

HOTĂRÂREA nr. 81
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuințe unifamiliale S+P+E" în Cisnădioara, str. Sibului FN, beneficiari BĂRZAN CĂTĂLIN ȘI PROPRIETARI

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în sesiune publică ordinară în număr de 19 consilieri, la data de 22 aprilie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr. 4022/1.03.2021, întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 4124/12.03.2021 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 364/21.04.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 463/20.04.2021;

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 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, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe unifamiliale S+P+E" în Cisnădioara, str. Sibului FN, CF. nr. 104305, 104307, 104308, 104309, 104877, 104880, 110880, 110891, 110892, 110893, 110894; beneficiari BĂRZAN CĂTĂLIN ȘI PROPRIETARI, 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 8327 mp.

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

Art.4 Documentația se aprobă cu principala indicatori:

a) Indicatori urbanistici

POT max.=25%

CUT max.=0, 9mp/ADC teren

b) Regim de construire propus pentru zona I.2:

- maxim admis:S+P+E(7.20m, cota 0.00 situata la maxim 0,30m fata de CTN)

c) Amplasarea cladirilor fata de aliniamente:

retragerea minima fata de aliniament= retras cu minim 4,00m fata de aliniament, dupa cedarea terenului in vederea largirii strazilor existente; garajele si accesurile in parcaje se vor retrage fata de aliniament cu cel puțin 5,0m

- retrageri minime față de limitele laterale = construcțiile se vor retrage fata fata de limitele laterale(dreapta-stanga) cu minim jumătate din înalțimea clădirii, măsurata la comisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 3m; laterale cu o distanță mai mică de 3,00m, cu condiția ca înalțimea calcanelor rezultat sa nu depășească 3,00m iar lungimea calcanelor rezultat sa nu depășească 6m,

- retrageri minime fata de limitele posterioare = retras fata de limita posterioara a parcelei cu o distanță minima egala cu înalțimea clădirii, măsurata la comisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt dar nu mai puțin de 5,00m; garajele se vor retrage fata de limita posterioara cu cel puțin 7,00m,

-spații verzi = minim 50% din suprafața terenului

-circulații și accese: conform planșei reglementari; se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuința individuală

- echipare tehnico-edilitara: întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiela inițiatorului(costurile vor fi suportate in întregime de investitori/propretari terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților prevăzute în regulamentul P.U.Z-ului.;

Art.5 Străzile aparțin 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 trotuarul și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

Art. 6 Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiela inițiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitori/propretari terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților prevăzute în regulamentul P.U.Z-ului.

Art.7 Înaintea emiterii autorizației de construire, se va avea în vedere dezmembrarea parcelor 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. 8 Prezența documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

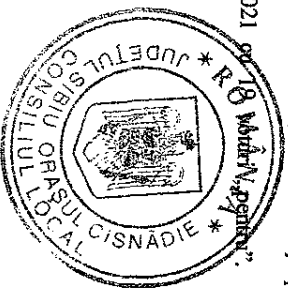
Art.9 Prezența se comunică beneficiarilor BĂRZAN CĂTĂLIN ȘI PROPRIETARI.

Art.10 Duceră la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.11 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 22 aprilie 2021 pe 18 Măști N. pentru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CIĂUȚĂ DRĂCUȚA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU

EXISTENT:
 Sc existent - 62 mp
 Sd existent - 124 mp
 POT existent - 1%
 CUT existent - 0.02

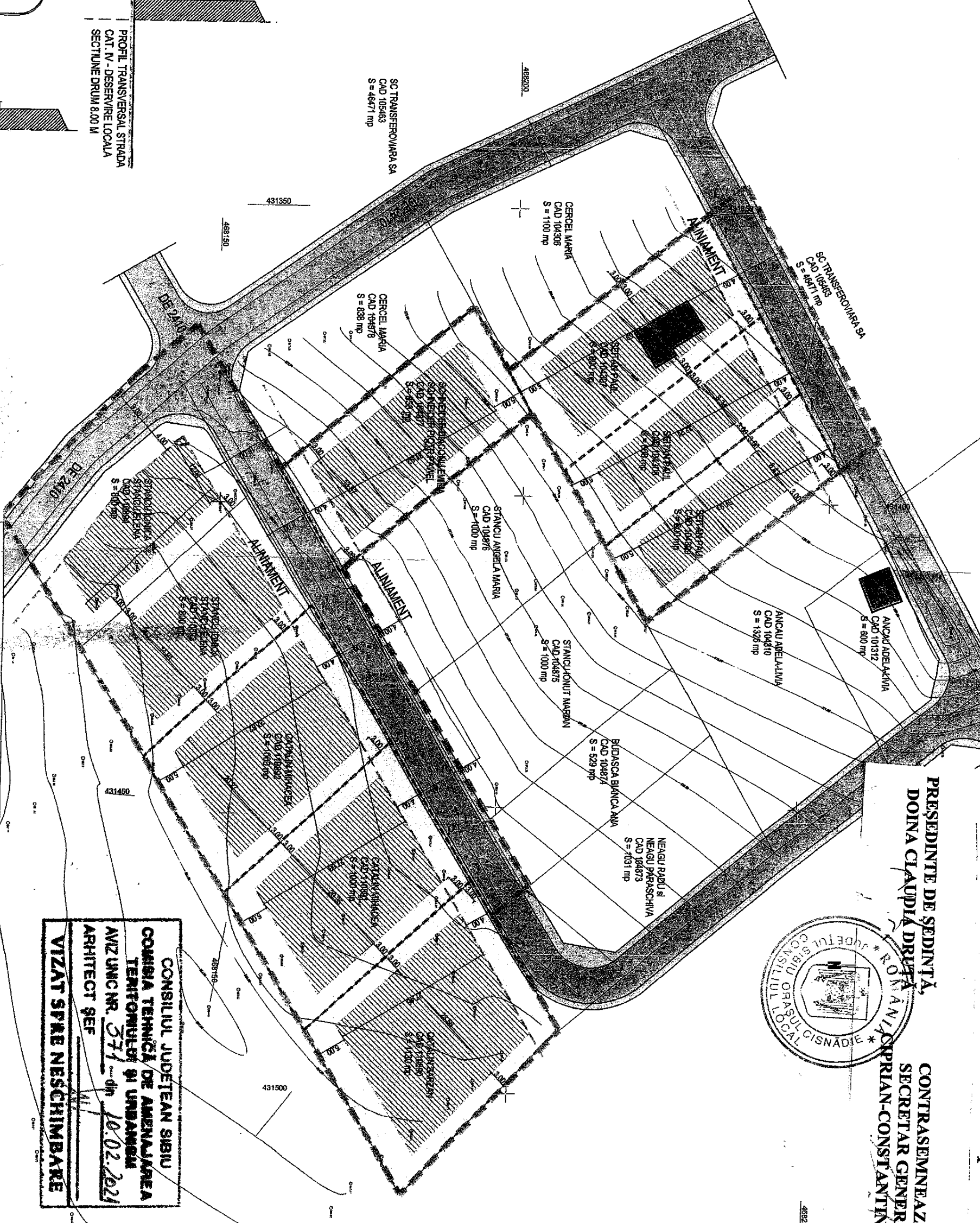
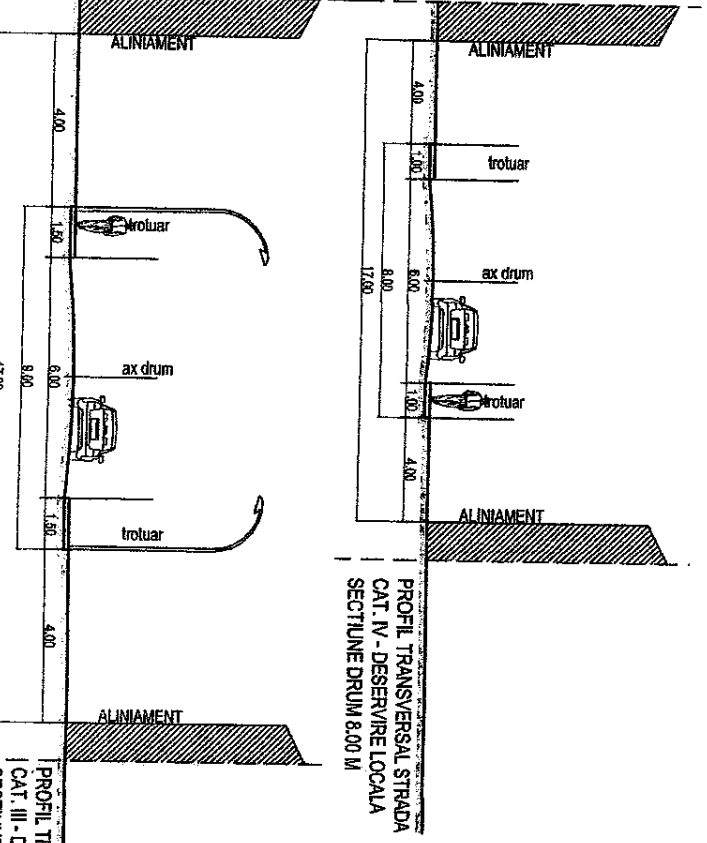
PROPOS:
 - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE S+P+1E IN REGIM IZOLAT
 POT propus = 25%
 CUT propus = 0.9
 h max. la coama = 7.20 m

LEGENDA:

[Symbol]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Symbol]	LIMITA TERENURILOR GENERATOARE DE PUZ
[Symbol]	CONSTRUCȚII EXISTENTE
[Symbol]	CAROSABIL - STRAZI PROPUSE
[Symbol]	LOCUIRE
[Symbol]	ZONA CONSTRUIBILA - EDIFICABIL

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPOS
CONSTRUCȚII	62 mp	1850 mp
CAROSABIL	0	1709 mp
TROTUARE	0	400 mp
ALTEI PLATFORME	0	224 mp
LOCURI DE PARCARE	9667	4444
SPATII VERZI	100	8827
TOTAL	8827	100



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 DOINA CLAUDIA DRĂGĂ
 CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
 COMISIA TENIȚĂ DE AMENAJAREA
 TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
 AVIZ UNIC NR. 371 din 10.02.2021
 ARHITECT ȘEF
 VIZAT ȘI PE NESCIMBARE

		Beneficiar: BARZAN CATALIN SI PROPRIETARIIL altele Rusandului nr. 3, sc. A, ap. 1/3, Sibiu, jud. Sibiu		Proiect nr. 38 / 2018
Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE S+P+1E loc. Cisnădie, zona str. Sibului, oraș Cisnădie, jud. Sibiu		Scara: 1:1000		Faza: PUZ
SPECIFICATIE: Self proiect Proiectat: Desenat:		NUME SI PRENUME: arh. Neamtu Viorel arh. Neamtu Viorel arh. Neamtu Viorel		SEMNATURA: Data: 10.2018
Titlu proiect: ZONIFICARE		Titlu proiect: REGLEMENTARI URBANISTICE		Planșa nr. U03

11 07 2021

ANEXA NR. 2 LA HCL. 81/22 aprilie 2021

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.
La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1196 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Cîsnădie și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Dispoziții generale

Regulamentul local de urbanism pentru terenul situat în intravilanul orașului Cîsnădie, sat Cîsnădioara, zona str. Sibiului FN, jud. Sibiu, aferent Planului urbanistic zonal- Construire locuința unifamilială S+P+E, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Documentația respectă baza legală a elaborării PUZ conform ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000 și cu actualizările ulterioare.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal- Construire locuințe individuale, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor

de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea în prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație și în documentația P.U.G. Cîsnădie.

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

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren și surpări.

Sunt permise construcții care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viturilor, lucrări de combaterea eroziunilor și împiedicarea alunecărilor de teren.

Se admit construcții, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, respectiv Inspectoratul de Protecție a Mediului. Zona nu prezintă riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice și a zonelor de servitute și de protecție ale sistemului de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile Normativului departamental 3915/1994, și cu aprobarea R.A. ROMGAZ Mediaș. De asemenea, în zona cu linii aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 100 volți sau LEA 20 kV (normativ PE 104).

În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale, care prezintă pericol de incendii, explozii , radiații, surpări de teren, de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare

~~Autorizarea execuției construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați, sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.~~

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară, aferente, de către investitorii interesați.

Sunt asigurate condiții de racordare la utilitățile din zonă. Autorizarea va fi condiționată de obținerea tuturor avizelor de la forurile competente.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin P.U.G. sau după caz, conform altor documentații de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-ului. Prin P.U.Z.-ul elaborat zona luată în studiu se va reglementa ca zonă cu funcțiune de locuire și servicii aferente fără un trafic intens.

Utilizări admise

Locuințe și echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări

Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuiri:

locuințe individuale și locuințe semicolective. Ponderarea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilit prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate și cuplate. Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise anterior.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale,

Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.
 Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

~~retragere de min. 4.00 m față de aliniamentul caiilor~~ ~~trăgere propuse având~~
 profile de 8.00 și 9.00 m
 Garațele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirea se va retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
 Clădirea se va retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Garațele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei sau se va retrage la o distanță mai mică de 3.00 metri de acestea, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.
 Garațele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre 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 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, când cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

BILANT TERRITORIAL EXISTENT SI PROPUIS

	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	62	1	1492	25
CAROSABIL,	0	0	650	11
TROTUARE				
ALEI, TERASE	0	0	400	7
LOCURI DE PARCARE	0	0	160	3
SPATII VERZI -	5906	99	2266	38
DOMENIU PRIVAT				
SPATII VERZI -	0	0	1000 (min. 20mp/ders)	16
DOMENIU PUBLIC				
TOTAL	5968	100	5968	100

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestor condiții cu avizul unității teritoriale de pompieri.

~~Se vor nota în CF cu toșosimă actuală și destinația drum de acces - servitute de trecere auto, pietonal și utilizati în favoarea tuturor loturilor pe care le deserveșc;~~

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la regulamentul general de urbanism. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fridele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, clădiri individuale 20m.
- b) suprafața minimă a parcelei 250 m2 pentru clădiri cuplate și 400 m2 pentru clădiri izolate.

- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile precizate anterior.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supraterrane -S+P+1E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.20 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.20 m.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

3. Zonificarea funcțională

Terenul pentru care s-a întocmit prezenta documentație face parte din zonele de urbanizare ce cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

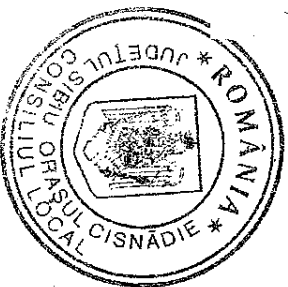
4. Prevederi la nivelul unităților funcționale

- S+P+1E - Locuinte unifamiliale
- POT maxim admis = 25%
- CUT maxim admis = 0.9
- Numarul locurilor de parcare = 2 locuri de parcare / unitate locativa
- Spatii verzi = 54%
- H max = 7.20 m

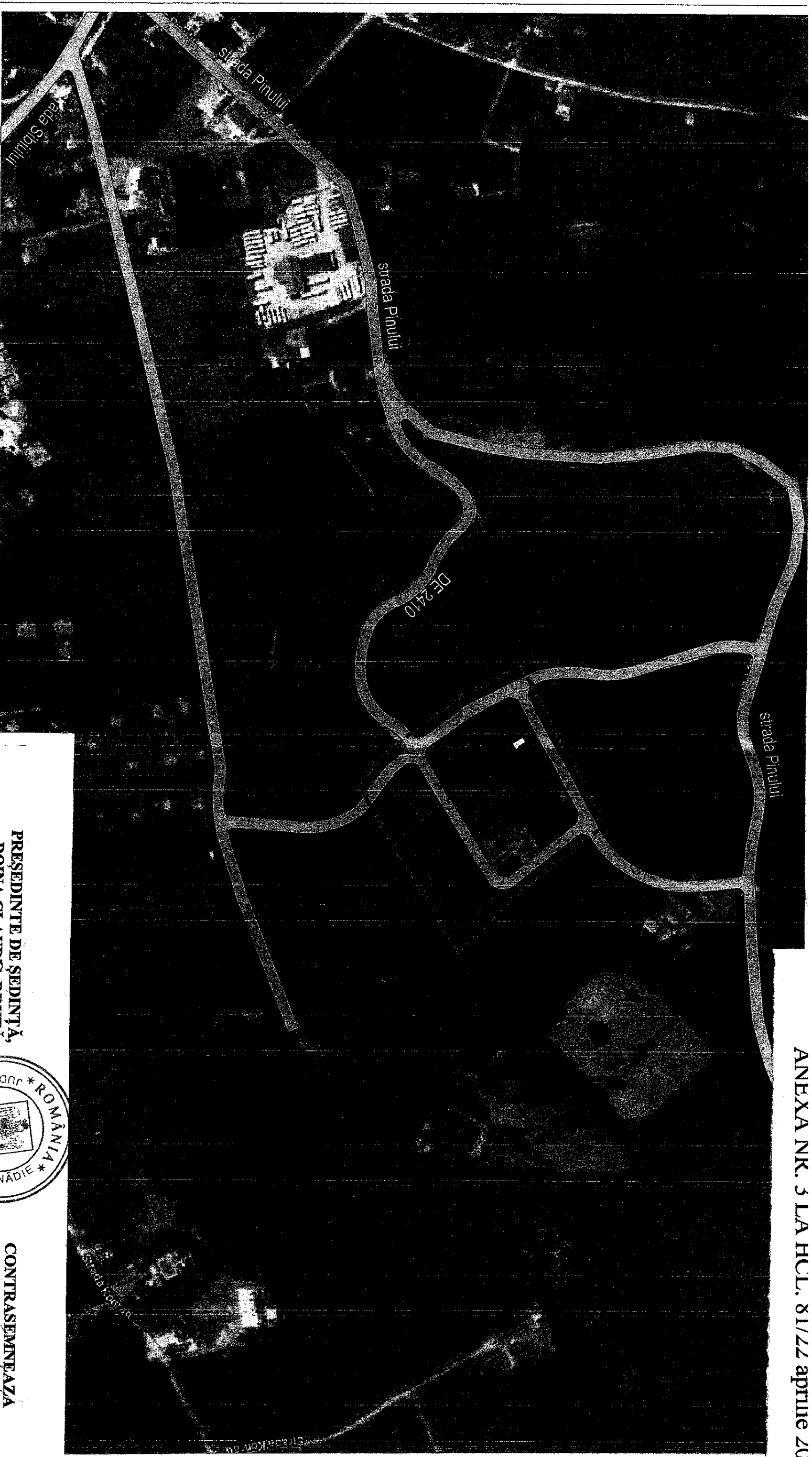
Întocmit,

arh. Viorel Neamtu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DOINA CLAUDIA BRUTĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



com. Selimbar, sat Mohu, str. Principala nr. 15C, jud. Sibiu
tel / fax: 0269 222 699
CIF 35699 158

Beneficiar:
BARZAN CATALIN SI PROPRIETARI
aleea Rusciortului nr. 3, sc. A, ap. M3, Sibiu, jud. Sibiu

Proiect nr.
38 / 2018

SPECIFICATIE: NUME SI PRENUME: SEMNATURA: Scara: 1:5000

Sef proiect: arh. Neamtu Viorel

Proiectat: arh. Neamtu Viorel

Desenat: arh. Neamtu Viorel

Titlu proiect:
INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE

LOCUINTE UNIFAMILIALE S+P+E

loc. Cisnădie, zona str. Sibiului, oras Cisnădie, jud. Sibiu

Titlu planșa:
PLAN DE AMPLASAMENT

Faza:
PUZ

Planșa nr.
U01