

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 93

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Lotizare teren intravilan comasat pentru construire locuințe” amplasat în Cîsnădioara, str. Căprioarei FN; beneficiar Veștemean Ioana Lucia

Consiliul Local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 09 aprilie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 17090/19.12.2019 întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 4627/13.02.2020 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 170/08.04.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 227/08.04.2020;

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 „Lotizare teren intravilan comasat pentru construire locuințe” amplasat în Cîsnădioara, str. Căprioarei FN; beneficiar Veștemean Ioana Lucia, 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 9800 mp.

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 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 Intrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apa-canal, realizarea acestora se va face pe chelnuiala 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 PUZ-ului.

Art.6 Prezența documentației de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

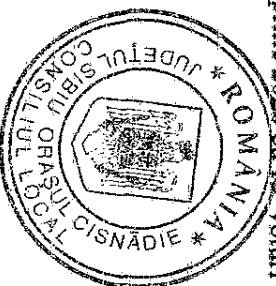
Art.7 Prezența se comunică beneficiarului Veștemean Ioana Lucia.

Art.8 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.9 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie în data de 09 aprilie 2020, cu 15 voturi „pentru”, 1 vot „pentru” și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CÎRREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CÎNSTĂNTINARIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)
afereant PUZ
LOTIZARE TEREN INTRAVILAN COMASAT
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

ANEXA NR.2 LA HCL. 93/09 aprilie 2020

1. rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi și indicatori tehnici cu referire la modul de utilizare a terenului, modul de realizare și funcționare a construcțiilor și pe zona studiată în PUZ - situată în intravilanul localității CİSNADIOARA (str Caprioarei F.N.) jud. Sibiu, teren aflat în proprietatea beneficiarului, VESTEMEAN IOANA LUCIA.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării viitoarelor construcții, a drumurilor de acces, a utilitatilor, pe zona parcelata propusa prin actualul PUZ.

Regulamentul de față detaliază și completează Memoriul de prezentare PUZ și prevederile Regulamentului Local de Urbanism afereant Planului Urbanistic General al localității CİSNADIE și a localității apartinătoare - CİSNADIOARA.

2. baza legală a elaborării

Documentația de față are ca bază legală de elaborare, prevederile din Planul Urbanistic General al localității CİSNADIE și localitate apartinătoare CİSNADIOARA și ale Regulamentului Local de Urbanism afereant aprobat prin HCL Cristian nr. 238 /2015, prevederile Certificatului de Urbanism nr.571 din 04/07/2018 , a Avizului de Oportunitate nr. 13123 din 22.10.2018 (eliberate de Primaria Orasului Cİsnadie) precum și prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

3. domeniul de aplicare

Prezentul PUZ precum și RLU afereant reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construirii cladirilor și utilitatilor aferente acestora pe zona parcelata de 9.800 mp. Suprafata totală a zonei care a fost studiată în prezentul PUZ este de 11.800 mp.

Diferenta de suprafata de 2.000 mp este o parcela cu proprietar necunoscut și suprafata largita a drumurilor actuale de exploatare.

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații, este situat în intravilanul localității Cİsnadicoara, jud. Sibiu, în zona denumita anterior "SUBCETATE" în prezent strada Caprioarei FN (zona de livezi cu pomi fructiferi) conform planului de situație anexat.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

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

- 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.
- activitățile care prin natura lor pot crea serviuți asupra terenurilor limitrofe și poluare, nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- se va asigura racordarea la rețeaua existența de curent electric și la viitoare rețele tehnico-edilitare extinse (apa-canalizare, gaz metan, drumuri) a viitoarelor construcții.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin modul de amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare și amplasare goluri, raport pîn-gol, materiale utilizate, învelișoare, paletă cromatică etc.- depreciază valoarea peisajului și a aspectului ambiental existent, este interzisă.
- prin natura amplasamentului (teren agricoli - livezi), nu există construcții, doar arbori sau spații verzi parțial amenajate, urmând ca zonele dețisate pentru construire și accese să fie replantate cu spații verzi, etc.

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

- 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 acelor care au scop limitarea efectelor acestora.
- 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.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita stabilită prin prezentul regulament, respectiv, pentru întreaga zona parcelata POT max. 25%, CUT max. 0,9, **pentru construcții individuale POT maxim admis 25 % și regim de înaltime P+1E/M, Hmax coama 7,20 m de la cota 0,00 - max 30 cm fata de CTA, respectiv H maxim la streasina 6,50m.**

6. reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- orientarea construcțiilor față de punctele cardinale - se recomandă orientarea spre nord-est a bailor și bucatariilor, dormitoarelor.
- autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunile propuse este permisă cu respectarea zonelor de protecție:

- a rețelelor de apă – canalizare delimitate conform legii, **respectiv 3,00 m de o parte și de alta a rețelelor.**
- a rețelelor de energie electrică delimitate conform legii, **respectiv culoar LEA 14,00 m.**

- amplasarea față de aliniament :

Construcțiile vor fi amplasate în limitele aliniamentului propus în planșa de reglementari urbanistice, **respectiv retrase la min 8,00 m fata de aliniamentul drumului interior comun si la min. 3,00 m fata de limitele laterale ale parcelelor si la min. 5,00 m fata de limita posterioara a parcelelor.**

Excepție va face ultima parcela (spre limita de vest a terenului), care prin amplasamentul atipic

(deschidere mai mica la drum și suprafața mai mica) , va fi destinată funcțiunii de servicii pentru parcelele construite - loc de joacă, relaxare, eventual amplasare utilități).

Se va ține cont de posibilitatea de degrevare a domeniului public de staționarea auto, prin parcelarea creată și lărgirea drumurilor de exploatare.

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei : Se vor respecta regulile referitoare la vecinătăți și servituti de vedere prevăzute de Codul civil și distanțele prevăzute față de limitele loturilor.

7. reguli cu privire la circulație și accese

- accese carosabile : Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Cele 2 artere laterale (drumuri de exploatare) ce mărginesc zona studiată la est și la vest, vor asigura accesul spre, și dinspre străzile existente ale comunei și DJ 106 D – pe zona de sud.

Arterele și accesele proiectate, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu asigurarea hidranților stradali.

- accese pietonale : Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, prin crearea unor trotuare de o parte și de alta a căilor de acces rutier.

- Accesele carosabile și pietonale la construcțiile propuse, vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

8. reguli cu privire la echiparea edilitară

- pentru locuințe individuale, beneficiarii se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va extinde.

- lucrările de extindere a rețelelor actuale se vor realiza prin grija organelor abilitate, iar cele de racordare și branșare la viitoarea rețea edilitară publică extinsă se vor suporta financiar de către proprietarii loturilor.

- rețelele de apă, 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; lucrările de realizare a rețelelor menționate anterior, indiferent de modul de finanțare, devin proprietate privată, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Prin prezenta parcelare a terenului studiat, se vor crea un total de maxim 11 loturi , cu suprafața minimă de 765,00mp, cu front la strada de minim 17,60m și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu frontul (excepție face ultima parcelă cu suprafața de 367 mp).

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

- **parcaje** : Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public conform normelor specifice în baza art. 33 din HGR 525/96. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii.
- **spații verzi și plantate** : Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația creării de spații verzi și plantate, respectiv minim 30% din suprafața fiecărei parcele (min 1 pom la 100 mp).
- **împrejmuiri** : Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: - împrejmuiriile 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 limitile de separare ale parcelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,5 m..

III. Zonificarea funcțională

Conform prevederilor PUG și a RLU existent, zona studiată este încadrată în zona L propusă pentru locuire , și anume L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTZARIPARCELARI NOI – zona fosta SUBCETATE

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zona studiată va avea funcțiunea dominantă de locuire, devenind conform PUG:

L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTZARIPARCELARI NOI

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Conform prevederilor PUG sunt permise următoarele tipuri de activități:

Articolul 1. Utilizări permise :

Conform prevederilor PUG sunt permise următoarele tipuri de activități:

- locuințe individuale cu volumetrie și gabarite ce se vor încadra în specificul zonei
- garaje și parcaje aferente locuințelor
- lucrări de amenajare a căilor de acces și rețele tehnico-edilitare aferente
- spații plantate

Articolul 2. Utilizări permise cu condiționări :

- prestări de servicii nepoluante (pensuni turistice de mici dimensiuni) în condițiile obligatorii de realizare a unui PUD – Plan Urbanistic de Detaliu).

Articolul 3. Utilizări interzise :

- activitate industrială sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zona.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de alimentament

- Construcțiile vor fi amplasate retras la min 8,00m fata de aliniamentul stradal. Excepție face ultima parcela (la limita de vest a terenului), care prin amplasamentul și dimensiunile specifice fata de restul parcelor (dimensiuni și suprafața reduse), nu va fi ocupată de construcții locuinte și anexe.

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul civil precum și cele din RLU aferent PUG (min 3,00 m fata de limitele laterale și min 5,00 m fata de limita posterioara - de sud a terenului).

Articolul 6. Circulații și accese

- toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal din arterele de circulație publică în mod direct.

Articolul 7. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje aspectului general al zonei, fără a contraveni funcțiunii clădirii precum și principiilor general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- nu se admit învelitori de azbociment sau din tablă strălucitoare de aluminiu sau zincată, elemente paraziare de ornament, plăcari cu marmura la pereți exteriori.
- se recomandă utilizarea materialelor tradiționale și volumetrie simple, cu acoperisuri șarpanta cu învelitori din țigla ceramica.

Articolul 8. Condiții de echipare edificată

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edificare existente ale localității.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- încălzirea construcțiilor se va realiza fie cu lemne (CT individuale) fie cu GPL, fie pe baza utilizării energiei neconvenționale (panouri fotovoltaice, eoliene, sol – pompe de caldura, etc).

Articolul 9. Spații libere și spații plantate

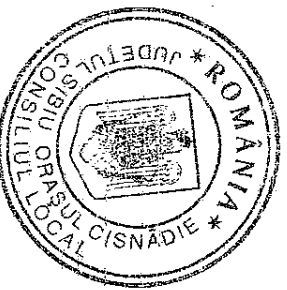
- spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese și circulații.

Articolul 10. Împrejurimi

- se vor utiliza umbrătoarele tipuri de împrejurimi transparente- necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejurimile vor fi supuse aceluiași criterii de calitate în ceea ce privește aspectul exterior ca și clădirile propriu-zise.

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/M2000.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONESŢ CŢREBA

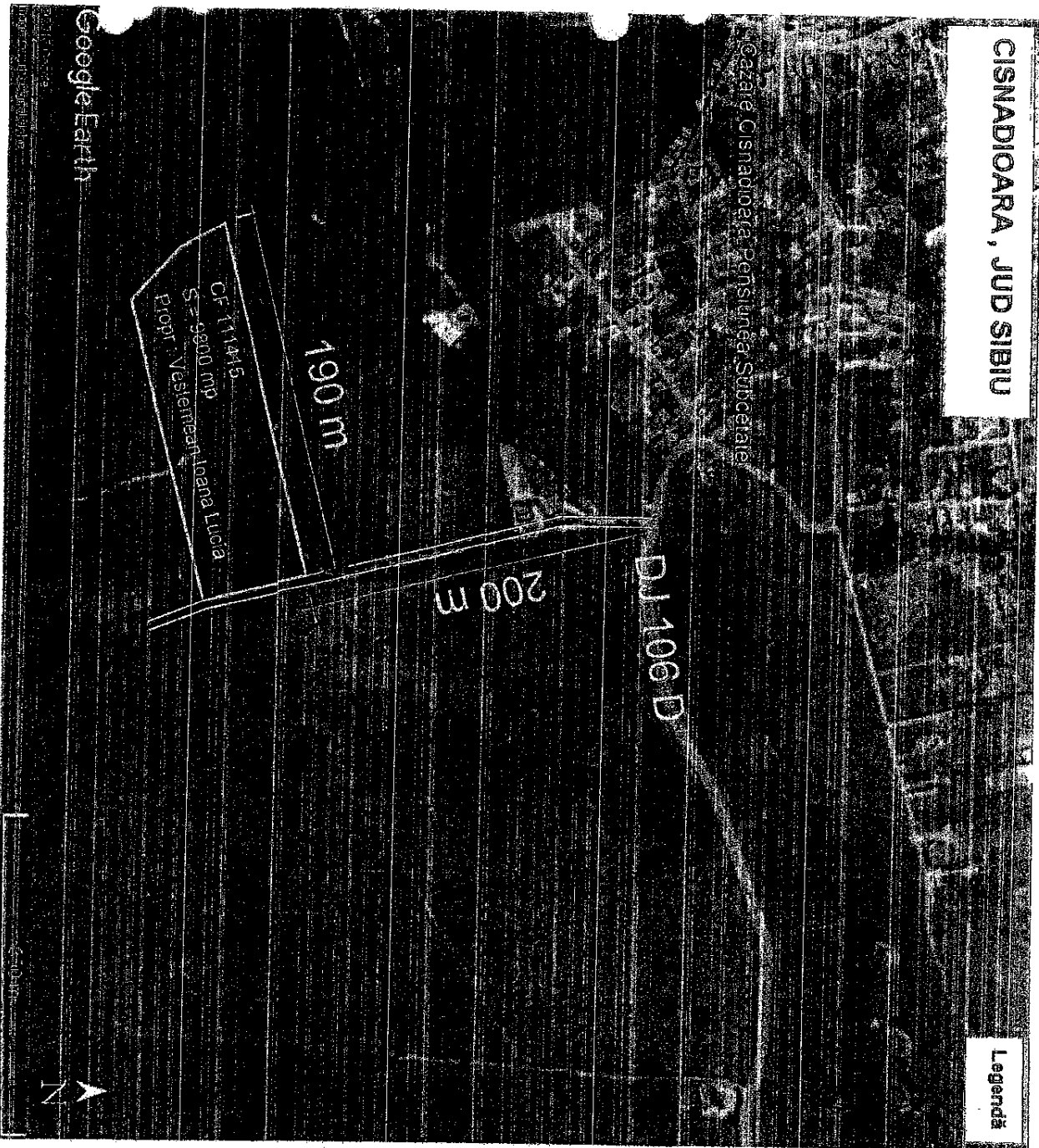


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANȚIN RĂBȘU

ANEXA NR. 3 LA HCL. 93/09 aprilie 2020

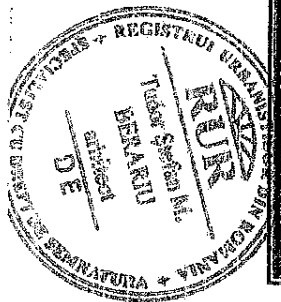
CISNADIOARA, JUD SIBIU

Legendă

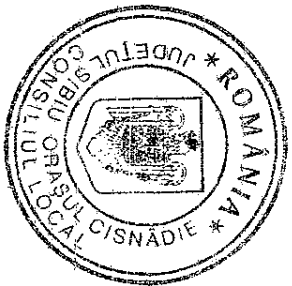


Google Earth

INCADRARE IN ZONA



PRESEDINTE DE SEDINTA,
IONEL CURBA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU