

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 59
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru PUZ "Introducere teren în
intravilan pentru construire remiză P.S.I" beneficiar Orașul Cisnădie

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 28.02.2019;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 2229/18.02.2019;

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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire remiză P.S.I” beneficiar Orașul Cisnădie, 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 6048 mp.

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.

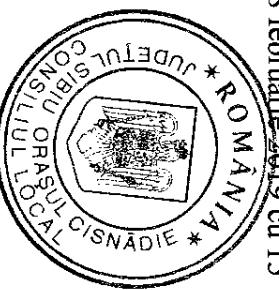
Art.6 Prezenta se comunică beneficiarului ORAȘUL CISNĂDIE.

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 28 februarie 2019 cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președintele de ședință,
Adrian Doru Cristea



Contrasemnarea,
Secretar
Ciprian Constantin Rusu

Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cisnădie
dl. Secretar al orașului Cisnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
compartiment arhitect șef —
compartiment cadastru și agricultură —

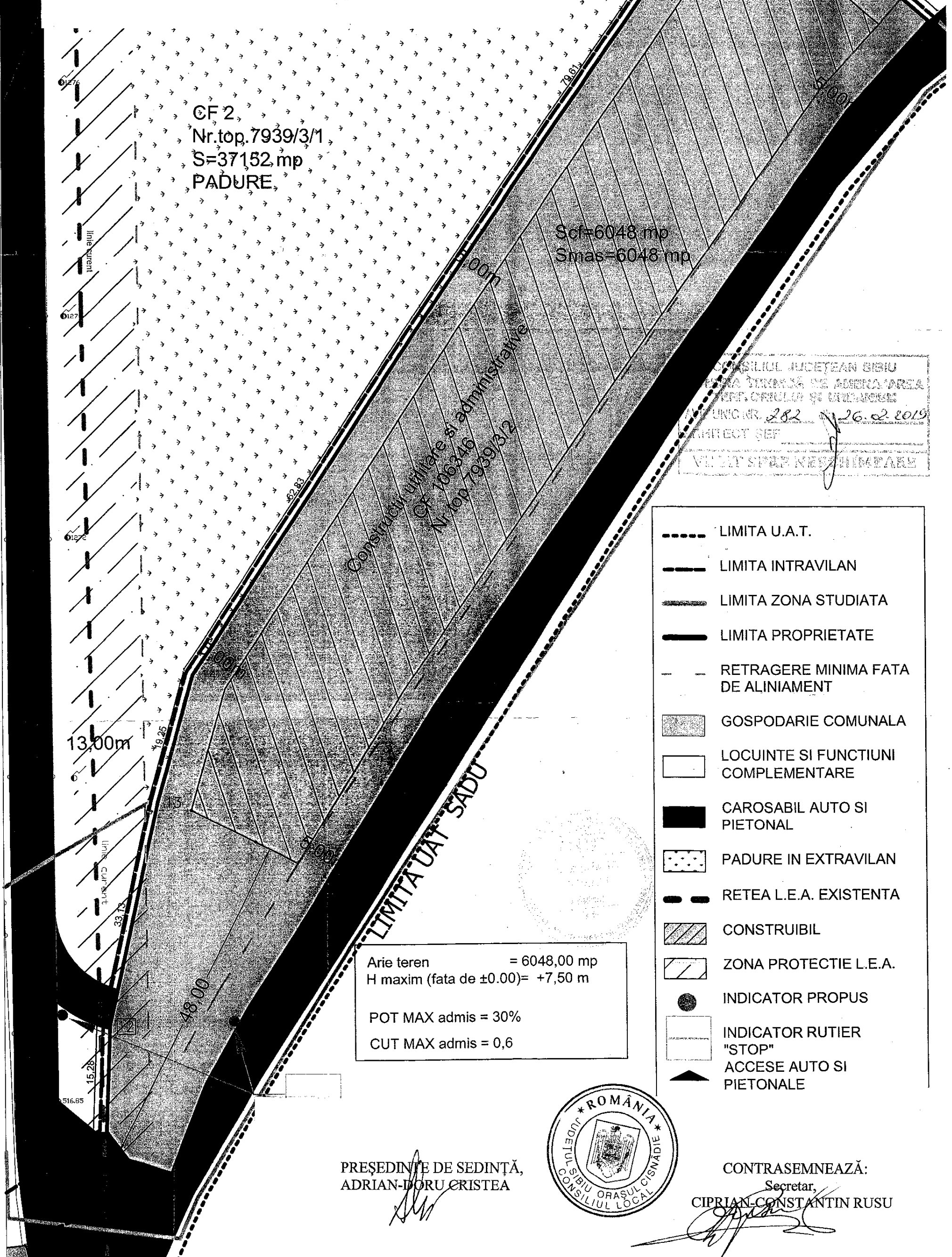
ORAȘUL CISNĂDIE

Jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Piața Revoluției nr. 1
afișaj —

0001

ANEXA 1 LA HCL 59/28 februarie 2019

BILANT REGLEMENTARI			
NR.	ZONA FUNCTIONALA	PROPOS	
		SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
1.	Constructie propusa	1814mp	30%
2.	Carosabil auto si circulatie pietonala	1814mp	30%
3.	Spatiu verde	2420mp	40%



CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
 SERVICIUL DE ASASINARE A
 TERENURILOR ȘI LUCRĂRI
 UNIC NR. 282 / 26.2.2019
 DIRECT ȘEF
 VERITĂȚI NESTĂMPLATE

Arie teren = 6048,00 mp
 H maxim (fata de ±0.00)= +7,50 m
 POT MAX admis = 30%
 CUT MAX admis = 0,6

- LIMITA U.A.T.
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- RETRAGERE MINIMA FATA DE ALINIAMENT
- GOSPODARIE COMUNALA
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CAROSABIL AUTO SI PIETONAL
- PADURE IN EXTRAVILAN
- RETEA L.E.A. EXISTENTA
- CONSTRUIBIL
- ZONA PROTECTIE L.E.A.
- INDICATOR PROPOS
- INDICATOR RUTIER "STOP"
- ▲ ACCESE AUTO SI PIETONALE

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
 ADRIAN-DORU CRISTEA



CONTRASEMNEAZĂ:
 Secretar,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



ANEXA 2 LA HCL 59/28 februarie 2019

PUZ

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE REMIZA P.S.I.**

PENTRU TEREN 6048 mp

SITUAT IN

oraș CISNADIE, Jud. SIBIU

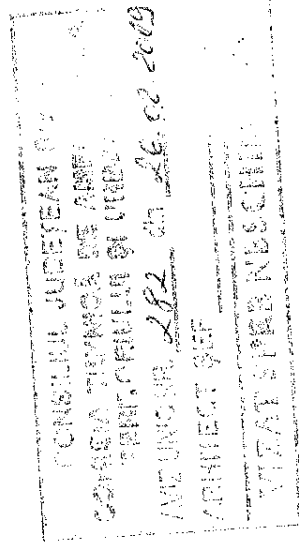
C.F. 106346 Cisnadie

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CONSILIUL JUDEȚEAN ORIU
COMISIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRATIVĂ
TERENURILE ȘI URBANISMUL
MĂSURĂ NR. 282 din 16.02.2019
/ DIRECTOR ȘEF
VIT/TP SIBIU NR. 1147/119

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TEREN 6048 MP SITUAT IN
EXTRAVILANUL oraşului CISNĂDIE, JUD. SIBIU**

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE REMIZA P.S.I.
PENTRU TEREN 6048 mp**



CUPRINS:

CAP I: Dispozitii Generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

CAP I: DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul de 6048 mp din extravilanul orașului CİSNĂDIE - în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea CİSNĂDIE.

(1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată ian 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

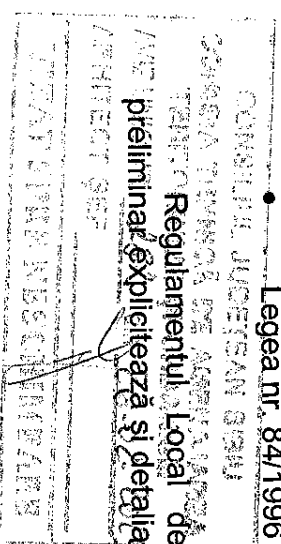
(1.4) Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE REMIZA P.S.I. PENTRU TEREN 6048 mp – CİSNĂDIE** se considera necesara intocmirea unui nou RLU, conform legii.

(1.5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor regulamentului General de Urbanism; aprobarea modificărilor Planului Urbanistic General și implicit, ale regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

(2.1) La baza regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE REMIZA P.S.I. PENTRU TEREN 6048 mp – CİSNĂDIE** stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea unităților industriale (republicată - ian '97),
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului:
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
 - Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare



2. Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

**CAP II: Reguli de baza cu privire la modul de ocupare al terenurilor la nivelul
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE REMIZA P.S.I.**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuriri

CAP III: Zone si subzone functionale

11. Unitati si subunitati functionale

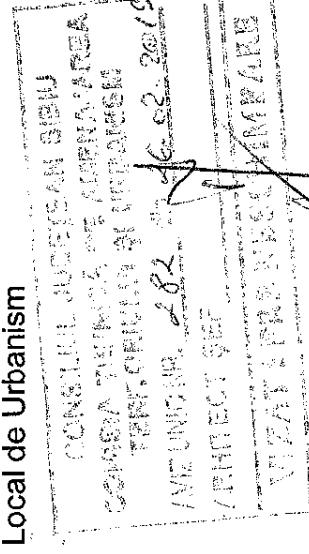
CAP IV: Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone functionale

12. Continutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

Cap.V: Unitati teritoriale de referinta

Cap.VI: Documentatia pentru care se elaboreaza prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)

Cap.VII: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TEREN 6048 MP SITUAT IN
EXTRAVILANUL orașului CISNĂDIE, JUD. SIBIU**

naturale protejate în sensul Legii nr. 137/1995.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

(4.6) Perimetrul propus este în afara zonei de protecție a valorilor de patrimoniu cultural construit.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

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

(5.1) Nu se regăsesc în perimetrul propus, zone cu expunere la riscuri naturale.

Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

(5.2) Activitățile propuse pentru acest teren nu sunt poluante, nu există riscuri tehnologice.

(5.3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenuri pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din RGU.

(5.4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic Zonal.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism:

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(6.1) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure:

- însorirea (inclusiv aport termic),
- iluminatul natural,
- percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic),
- cerințele specifice legate de funcțiunea clădirii sau amenajării

Construcțiile se vor amplasa astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora pe zi în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Asigurarea duratei de însorire se face prin soluțiile urbanistice pe faze succesive prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H înălțimea, L lățimea, L lungimea) în zilele de referință, pentru latitudinea 45(nord).

Spre compensare, în cazul când percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic) este redusă, ferestrele de la etajele inferioare ale construcțiilor pot fi supradimensionate.

(6.2) Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul terenului se va face la 6m de la limita spre stradă.

Nu este cazul

Nu este cazul

Nu este cazul

Nu este cazul

(6.3) Amplasarea față de căi navigabile

(6.4) Amplasarea față de căi ferate

(6.5) Amplasarea față de aeroporturi

(6.6) Retrageri față de fașia de protecție a frontierei naționale

GENIECA ȘEF

VIȘA SPERANSA TIMBAȘ

(9.4) Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$POT = (Sc / St) \times 100$.

Se stabilește un POT total de incintă de maximum 30% pentru toată suprafața.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

(10.1) Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93,

în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

(10.2) Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform prescripțiilor specifice pe zonă sau subzonă funcțională (vezi articolul nr.26.)

Se va asigura un minim de 20% din suprafața parcelei de 6048 mp dedicați suprafețelor verzi.

(10.3) Împrejmuiri

La aliniament se vor prevedea împrejmuiri conform prescripțiilor specifice pe zonă sau subzonă funcțională (vezi articolul nr.27.)

CAP.III: ZONIFICAREA TERITORIULUI

11.Zone și subzone funcționale

(11.1) Terenul este împartit într-o singură zonă, cu folosința actuală de teren arabil, având amplasat pe el un drum privat.

(11.2) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonei funcționale cu funcțiuni specializate. Nu este cazul pentru terenul de față, care datorită suprafeței mici nu admite o împartire în subzone funcționale.

CAP.IV: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

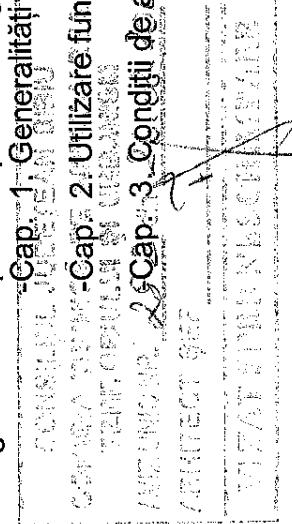
12. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

(12.1) Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

Cap.1- Generalități

Cap.2- Utilizare funcțională

Cap.3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor



- CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipurile de zone funcționale

Zona forestieră aflată în extravilan(funcțiune actuala) se desfășoara pe suprafața totală a terenului de 6048 mp.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de **remiză P.S.I.**
Funcțiuni complementare: **logistică, depozitare, parcaje, birouri, gospodărie comunala**

- CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

Se vor autoriza construcții de utilitate publică și administrație publică ce se vor încadra în PUZ-ul aprobat.

Pe terenurile care au fost rezervate pentru funcțiunile admise, prin documentația aprobată, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, nespecifice acestor destinații.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Pentru construcțiile ce se amplasează în zona de protecție: pentru drumurile publice; pentru cursuri de apă, lacuri de acumulare; pentru echiparea edilitară, - nu este cazul

Art. 6 - Interdicții temporare – nu sunt

Art. 7 - Interdicții permanente – nu sunt

- CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă evitarea amplasării birourilor spre latura sudică din cauza supraexpunerii la radiația termică (disconfort datorat încălzirii excesive), recomandându-se amplasarea funcțiunilor de depozitare sau eventualele grupuri sanitare.

Art. 9- Amplasarea față de drumurile publice

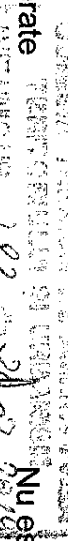
Zona de edificabil stabilită prin PUZ respecta distanțele minime de retragere față de drumurile publice, astfel: la est și vest, retragerea edificabilului se face la distanța de 5,00m față de limita de proprietate, iar față de limita posterioară/nordică se propune o retragere minimă de 5m, iar frontal față de DJ 106C Cismădie - Sadu se propune o retragere minimă de 13 m de la limita drumului;

Art. 10 - Amplasarea față de căi navigabile



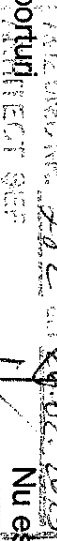
Nu este cazul

Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate



Nu este cazul

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi



Nu este cazul



Art. 13 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei naționale Nu este cazul

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul construcțiilor va fi stabilit la minim 13,00 m fata de limita catre DJ 106 C Cislădie -Sadu și 5,00 m față de drumul de exploatare existent.

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.7)

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.8). Fata de una din laturi retragerea va fi de minim 5,00m, pentru a permite intretinerea acestora si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul

(7.1)

Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru angajați
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Art.17 - Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (7.2)

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele de echipare tehnico – edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.1)

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.2)

Art. 20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.3)

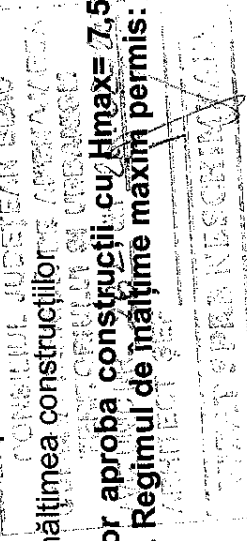
3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 21 – Parcelare

Terenul în suprafața de 6048 mp va fi ocupat astfel: 1814 mp – suprafața reglementată ca suprafață maximă construibilă la sol, 1814 mp suprafața reglementată pentru circulația pietonală-si-auto iar restul va fi spațiu dedicat zonelor verzi.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Se vor aproba construcții cu $H_{max} = 7,5/m$ (de la cota terenului natural la cornisa). Regimul de înălțime maxim permis: P+1E



Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul zonei – acoperirea se va face cu sarpanta;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol) – va urmări specificul funcțiunii, cu usi de acces mari pentru autospeciale, usi pentru acces persoane, goluri de gearm pentru iluminarea naturala a spațiilor folosite de angajați și a spațiilor de garare/depozitare;
- materialele de construcție utilizate -pot fi utilizate o gama larga de materiale si finisaje si culori, cu conditia respectarii normelor de calitate. Pot fi folosite atat structura metalica cu inchideri din panouri diferite cu montare mecanica pentru corpurile cu volum interior mare cat si structura din caramida sau beton armat cu finisare – tencuiala decorativa sau diverse placari. Tamplariile vor fi din PVC sau metalice. Enumerarea de mai sus nu este limitativa.

Art. 24 - Procentul de ocupare al terenului (POT)

Se stabilește un POT total de incintă de maximum 30%.

Se stabilește un CUT total de incintă de 0.6

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face în conformitate cu Cap.II punctul (10.1)

Art. 26 - Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform normativelor de mediu in vigoare, în quantum de 35% din suprafața terenului.

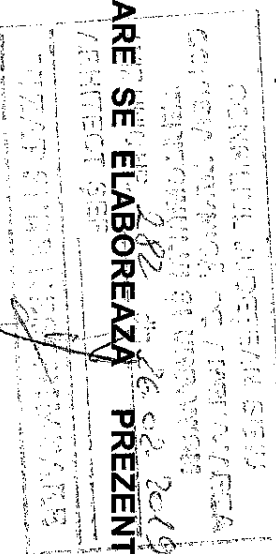
Art. 27 - Împrejurimi

Împrejuririle vor fi transparente din plasă de sârmă zincată, cu o înălțime de maxim 2,5 metri.

CAP. V: UNITĂȚI TERRITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat face parte din EXTRAVILANUL orașului Cislădie și va fi reglementat ca în Zonă de gospodărie comunală, în conformitate cu reglementările prevăzute în P.U.G. al orașului Cislădie aprobat prin HCL 238, 12/2015.

CAP. VI: DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru P.U.Z. INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE REMIZA P.S.I., teren de 6048 mp aflat pe teritoriul administrativ al localității Cisnădie, proiect nr. 1/2018, elaborat de **SC T.D.V. PROJECT SRL**.

CAP. VII: APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special a zonei.

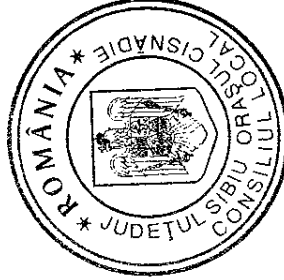
Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Selimbar, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

Întocmit,

ARH. Tudor Berariu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN-DORU CRISTEA



CONTRASEMNEAZĂ:
Secretar,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

