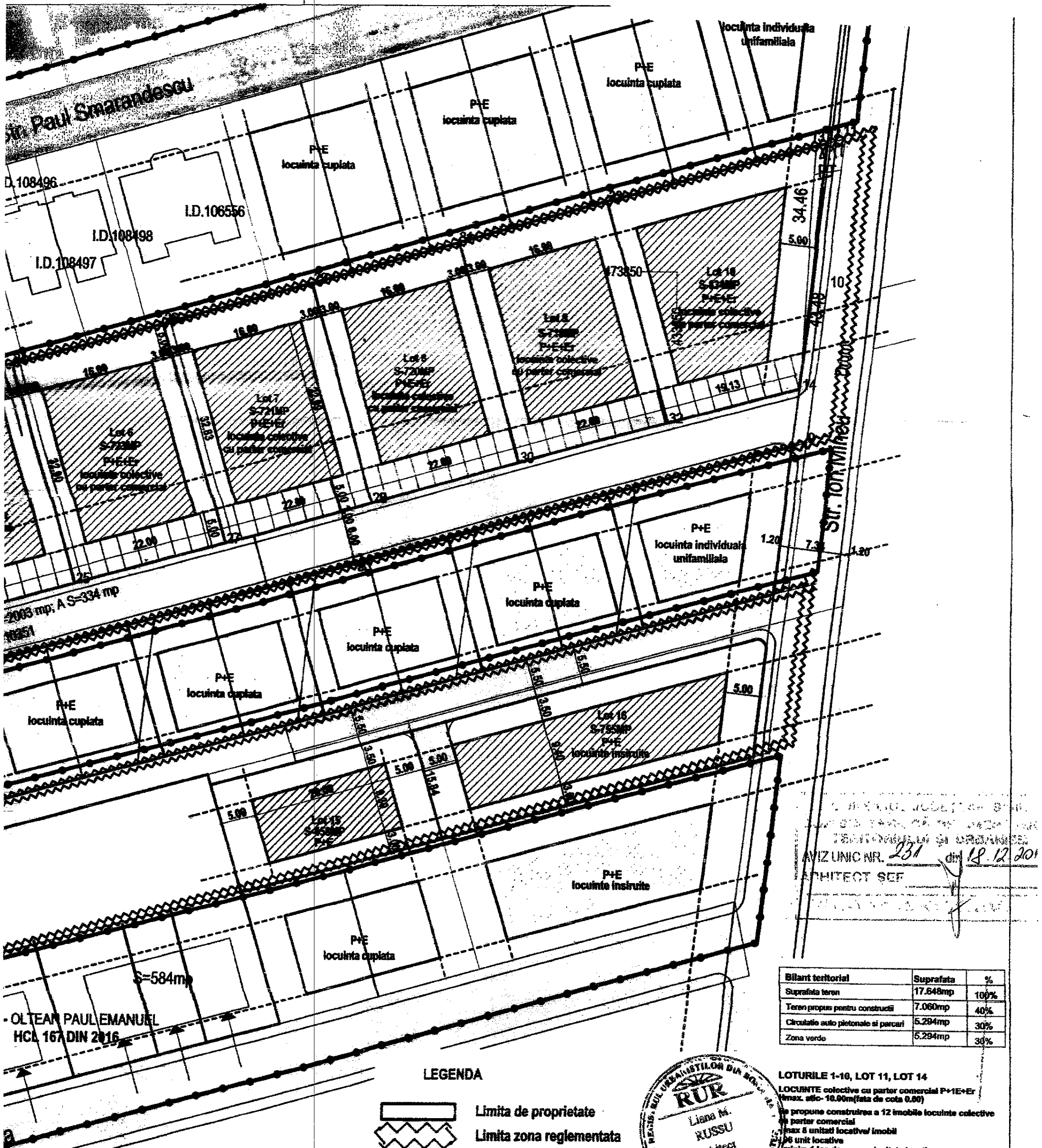
Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip



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. BURPRICH-DAMIAN NICOLAE
jud.Sibiu, loc.Sibiu, str.Putni nr.19B
afisaj —



AVIZ UNIC NR. 231 din 18.12.2017
 ARHITECT ȘEF

Bilanț teritorial	Suprafata	%
Suprafata teren	17.648mp	100%
Teren propus pentru constructii	7.060mp	40%
Circulatie auto pietonale si parcare	5.294mp	30%
Zona verde	5.294mp	30%

LEGENDA

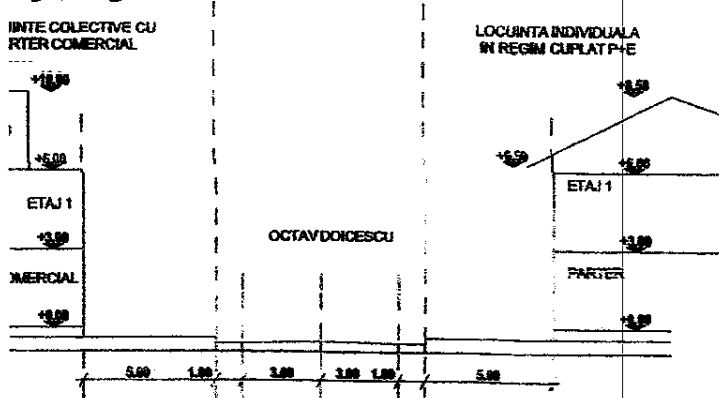
- Limita de proprietate
- Limita zona reglementata
- Limita zona studiata
- Suprafata edificabila
- Cai de comunicatie rutiere si pietonale
- Zona de locuinte si functiuni complete
- Zona de protectie



LOTURILE 1-10, LOT 11, LOT 14
 LOCURTE colective cu parter comercial P+1E+Er
 Hmax. atc- 10.00m(fata de cota 0.00)
 se propune construirea a 12 imobile locuinte colective
 cu parter comercial
 max 5 unitati locative/ imobil
 max 6 unit locative
 minim 1 loc de parcare/unitate locativa
 POT- 40 %
 CUT-1.2

LOT 12, LOT 13, LOT 15
 LOCURTE individuale in regim cuplat P+1E/
 individuale unifamiliale

LOT 16
 LOCURTA individuala in regim insiruit P+1E
 H max. coama 8.50m(fata de cota +0.00)
 Hmax comisa- 6.50m(fata de cota +0.00)
 POT- 40 %
 CUT- 1.2



SECTIUNE TRANSVERSALA DRUM

NOTA:
 modificarea la proiect se face doar cu acordul proiectantului
 invocarea proiectantului la faza determinanta il exonereaza pe acesta de raspun

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
 DĂNUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN-RUSU

categoria de importanta "C" normala
gradul III de rezistenta la foc
clasa de importanta "III"

Spre Cismadie

Sosea DJ 106C

DRUM COLECTOR 4371

Spre Sibiu



Acest document este proprietatea arhitecturala a S.C. LEX ON HOUSE S.R.L. si are valoare legala numai in cazul in care este inregistrat la Oficiul de Registratie Imobiliară. Orice reproducere sau utilizare fara autorizarea expresă a autorului este interzisa.

SE

OCURTE
PARTER
ID-O
H
102

COMERC

ETA

RAS

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336



ANEXA 2 LA HCL. 28/25.01.2018

S.C. LEX ON HOUSE S.R.L.-D.

Jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Lupeni, nr. 67, tel. 0735 945 185

- A. PIESE SCRISE
- VOLUM II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Proiect nr. **30 / 2017**

CONSTRUIRE LOCUINTE P+1E+Er, REțele UTILITATI

Jud. SIBIU, Oras Cisnădie, str. Octav Doicescu, nr. FN;

PARCELE CARE AU GENERAT PUZ

Proprietatea: **BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI**

C.F. CISNĂDIE NR. 106636, 110351-110361, 107379, 107325, 106411, 107437, 107436;

- Suprafata totala parcele = 17.648mp;

INITIATORI:

BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI

BENEFICIAR:

PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE

I. DISPOZITIILE GENERALE

1. **Regulamentul local de urbanism** (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, elintarand si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii peintreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

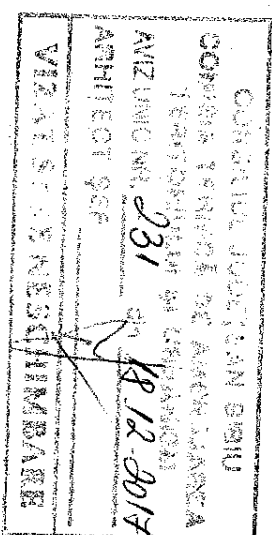
Documentatia respecta baza legala de elaborare PUZ conform Ordin 176/N/2000 in vederea aprobarii reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal"

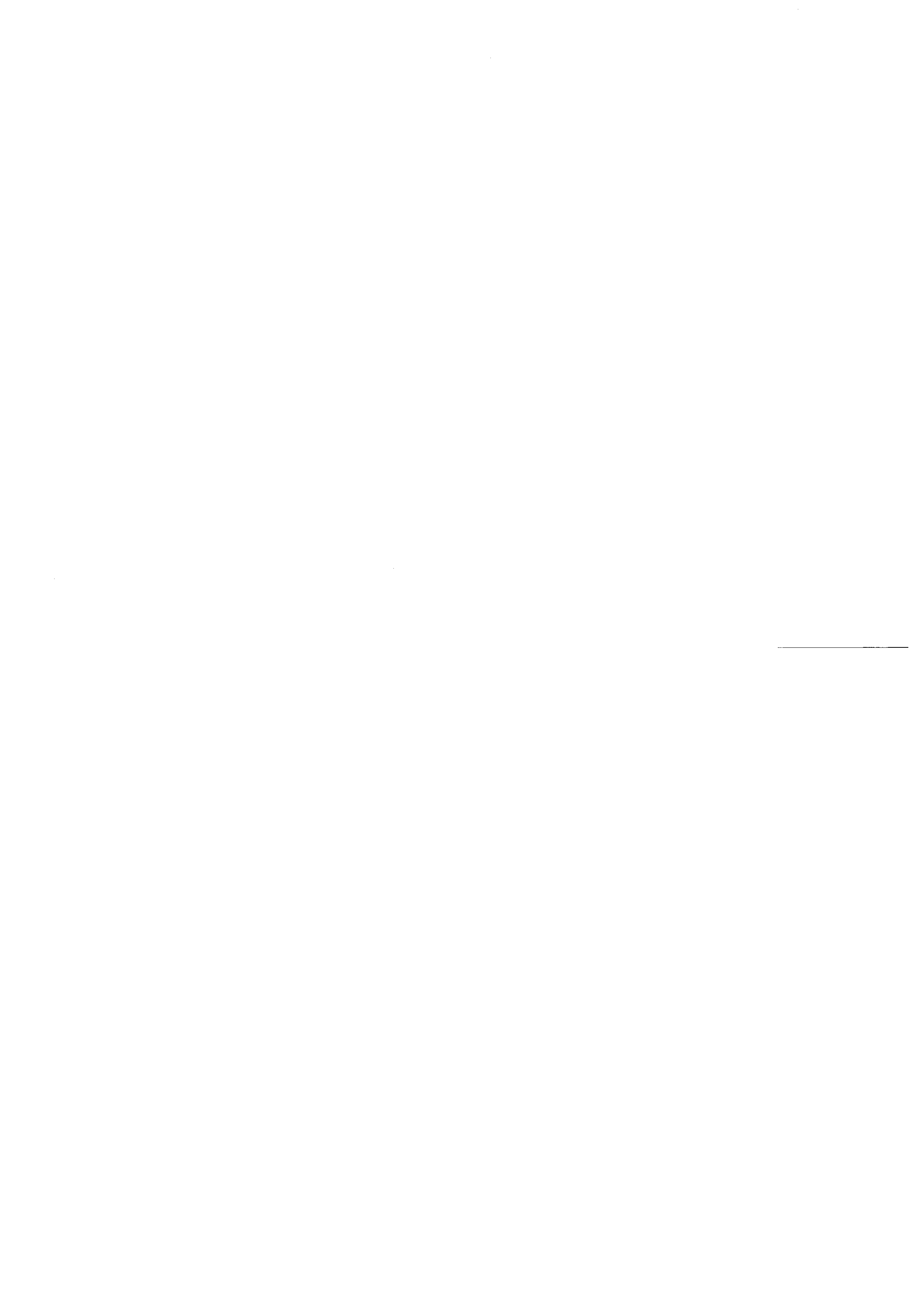
Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic "Construire locuinte P+1E+Er, rețele utilitati" in Orasul Cisnădie, str. Octav Doicescu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament.

2. La baza elaborarii RLU stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. **Dupa aprobare** impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie Act de autoritate al administratiei publice locale.





II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR**4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :**

- Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat in timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.
- Prin specificul functiunilor propuse: locuire, echipare edificata si circulatii - nu este afectat mediul natural si patrimoniul natural si construit; mediul construit specific zonei se va perpetua si in constructiile viitoare reglementate prin PUZ.
- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice.
- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este conditionata de stabilirea in prealabil a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edificata aferenta.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatiei si in documentatia PUG Cisnadia.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

- Constructiile reglementate prin PUZ se vor realiza cu respectarea tuturor normativelor, stasurilor privitoare la siguranta constructiilor in vigoare si de asemenea cu respectarea legislatiei privind interesul public.
- Se admit constructii, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului.
- Zona studiata nu prezinta riscuri naturale.
- Amplasarea constructiilor in zona cu linii aeriene de energie electrica se fa face numai cu avizul Electrica Distribuite Transilvania Sud, nu la mai putin de 18,50m de LEA.
- Zona studiata nu prezinta riscuri tehnologice.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata in prealabil a obligatiei efectuarii in parte sau total a lucrarilor de echipare edificata aferenta.
- Sunt asigurate conditii de racordare la utilitatile din zona, autorizarea va fi conditionata de obtinerea tuturor avizelor de la forurile competente.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin PUG Cisnadia, sau conform altor documentatii de urbanism elaborate si aprobate ulterior PUG.

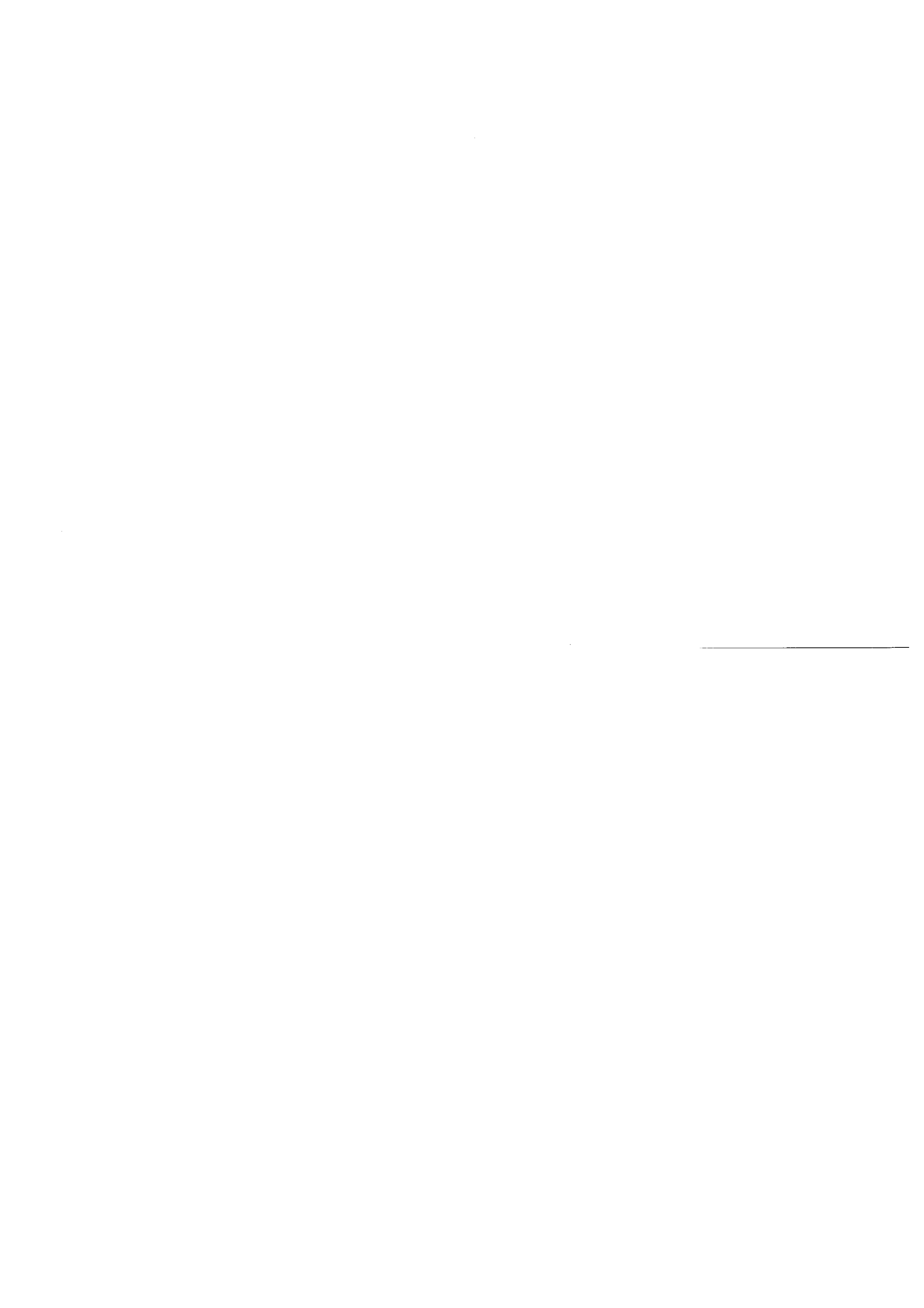
Utilizari admise.

Prin PUZ-ul elaborat, zona in studiu se va reglementa ca zona cu locuinte.
Servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuit.
Constructiile orientate spre domeniul public pot avea la parter functiuni de interes public.

Utilizari admise cu conditii.

Se admit reparatii si modificari interioare ale locuintelor, cu conditia ca acestea sa se mentina in interiorul volumului existent al cladirii.
Se admit servicii aferente zonelor de locuinte numai la parterul constructiei.
Se admit servicii aferente zonelor de locuit prin schimbarea de destinatie, cu respectarea conditiilor: - spatiul este situat la parterul constructiei
- accesul va fi separat de cel al locatarilor

CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
COMISIA TERORIE DE APROBAREA
TERITORIILOR SI ZONARILOR
AMZ UNIC NR. 231
ARHITECT SEF
VIZAT SP. ANULUI 2014
din 6
VIZAT SP. ANULUI 2014





S.C. LEX ON HOUSE S.R.L.-D.

Jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Lupeni, nr. 67, tel. 0735 945 185

- accesul se va face din strada prin fatada principala si nu din curtea locuintelor, din gradina sau din zona spatilor verzi.
- activitatea ce se va desfasura nu va perturba ceilalti locatarii - se institue obligatia obtinerii acordului vecinilor limitrofi.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conform plansei de reglementari urbanistice U02

-Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de aliniament la strazi:

- Aliniamentul zidurilor constructiilor fata de strazi:
- str. Octav Doicescu - minim 5.00m
- str. drum privat - minim 3.00 m
- str. DJ 106C - minim 8.00 m
- drum colector - minim 15.00 m

Aliniamentul zidurilor constructiilor fata constructiile de pe aceiasi parcela:

Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceiasi parcela va fi minim jumătate din înalțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

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 jumătatea înalțimii lor, măsurată la cornisa superioara sau altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

Cladirile individuale se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumătatea din înalțimea lor, măsurată la cornisa superioara sau altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

Cladirile colective se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumătatea din înalțimea lor, măsurată la cornisa superioara sau altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

Garajele sau anexele se pot alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu conditia ca înalțimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,00m.

Garajele sau anexele se vor retrage cu cel puțin 5,00 fata de limitele posterioare ale parcelelor.

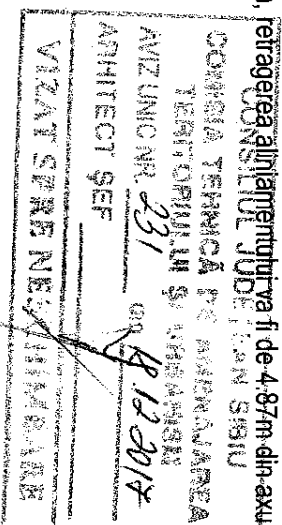
- Pe strada Horia Creanga sunt construite locuinte individuale în regim cuplat si insiruit.

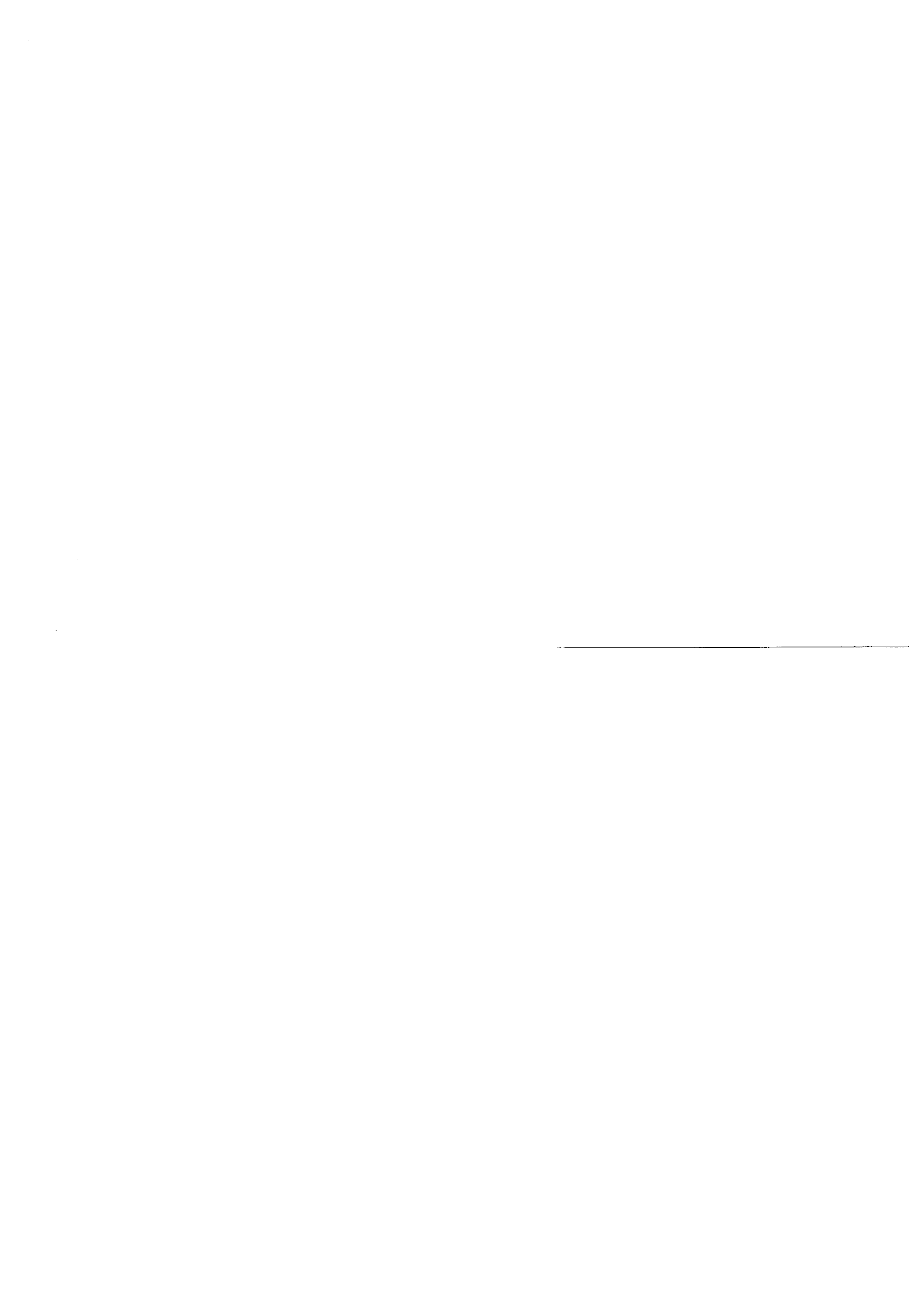
Aceste parcele vor avea în partea posterioara posibilitatea extinderii si construirii unor anexe cu regim de înalțime P, Hmax 4.00m, retragerile conform plansei de reglementari. Nu se vor amplasa pe limita de proprietate.

- Etajul retras va ocupa maxim 60% din suprafata construita a etajului inferior

6.1. retragerea aliniamentului parcelei fata DE:

- strada Octav Doicescu cu latimea de 8.00m, retragerea aliniamentului va fi de 4.00m din axul strazii.
- strada drum privat cu latimea de 6.00m, retragerea aliniamentului va fi de 3.00m din axul drumului.
- strada drum colector cu latimea de 6.90m, retragerea aliniamentului va fi de 3.45m din axul drumului.
- strada Ion Mincu cu latimea de 9.74m, retragerea aliniamentului va fi de 4.87m din axul strazii,





6.2. înălțimea maximă admisă a construcțiilor propuse:

Conform planșei de reglementări urbanistice U02

- P+1E+Er(M) - locuințe individuale unifamiliale, în regim cuplat și insiruit
- ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNISA (STREASINA) = +6,50m față de 0.00
- ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMA = +8,50m față de 0.00
- CTA COINCIDE CU CTN

P+1E+Er(M) - locuințe colective cu parter comercial

Etajul retras va ocupa maxim 60% din suprafața construită a etajului inferior

H max atic- 10,00m față de 0,00

Se admite P+E+M(Er) cu

Hmax coama- 10,00m față de +0,00

Hmax streasina -7,00m față de +0,00

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Porțiunile de teren aferente căilor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu folosința actuală și destinația drum acces - servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se pot autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestor condiții, cu **Avizul unității teritoriale de pompieri**.

Este interzisă amplasarea parcașelor la sol la mai puțin de 5,00m de ferestrele camerelor de locuit la locuințe colective - conform Ordin 119/2014.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajării de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate și normate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Arterele carosabile vor avea de o parte și de alta trotuar cu lățime de minim 1,00m care vor asigura legătura pietonală pentru fiecare acces.

8. Reguli cu privire la echiparea editării:

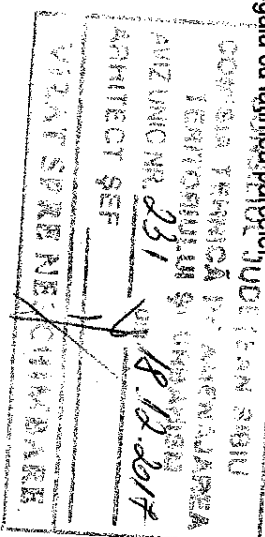
- Porțiunile de teren aferente utilitatilor se vor nota în Cartea Funciara cu servitute în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

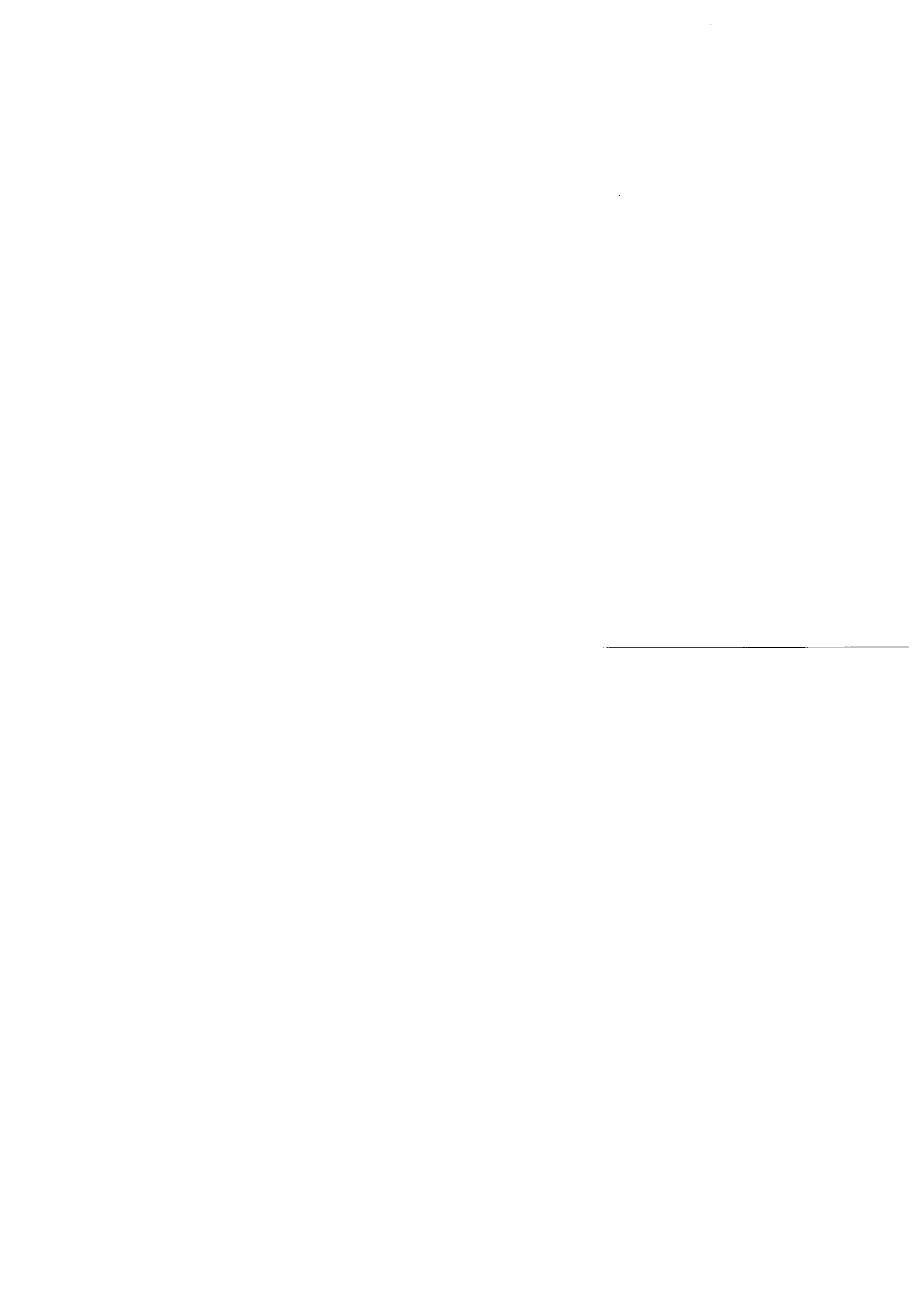
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- conform HG 525 din 1996

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei;







S.C. LEX ON HOUSE S.R.L.-D.

jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Lupeni, nr. 67, tel. 0735 945 185

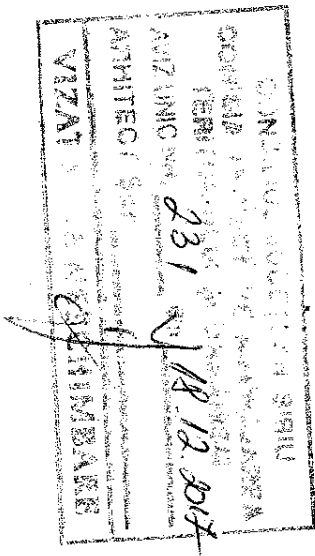
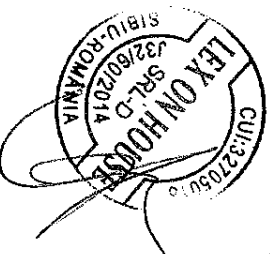
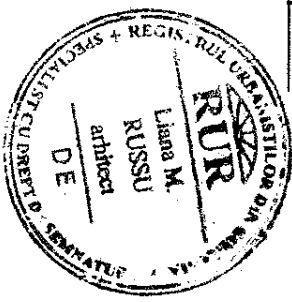
• B. PIESE DESENATE

- Plansa 0 - Plan de incadrare
- Plansa 1 - Plan Situatia existenta
- Plansa 2 - Plan reglementari urbanistice-zonificare
- Plansa 3- Plan reglementari-echipare edilitara
- Plansa 4- Proprietatea asupra terenurilor
- Plansa 5- Plan mobiliare urbana situatia posibila

Intocmit :
Man. Proiect. SC LEX ON HOUSE SRL-D

Sef Proiect:
Arh. Liana Russu

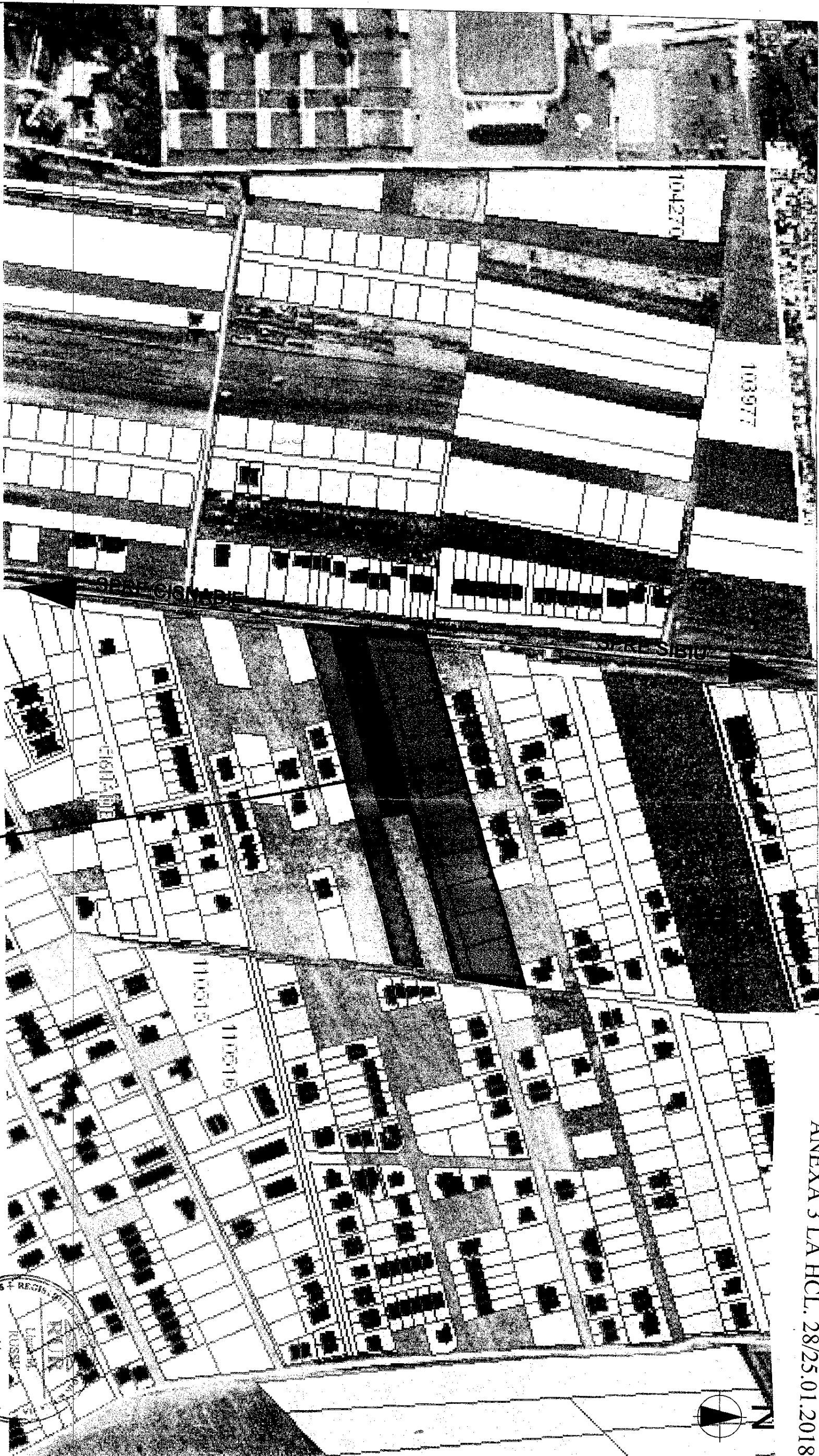
Intocmit:
Arh. Minea Alexandra Lucia



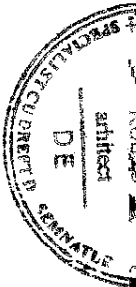
PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



PARCELE CARE AU GENERAT PUZ
 Proprietarii: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI
 C.F. CISMADIE NR. 106636, 110351-110361, 103323-107325, 106411, 107437, 107438 - S. Iolanda Darocel = 17.648m².
 Amplasament: Jhd. Sibiu, Oras Cismadie, Str. Odeya Spirosescu, FN



PRESEDINTE DE SEDINTA,
 DANUT MIHAI FILIP

[Signature]



CONTRASEMNEAZA:
 SECRETAR,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

[Signature]

HOUSE		S.C. LEXON HOUSE S.R.L. - D		Beneficiar: BURPRICH DAMIAN NICOLAE SI PROPRIETARI Jud Sibiu, Mun. Sibiu, Str. PUTNEL, Nr. 19B		Proiect nr. 30/2017
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE P+1E+P+2, RETELE URMARIT Jud Sibiu, Oras Cismadie, Str. Odeya Spirosescu, FN		Faza PUZ
Sef proiect	Ash. Russu Liana	<i>[Signature]</i>	Titlu planasa: PLANDE INCADRARE		Planasa nr. U00
Proiectat	Ash. Minea Alexandra Lucia	<i>[Signature]</i>	Data: 07/2017			
Desenat	Ash. Minea Alexandra Lucia	<i>[Signature]</i>				

Cate

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI CONSTRUCTII SIBIU

