

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 179

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuințe” în Cîsnădie, str. Châteaun-Thierry FN, beneficiar Dăncăneț-Hanzu Răzvan-Ștefan

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 29 august 2019;

Analizând Referatul de aprobare nr. 9468/16.07.2019 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 9469/16.07.2019 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orașenească, mediu și turism nr. 6/20.08.2019 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 16/20.08.2019;

Având în vedere prevederile PUG Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cîsnădie;

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.„c”, alin. (6) lit.„c”, art.139 alin. (3) lit.„e”, art. 196 alin. (1) lit. „a” și art.243 alin. (1) lit.„a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire locuințe” amplasat în Cîsnădie, str. Châteaun Thierry FN; beneficiar Dăncăneț-Hanzu Răzvan-Ștefan, 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 1000 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări editare 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, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

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

Art.6 Prezenta se comunică beneficiarului Dăncăneț-Hanzu Răzvan-Ștefan.

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

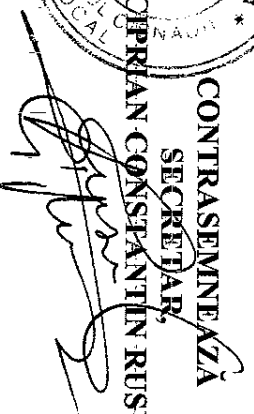
Art.8 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie în data de 29 august 2019 cu 17 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRĂSCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU



Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului jud. Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Viceprimar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef
- 1 ex. Compartiment cadstru și agricultură
- 1 ex. OCPI Sibiu
- 1 ex. Dăncăneș Hanzu Răzvan Ștefan, jud. Sibiu, loc. Cîsnădie, str. Sîpotului nr.5
- 1 ex. Afișaj

PLAN URBANISTIC ZONAL
Cisnădie, str. Chateau Thierry, FN
Inițiator : Dăncăneț-Hanzu Răzvan-Ștefan
Beneficiar : Consiliu Local al Orașului Cisnădie

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale ANEXA 2 LA HCL. 179/29 august 2019

1. Rolul RLU

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 studiată prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

2. Baza legală a elaborării

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 Cisnădie, pentru zona ce se face obiectul P.U.Z.
- Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în PUZ și RLU aferent acestuia (permisiuni și restricții) se aplică și sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentului 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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Teritoriul alocat prezentului PUZ, nu este situat într-o zonă protejată din punct al mediului sau al cadrului construit. După executarea carosabilului, pietonalului, rețelelor edilitare, se vor reface zonele afectate de aceste lucrări și se vor aduce la starea inițială.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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 în interes public.
- Studiu geo indică un teren bun de fundare, fapt ce conferă stabilitatea și durabilitatea construcțiilor propuse cu elemente de siguranță pentru utilizarea acestora .

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru conturarea poziției 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
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanțată 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 ambientare

Accesul la imobilele propuse se va face de pe drumurile de acces existente(modernizate). Circulația principală se va desfășura pe direcția nord-vest.

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor 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 prevăzute în documentația de față

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea cu rețele edilitare apă-canal, curent electric, gaze naturale, telefonie-cablu, se va realiza prin branșarea de la rețelele existente în zonă .

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

Parcelele vor avea front la stradă mai mic față de adâncime , conform Regulamentului general de urbanism (parcela generatoare de PUZ îndeplinește această condiție).

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor libere, verzi și împrejmuiri

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție de minim 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse . Suprafața minimă a spațiilor poate fi redusă la 50% , cu condiția asigurării, prin tranziții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având

prin PUG destinația zone verzi(UVa,UVs,UVe,UVt)- aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public

III Zonificarea funcțională:

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate s-a stabilit **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI**. Suprafața studiată este de 1000 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturat, ce face parte integrantă a prezentului regulament.

Prezența documentație stabilește

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

Denumirea zonei:

Zona funcțională de locuire , funcțiuni complementare aferente locuirii :

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

Date de recunoaștere

- Zona este delimitată:
 - la nord-est de str. Chateau Thierry
 - la nord-vest de strada de acces adiacentă
 - la sud-est și sud-vest de parcele private
- Suprafața zonei studiate este de 1000 mp
- Tipul de proprietate :
 - proprietate privată (beneficiari P.U.Z.)
 - proprietatea Consiliului Local Cislădie(domeniul public-căi de comunicație)

Construcții existente

Pe amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z, nu există până în prezent nici o construcție executată .

În partea nord-vestică și nord-estică a zonei studiate, există în prezent construcții (locuințe),având un regim de înălțime, P+M , P+1E , P+1E+M.

Propuneri :

Construcții propuse: **FUNCTIUNEA : SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.**

Se permit servicii aferente funcțiilor de locuințe, conform UTR L2, Secțiunea I, Art. 2 din Regulamentul local de urbanism al P.U.G. Cislădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp 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 250,0m.

Tema de proiectare definesește tipul de clădiri : locuințe individuale și colective mici.

Prezența documentație tratează amplasarea unuor locuințe înșiruite (P+M).

Se definesește suprafața constructibilă a parcelelor: zona ocupată de construcțiile respective.

Înălțimea maxima admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Regimul de înălțime conform L2 nu poate depăși P+2+M.

Prezența documentație propune un **regim de înălțime P+M.**

Înălțimea **la streașină maximă propusă** este de **4,90 m.**

Pentru zona mansardei se permite înălțarea perimetrală a zidăriei maxim 1,40 m, față de cota pardoseii de la mansardă.

Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,00 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- clădirile în regim izolat se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de decât 3 m. Retragerea față de cealaltă limită laterală va fi de min. 0,90 m.
- clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 3 m.
- **clădirile în regim înșiruit** se vor retrage minim 5 m față de strada de acces. Se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi.

Prezența documentație propune amplasarea a 5 case înșiruite.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,00 m.

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Indici de utilizare a terenului permisi conform L2:

P.O.T. max.permiss = 45%

C.U.T. max.permiss = 0,90 (P+1); 1,30 (P+2)

Prin prezența documentație se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. propus = 38,00 %

C.U.T. propus = 0,80

Acești coeficienți se referă la interiorul parcelelor destinate construirii.

Circulații și accese

Eventualele suprafețe de teren necesare pentru modernizarea și realizarea drumurilor vor trece din domeniul privat în domeniul public al Consiliului Local Cîsnădie.

Prin prezenta documentație se vor ceda 24,19 mp, pentru modernizarea străzii existente adiacentă parcelei.

Parcaje, garaje:

Având în vedere gradul de motorizare în prezent și în perspectivă, se prevăd pentru locuințe 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale și 1,50 locuri de parcare /locuință colective.

Prezenta documentație propune 2 locuri de parcare/casă pe parcelele proprii.

Materiale folosite:

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

Finisajele premise:

- tencuieli 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;
- tămplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoare acoperișurilor va fi țigle tradiționale sau învelitori din materiale impermeabile pentru acoperișurile tip terasă;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltate.

Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu împrejmuirii de max. 2,00 m de la cota trotuarului.

Materialele folosite pentru împrejmuirii spre stradă vor fi:

- soclu opac max. 0,60 m înălțime
 - panouri de închidere transparente realizate din grilaje metalice sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și permit pătrunderea vegetației
- Se permite dublarea împrejmuirilor cu gard viu – plantații verzi având același dimensiuni de mai sus, cu condiția să nu perturbaze circulația pe trotuare.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor.

Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu crează umbrii defavorabile către vecini. Suprafața minima verde pentru locuire va fi de minim 30 %.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Denumirea zonei:

Zona de locuire L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2 situate în noile extinderi

Utilități admise : L2 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri și se realizează în regim de construire înștruit, cuplat sau izolat.

V. Unități teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință s-au făcut în cadrul PUG Cislădie :

L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1

Date de recunoaștere

Zona este delimitată:

- la nord strada acces parcele
 - la sud și est de parcele și construcții private
 - la est strada Chateau Thierry
- Suprafața totală a zonei studiate este de 1000 mp

Tipul de proprietate :

- proprietate privată
- proprietatea Consiliului Local Cisnădie (domeniul public - căi de comunicație – str. Chateau Thierry , strada acces la parcele)

Restricții :

Nu se admite:

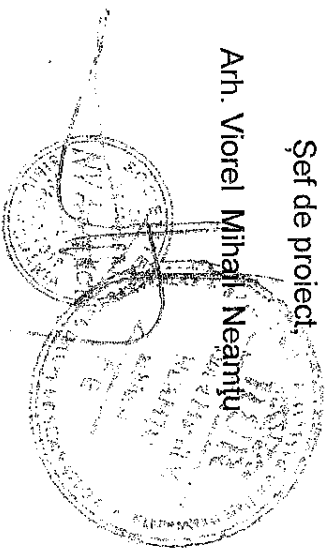
- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei;
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești, decât în containere

Închise

Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natural .

Șef de proiect

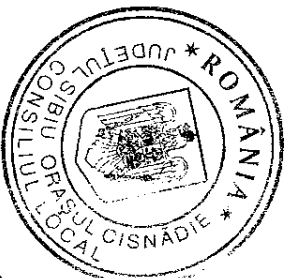
Arh. Viorel Mihail Neamțu



Întocmit,

Arh. Ana Văcar Neamțu

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretar,

CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

