

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 317
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Dezmembrare în vederea construirii de locuințe”, beneficiar Radleff Georg

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 20 decembrie 2018;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 16132/05.12.2018;

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 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 „DEZMEMBRARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”, amplasat în Cisnădie, str. Voinei FN; CF Nr. 104277; Nr. TOP. 104277, beneficiar Radleff Georg, 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 6050mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări editare 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.

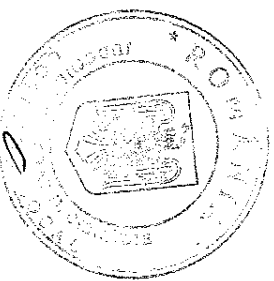
Art.6 Prezenta se comunică beneficiarului RADLEFF GEORG.

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

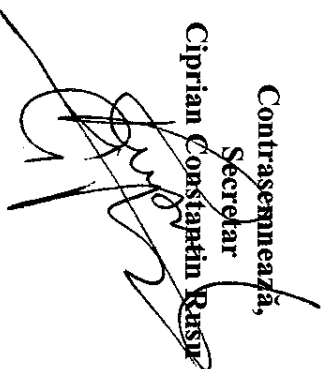
Art.8 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrativă publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 20 decembrie 2018 cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președinte de ședință,
Adrian Doru Cristea



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 —

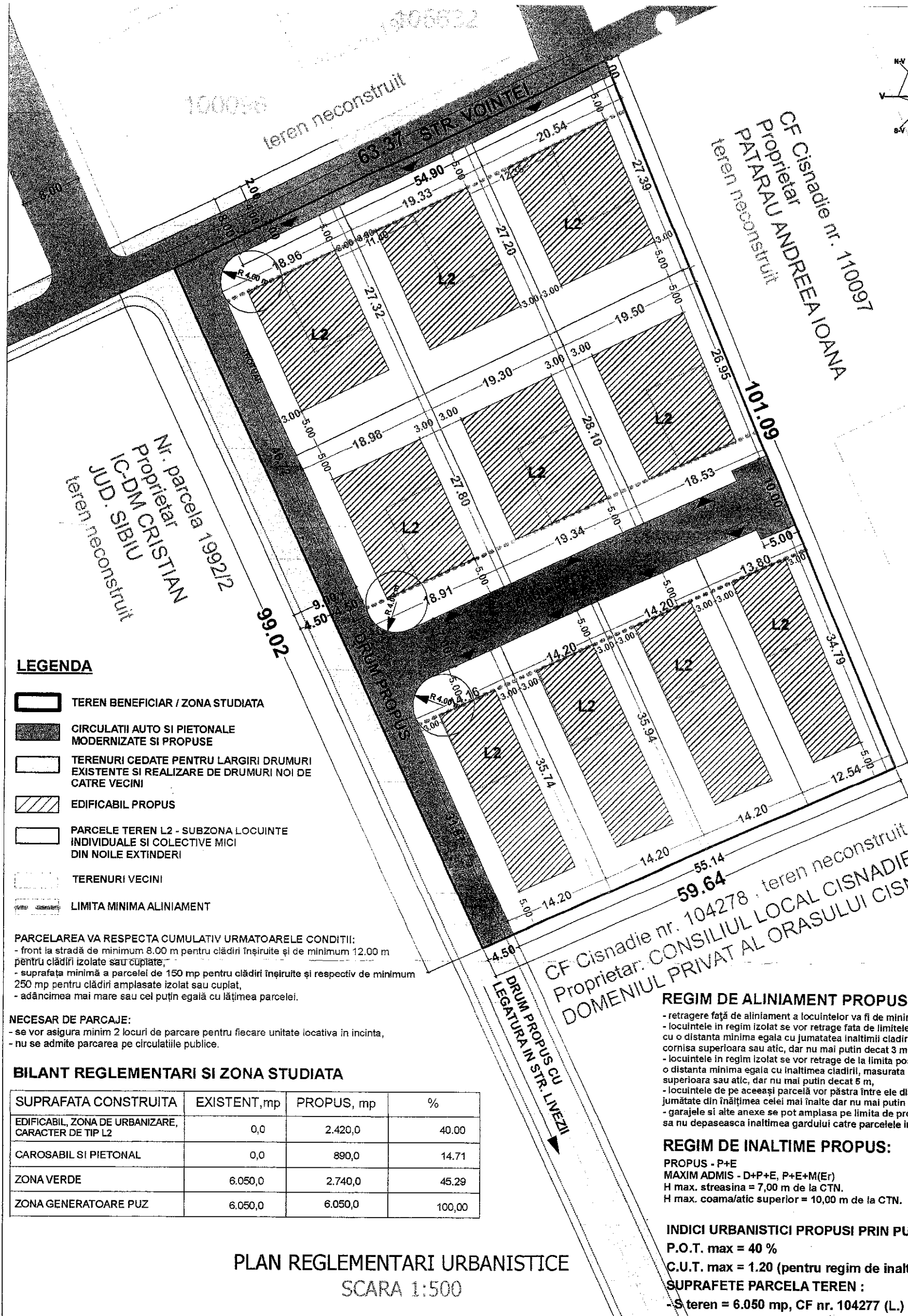
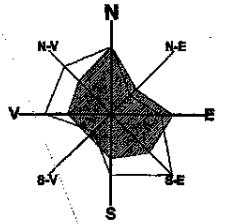
Compartimentul cadastru și agricultură —

OCPI Sibiu —

RADLEFF GEORG

jud. Sibiu, loc. Cisnădioara, str. Valea Argintului nr.154

afisaj —



Nr. parcela 1992/2
Proprietar
IC-DM CRISTIAN
JUD. SIBIU
teren neconstruit

CF Cismadie nr. 110097
Proprietar
PATARAU ANDREEA IOANA
teren neconstruit

CF Cismadie nr. 104278, teren neconstruit
Proprietar: CONSILIUL LOCAL CISNADIE
DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE

LEGENDA

- TEREN BENEFICIAR / ZONA STUDIATA
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE MODERNIZATE SI PROPUSE
- TERENURI CEDATE PENTRU LARGIRI DRUMURI EXISTENTE SI REALIZARE DE DRUMURI NOI DE CATRE VECINI
- EDIFICABIL PROPUS
- PARCELE TEREN L2 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI DIN NOILE EXTINDERI
- TERENURI VECINI
- LIMITA MINIMA ALINIAMENT

PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII:
- front la strada de minimum 8.00 m pentru cladiri inşiruite şi de minimum 12.00 m pentru cladiri izolate sau cuplate,
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri inşiruite şi respectiv de minimum 250 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat,
- adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

NECESAR DE PARCAJE:
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa in incinta,
- nu se admite parcare pe circulatiile publice.

BILANT REGLEMENTARI SI ZONA STUDIATA

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT, mp	PROPUS, mp	%
EDIFICABIL, ZONA DE URBANIZARE, CARACTER DE TIP L2	0,0	2.420,0	40,00
CAROSABIL SI PIETONAL	0,0	890,0	14,71
ZONA VERDE	6.050,0	2.740,0	45,29
ZONA GENERATOARE PUZ	6.050,0	6.050,0	100,00

REGIM DE ALINIAMENT PROPUS:

- retragere față de aliniament a locuințelor va fi de minim 5 m,
- locuințele in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimei cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, dar nu mai puțin decat 3 m,
- locuințele in regim izolat se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, dar nu mai puțin decat 5 m,
- locuințele de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4 m.
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2.20 m).

REGIM DE INALTIME PROPUS:

PROPUS - P+E
MAXIM ADMIS - D+P+E, P+E+M(Er)
H max. streasina = 7,00 m de la CTN.
H max. coama/atic superior = 10,00 m de la CTN.

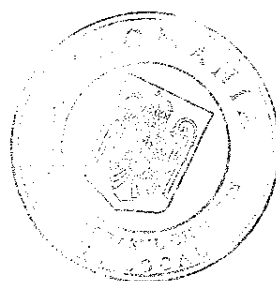
INDICI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ :

P.O.T. max = 40 %
C.U.T. max = 1.20 (pentru regim de inaltime P+E+M(Er))
SUPRAFETE PARCELA TEREN :
- S teren = 6.050 mp, CF nr. 104277 (L.)

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
SCARA 1:500

ANEXA 1 LA HCL. 317/20 decembrie 2018

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
ADRIAN DORU CRISTEA



CONTRASEMNEAZĂ:
Secretar,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU





CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, proiectare@urbanplanning.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERE

Pentru o bună reglementare a lotului din str. Voinței, fn, oraș Cislădie, beneficiar Radleff Georg se propune următorul Regulament Local de Urbanism.

Urmând ca Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al prezentului PUZ să prevadă prin preluare (confirmând) prevederile din RLU L2 ale PUG Cislădie.

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+E+M(Er) niveluri situate în noile extinderi se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+E+M(Er) niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. Locuințele colective mici vor avea maxim 2 apartamente/nivel. Se admit construirea de anexe gospodărești sau garaje. Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția sa nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2 - 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; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m²;
- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizate și aprobate cf. Legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- plăforme 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii* terenului*		Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8
cuplat	200	12	250	12
Izolată	200	12	250	12
parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare față

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2-la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 m pe străzi de categoria Ia și a II-a și de 6.0 m pe străzi de categoria a III-a – conform PUG Cîsnădie.

-clădirile nu vor fi depăși adâncimea de 15 m de la aliniament.

-clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcarrea celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

-în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2 - clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interpațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea

la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

L2 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2 - Se propune lărgirea str. Vointei astfel încat sa aiba o latime de 8,00 m. (conform plansa 2.0 Reglementari urbanistice).

Se propune crearea unui drum cu latimea de 9,00 m, care va realiza legatura între str. Vointei si str. Livezii si care va realiza accesul la drumul de incinta spre locuintele propuse. (conform plansa 2.0 Reglementari urbanistice).

Cedarea acestor suprafete de teren se va realiza anterior obtinerii autorizatiei de constructie.

Se propune realizarea unui drum de 7,00 m latime pentru realizarea accesului la cele 7 locuinte propuse, 3 locuinte avand acces auto si pietonal direct din str. Vointei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa în incinta.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+E+M(Er) (10.0 metri de la CTN.);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2 - clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2 - 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;
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațădă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L2 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

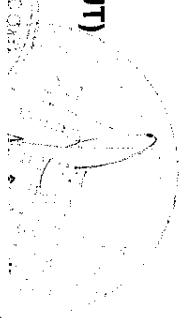
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2 - POT (maxim) = 40 %

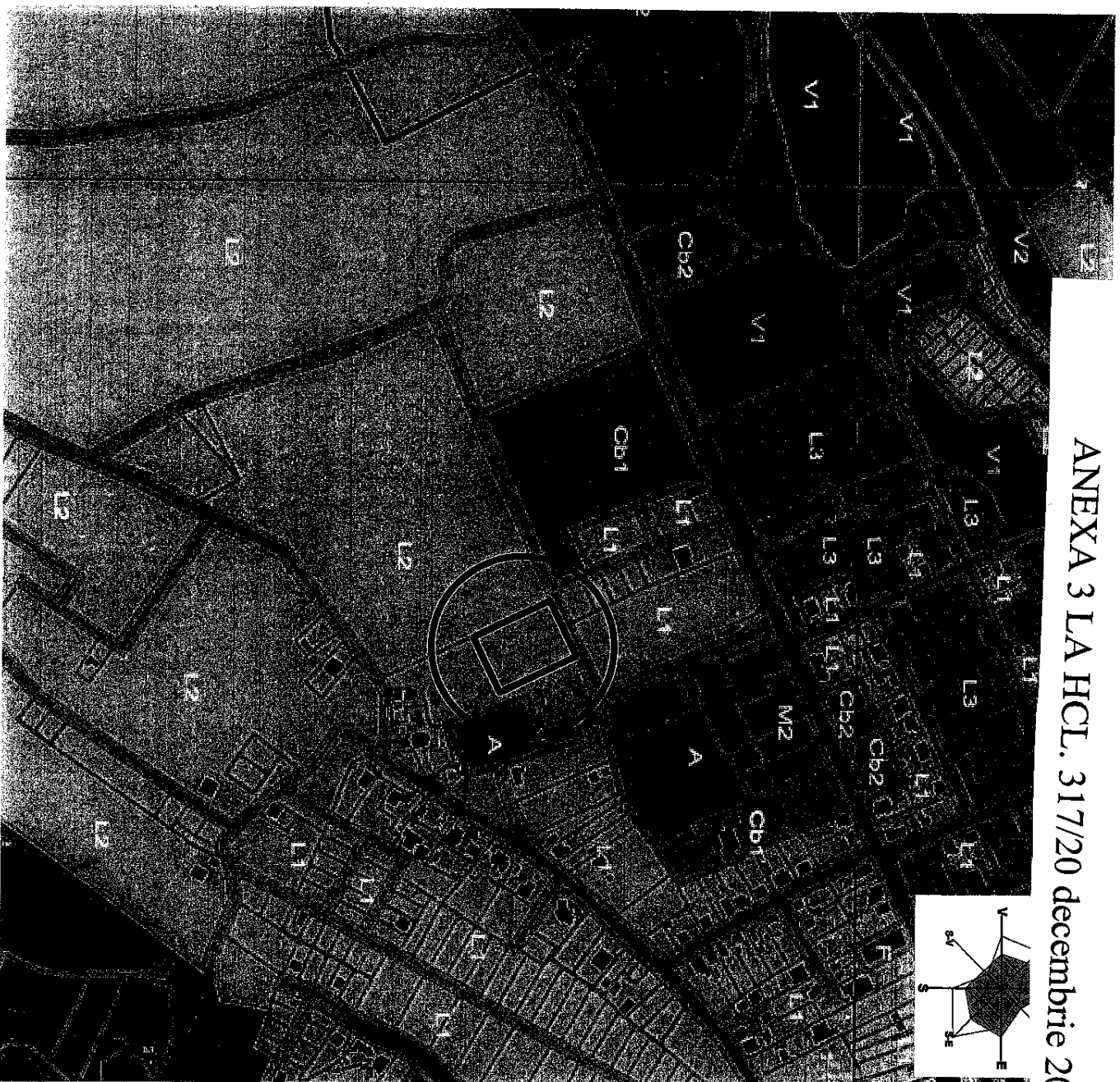
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2 - CUT maxim pentru înălțime P+E+M(Er) = 1.2 mp ADC/mp teren



PREȘEDINȚIA DE SEDINȚĂ,
ADRIAN DRĂGĂȘ CRISTEA

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretar,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



INCADRARE IN PUG CISNADIE APROBAT CU HCL 238/2015

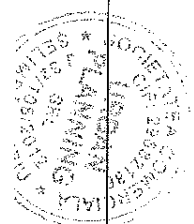
LEGENDA

-  INTRAVILAN UTR L2 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI DIN NOILE EXTINDERI
-  TEREN BENEFICIAR

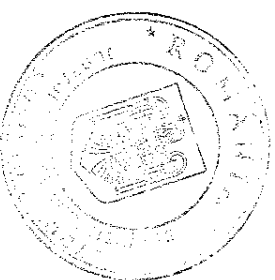
URBAN



CUI 29682186, 132/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012



PREȘEDINIA DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN DORU CRISTEA



CONTRASEMNĂZĂ:
Secretar,
CIPRIAN CONSTANȚIN RĂDU

