

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 228
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuință și bransamente utilități" în
Cisnădioara, str. Pînului FN, beneficiar SABĂU ANDREEA

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 19 consilieri, la data de 08 decembrie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 17184/17.11.2020, întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 17209/17.11.2020 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orașenească și comerț nr. 275/07.12.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 360/07.12.2020;

Ținând cont de avizul nr. 356/25.08.2020, emis de Consiliul Județean Sibiu;

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

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuință și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Pînului FN, CF. nr. 108559, beneficiar SABĂU ANDREEA, 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 prezența hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 4000 mp.

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

Art.4 Străzile apărute în urma P.U.Z sau P.U.D 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 trotarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

Art. 5 Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe chelutala inițiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitor/propietarul terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților prevăzute în regulamentul P.U.Z-ului.

Art.6 Înaintea emiterii autorizației de construire, se va avea în vedere dezmembrarea parcelelor pentru cedare în domeniul public a suprafețelor necesare modernizării drumului cu un profil de minim 8m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 și prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.

Art.7 Prezența documentației de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

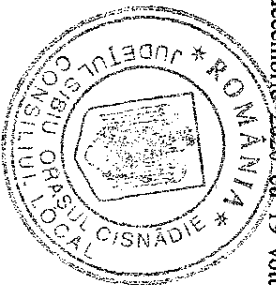
Art.8 Prezența se comunică beneficiarului SABĂU ANDREEA

Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală

Adoptată la Cisnădie în data de 08 decembrie 2020 cu 19 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONELĂ CUREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN DIACIU

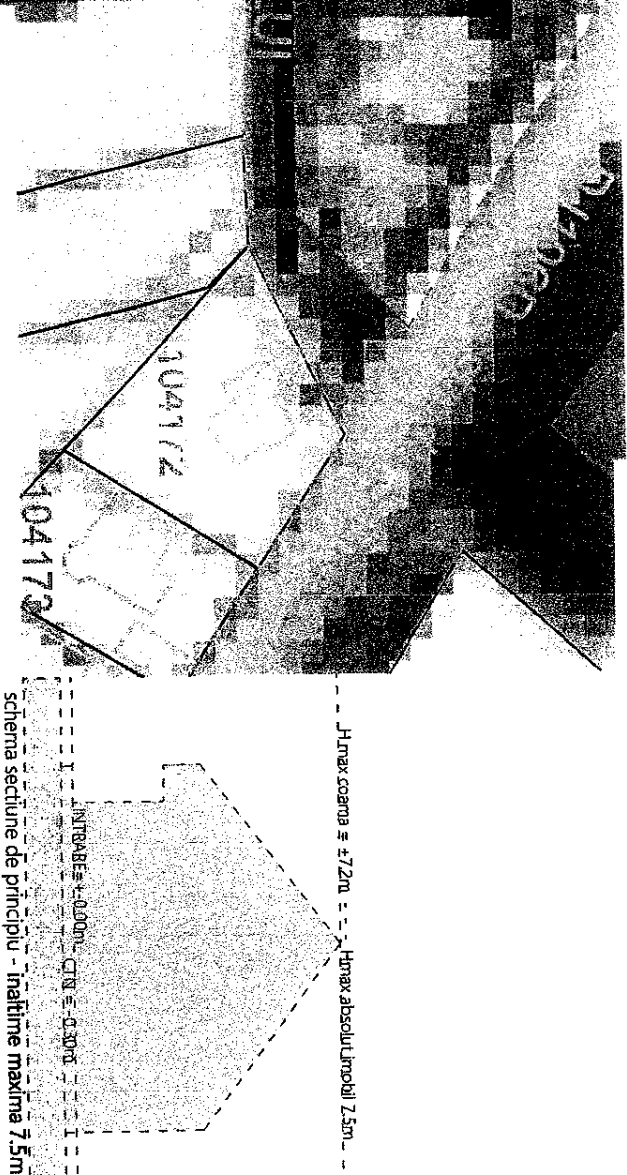
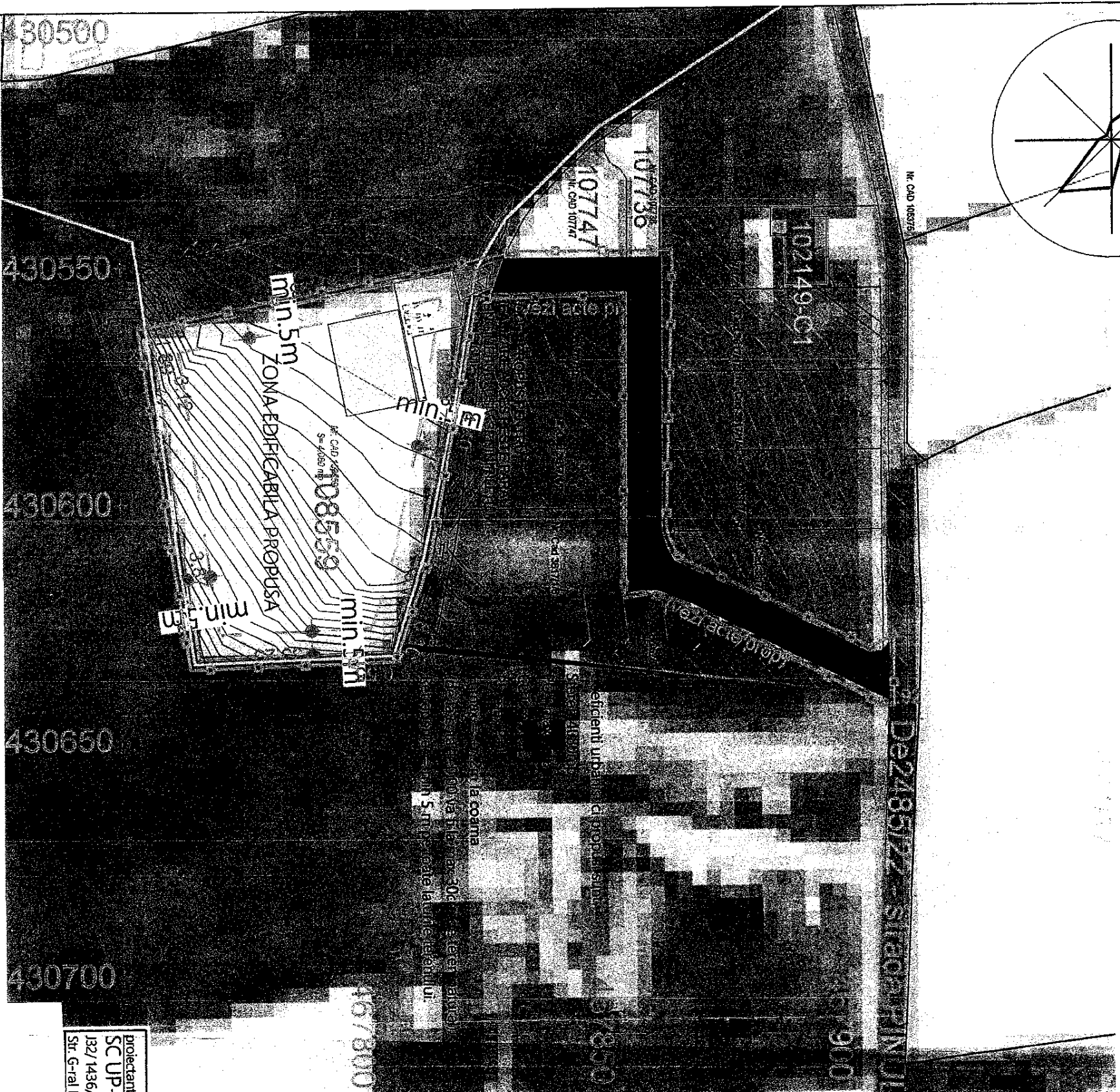
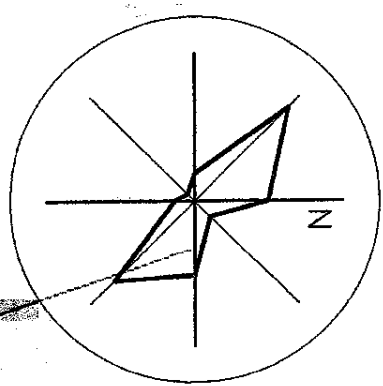
difuzare:

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
SABĂU ANDREEA
Sibiu, loc. Sibiu, str. Alba Iulia nr. 23
afisaj

Red./Dact. E.B.

ANEXA NR.1 LA HCL. 228/08 decembrie 2020

PLAN DE REGLEMENTARI



LEGENDA

	LIMITE	PARCELA INSCRISA IN CF NR. 108559 SIBIU, NR. CAD. 108559, CARE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII
	LIMITA UTR L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE	
	LIMITA ZONA REGLEMENTARI PROPUISA	
	CONTUR orientativ imobil propus / amenajat	
	CATEGORII FUNCTIONALE	
	ZONA EDIFICABILA PROPUISA-UTILIZARI CONFORM RLU AERENI UTILIZAT	
	CAI DE CIRCULATIE RUTIERA DE FOLOSINTA PUBLICA - CONFORM PUG	
	CAI DE CIRCULATIE RUTIERA DE FOLOSINTA PRIVATA - CONFORM acte proprietate	
	ACCES PIETONAL / ACCES AUTO / ASIGURARE UTILITATI	
	PODET ACCES AUTO /PIETONAL/UTILITATI	

CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
 COMISIA PERMANENTA DE AMENAJAREA
 TERITORIULUI SI URBANISM
 AMZ UNIC NR. 108559 din 10/12/2020
 ARHITECT SEF
 CONFORM RLU AERENI UTILIZAT
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Proiectant
SC UP-TOWN PROIECT SRL
 132/1436/2008 | RO 24416906
 Str. G-ral Madheru 60 ap. 31, 550254 Sibiu - RO | +40 256 192553

beneficiar
Andreea SABAU
 Str. Alba Iulia 23, 550018 Sibiu - RO | — | —

PRESEDINTE DE SEDINTA,
IONEL NIIBRA

CONTRASEMNATAZĂ
 SECRETAR GENERAL
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU





ANEXA NR. 2 LA HCL. 228/08 decembrie 2020

2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

nr. SB02-2019/ 01.07.2019

1. Rolul RLU

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și funcționare a construcțiilor în zona studiată.

1.2. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.3. Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orasului Cîsnădie -Cîsnădioara.

1.4. Documentația a fost solicitată beneficiarului prin certificatul de urbanism nr. 466 din 20.05.2019, emis de Primăria Orasului Cîsnădie.

2. Baza legala a elaborării

2.1. Documentația de față are ca baza legala de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Orasului Cîsnădie și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996, Legea nr.50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (republicata, actualizata), Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizata), Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației, alte actenormative în materie.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în porțiunea de țesut urban menționată mai sus. Suprafața totală a zonei studiate și reglementate, ce face obiectul prezentei documentații, este de 5.145 m².

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

4.2. Se va asigura acordarea la rețelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor. Pentru situațiile excepționale sau acolo unde nu există anumite rețele de utilități se accepta soluții de gestiune locala, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare.

4.3. Autorizarea altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publica este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, conform legii.

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

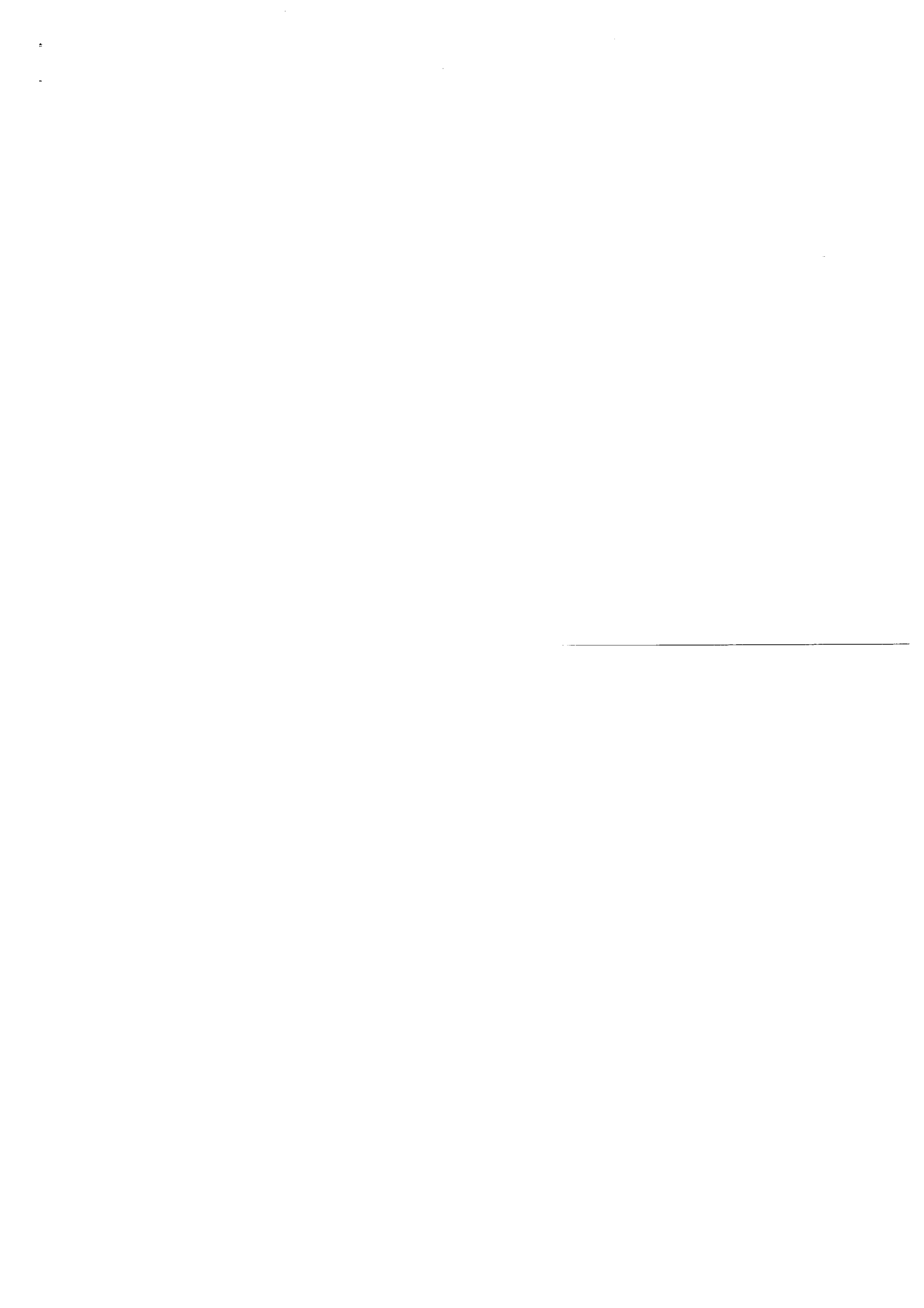
5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale - alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. - este interzisă, cu excepția acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora.

5.2. Autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație etc. este interzisă.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

5.4. Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea principală a zonei.

5.5. Autorizarea executării lucrărilor în zonele de protecție sanitară se face în condițiile Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației si a completărilor ulterioare.



5.6. Autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita stabilita prin prezentul regulament.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament. Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în interiorul edificabilului prezentat în planșa U-03- *Reglementari urbanistice* – respectiv retragere de min 5 m

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei. Se vor respecta condițiile referitoare la retrageri prezentate în planșa U-03- *Reglementari urbanistice*. – respectiv retragere de min 5 m

6.3. Amplasarea cladirilor unele față de celelalte pe aceeași parcela. Se vor autoriza construcții doar dacă acestea se înscriu în edificabilul parcelei. Se vor respecta condițiile privind securitatea la incendiu. Se vor respecta o distanță de min înălțimea celei mai înalte construcții.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesuri carosabile. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor- lățimea drumului priva t de acces este de circa 7m.

7.2. Accesuri pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Beneficiarul se obliga sa racordeze construcțiile, potrivit reglementarilor legale, la rețelele centralizate publice, sau sa realizeze sisteme individuale (locale) în compensare.

8.2. Lucrarile de racordare și de bransare la rețelele edititare publice se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

8.3. Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

8.4. De la prezentul articol se pot face derogari doar în cazuri excepționale și doar în sensul art. 4.2. din prezentul Regulament.

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

9.1. Nu sunt necesare operațiuni de reparcelare în vederea realizării parcelarului dorit pentru realizarea investiției.

9.2. Înălțimea construcțiilor. Regimul de înălțime maxim admis este P+1E. Înălțimea maxima admisa a cladirilor este de +7.2m la coama, masurata de la cota 0.00, cota 0.00 fiind situata la maxim 0.30m de CTN.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul și arhitectura cladirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din întregul ansamblu.

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

10.1. Parcaje. Se vor realiza în interiorul parcelei cel puțin 2 locuri de parcare. Distanța de amplasare a parcajelor la sol față de locuințe va respecta prevederile OMS 119/2014 cu modificările ulterioare.

10.2. Spații verzi și plantate. Se vor asigura spații verzi în proporție de minim 50% din S teren. Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în alta zonă(dacă amplasamentul nu permite), minimum trei arbori.

10.3. Împrejmuiri. Împrejmuirile vor fi realizate conform prevederilor PUG.

11. Uniți și subunități funcționale

11.1. zona L2 - subzona locuintelor individuale si colective mici

f. Utilizare funcționala

1. Utilizari admise:

- locuințe.

2. Utilizari admise cu conditii anxi:

- funcțiuni de turism cu caracter intraturban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minima de 25% din suprafața construita desfașurata (SCD) la nivel de parcela.

3. Utilizari interzise:

- orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a cladirilor

4. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni:
În principiu se pastreaza forma și dimensiunile terenurilor și parcelor existente.
Sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare pentru eficientizarea indicatorilor urbanistici și realizarea edificabilelor propuse.
5. Amplasarea cladirilor față de aliniament
Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în interiorul parcelei, cu o retragere de minim 5 m de la aliniament.
6. Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor
Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelor cu min 5m.
Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelor cu min. 5m.
7. Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcela
Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu minim înalțimea celei mai înalte
8. Circulații și accesuri
Accesuri carosabile. Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitați de acces la drumurile publice. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
Accesuri pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și amenajării de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale.
9. Staționarea autovehiculelor. Parcaje.
Necesarul de parcaje va fi realizat prin prevederea a cel puțin 2 locuri de parcare pe unitate de locuit.
Pentru celelalte funcțiuni în afara de locuire se vor realiza cf. PUG sau a RGU și a reglementărilor în vigoare la data realizării investiției.
Distanța de amplasare a parcajelor la sol față de locuințe va respecta prevederile OMS 119/2014 cu modificările ulterioare.
10. Înălțimea maxima admisa a construcțiilor
Regimul de înălțime maxim admis este P+1E.
Înălțimea maxima admisa a cladirilor este de +7.2m la coama, măsurată de la cota 0.00, cota 0.00 fiind situata la maxim 0.30m de CTN.
11. Aspectul exterior al cladirilor
Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul și arhitectura cladirilor.
Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
12. Condiții de echipare edilitara
Beneficiarul se obliga sa racordeze construcțiile, potrivit reglementărilor legale, la rețeaua centralizata publica sau sa realizeze sisteme locale în compensare.
Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de catre investitor sau beneficiar.
Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publica dacă legea nu dispune altfel.
13. Spații libere și spații plantate
Se vor asigura spații verzi în proporție de minim 50% din S teren. Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în alta zonă(dacă amplasamentul nu permite), minimum trei arbori
14. Împrejuriri
Împrejuririle vor fi realizate conform prevederilor PUG.

III. Posibilitați maxime de ocupare a terenului

BIANT TERITORIAL PROPUS:

Steren = 4080mp (100%)

S_c max = 1020mp (25%) - S_d max = 3672mp

S verde min = 2040mp (50%)

S aleii max = 1020mp (25%)

R_h max P+1 ; H max = +7.2m la coama (total 7.5 de la CTN)

15. Procentul de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 25%.

16. Coeficientul de utilizare a terenului

Pentru toate cladirile, se admite un CUT maxim de 0.9.

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicați, în scopul evitării interpretării greșite a acestora. Astfel:

Regulament local de urbanism aferent PUZ # / #5 6

PUZ construire imobile locuințe colective

RIM Restrukturarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixta

Proiect : SB062018/2018 | PUZ

Aliniament – linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementari și aliniamentul "de fund"

care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de

utilizare a interiorului însulei.

Alinierea clădirilor – linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada și care poate coincide cu aliniamentul retrăsa față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de

aliniament, interspațiul

dintre aliniament și alinierea clădirilor este non-aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult

0,40m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Arie construită – reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În

aria construită nu intra rezaliturile cu aria mai mică de 0,4mp și nișele cu aria mai mare de 0,4mp precum și treptele și terasele neacoperite.

Arie desfasurata – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor, unde se considera conventional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent) și a subsolurilor tehnice (cu înalțimea mai

mică de 1,80m).
Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața parcelei.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicate deasupra cotei terenului natural

și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse iesindurile în consola în afara planului fațadei a balconelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0mp

inclusiv, intra în suprafața construită. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin

utilizare la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruit chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Unitate teritorială de referință (UTR) – suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate.

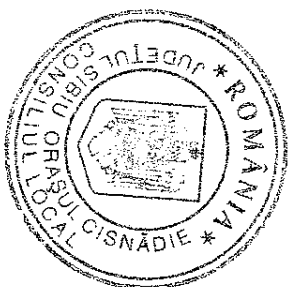
Prezentul PUZ a fost elaborat în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al

Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000.

RLU aferent prezentului PUZ a fost elaborat în conformitate cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea

regulamentelor de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 211/ N/ 2000.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CÎRĂBA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CÎNȘĂNTIN RUSU**

