

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 190
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire pensiune" în CISNĂDIOARA, str.
Nouă FN, beneficiari BROASCĂ NICOLAE ȘI IRINA

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 19 consilieri, la data de 30 septembrie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr. 12429/04.08.2021, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 12650/06.08.2021, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, urbanism și administrativ, gospodărie orășenească și comerț nr. 440/28.09.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 572/29.09.2021;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire pensiune" în CISNĂDIOARA; str. Nouă FN; beneficiar BROASCĂ NICOLAE ȘI IRINA 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 3738mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URABANE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE"

Art.4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2
- regim de construire: D+P+M; D+P+1
- funcțiuni propuse: PENSIUNE TURISTICĂ
- H max = H max. la coama este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat(urmărind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7,20m de la cota terenului natural neamenajat(CTN) din acel punct, conform art. 20 din H.C.L. 154/2021
- POT max = 25%
- CUT max. P+1=0,9 mp ADC/mp teren
- retragerea minimă față de aliniament= se propune retragerea construcțiilor față de aliniament cu o distanță de minim 5,00m
- retrageri minime față de limitele laterale= se propune retragerea construcțiilor față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m
- retrageri minime față de limitele posterioare = retras față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00m;

- spații verzi = minim 25% din suprafața terenului
- circulații și accese: conform planșei de reglementări; se vor asigura minim 12 locuri de parcare în interiorul parcelei; conform H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 14 "AMENAJAREA PARCARILOR"
- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului;
- strazile reglementate prin PUZ vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului

Art. 5 Străzile rezultate în urma PUZ sau PUD, cu un profil de minim 9,00m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, 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. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

Art. 6 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roșilor autoturajelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

Art. 7 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

Art. 8 Prezentă se comunică beneficiarilor BROASCĂ NICOLAE și IRINA.

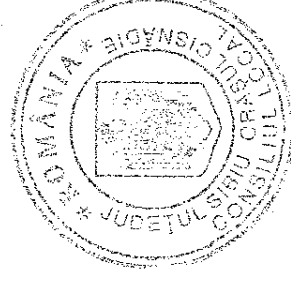
Art. 9 Ducerea la îndeplinire a prezenței se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

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

Adoptată la Cisnădie în data de 30 septembrie 2021 cu 19 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ROBERT KRAFFT**

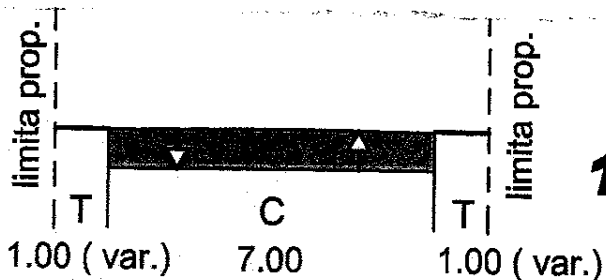
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANȚIN RUSU**



Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. OCPI Sibiu
- 1 ex. Broască Nicoale și Irina, jud. Ilfov,
com. 1 Decembrie, str. Regina Maria nr. 63
- 1 ex. afișaj

PLAN REGLEMENTARI
URBANISTICE sc. 1/500



PROFIL TRANSV. PROPUS
PENTRU DRUM DE EXPLOATARE

BILANT TERITORIAL - PROPUS

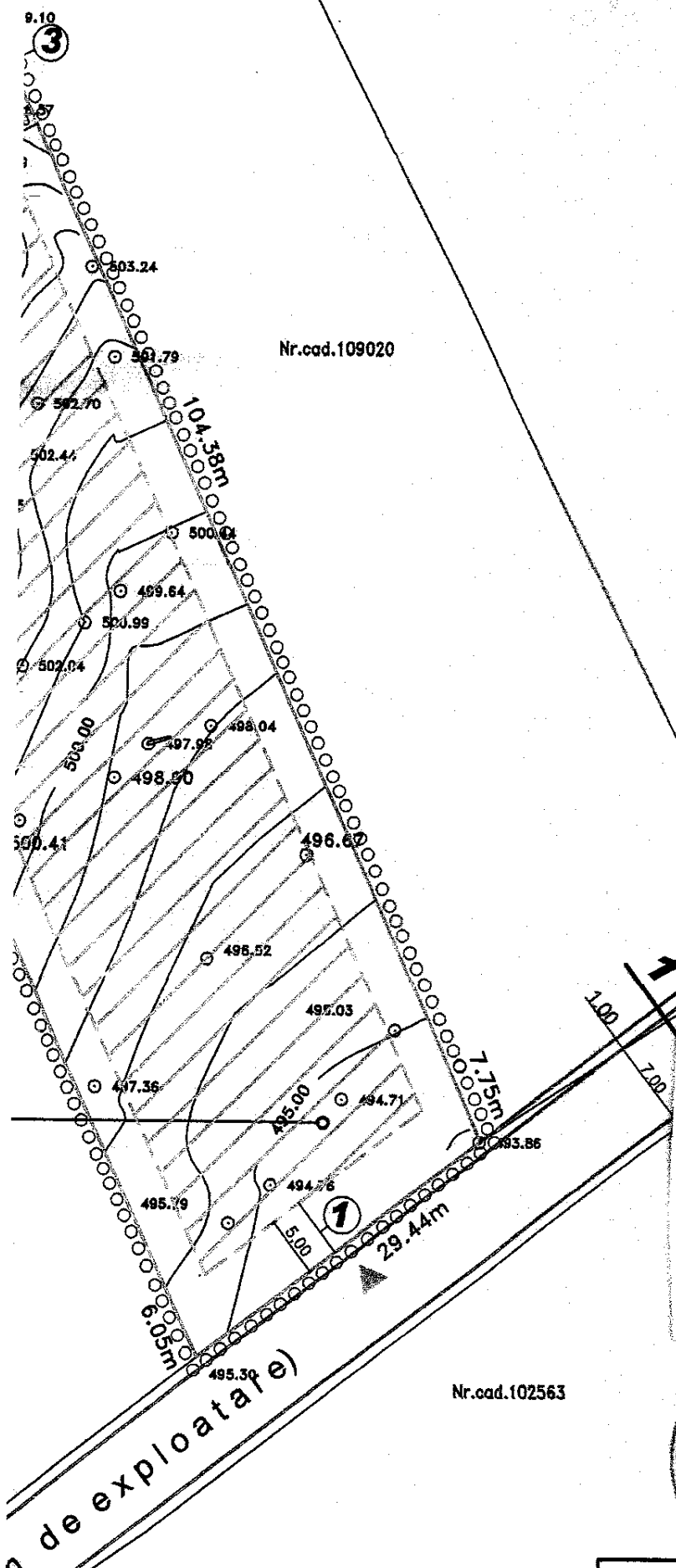
SUPRAF. ZONA STUDIATA	3 738,00 mp	100,00%
SUPRAF. CONSTRUCTII	700,00 mp	18,73%
SUPRAF. ZONA VERDE	2 395,85 mp	64,09%
SUPRAF. CIRCULATII	642,15 mp	17,18%

POT PROPUS max. 25 %
CUT PROPUS max. 0,9
REGIM DE INALTIME P+1
H max. coama = 7,20 m, cota ±0,00 la 0,30 m fata de CTN
(Completare - 09 2021)

LEGENDA :

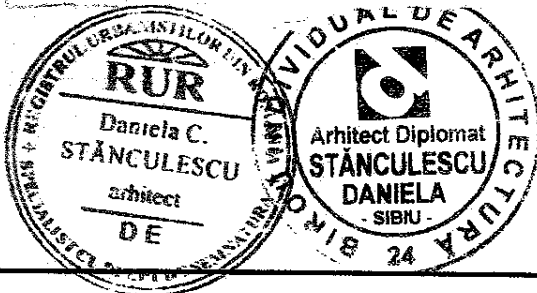
- limita zonei studiate
- limita teren studiat
- teren edificabil
- delimitare acces carosabil redimensionat in vederea modernizarii si extinderii amprizei stradale
- acces in incinta

- 1 - retragere fata de aliniamentul existent min.5,00 m**
- 2 - retragere fata de limita posterioara nordica min.5,00 m**
- 3 - retragere fata de limitele laterale min.3,50 m**



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ROBERT KRAFFT

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



Nota:
Prezentul plan de situatie are ca suport ridicarea topografica intocmita in sistem de proiectie Stereo 70 vizata de OCPI Sibiu

<p>arh.D. STANCULESCU birou individual de arhitectura nr.24</p>	Beneficiar BROASCA NICOLAE si sotia IRINA		pr.nr. 5/2019
	Denumire proiect PUZ - CONSTRUIRE PENSIUNE CISNADIOARA , STR. NOUA FN		faza PUZ
sef proiect	arh. D. Stanculescu	scara 500	Denumire plansa
proiectat	arh. D. Stanculescu		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
desenat	arh. D. Stanculescu		pl.nr. A2MM



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R. L. U.

Regulamentul local de urbanism (RLU) explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia. El euprinde reguli specifice de urbanism instituite in zona studiata.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism are la baza Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N /10 04 2000.

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza temei de proiectare intocmita de catre beneficiari si a Avizului de oportunitate emis de catre Primaria Orasului Cismadie.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorii de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii :

- mobilarea zonei cu constructia propusa in aceasta documentatie
- amenajarea caii de acces carosabil si pietonal
- echiparea tehnico - edilitara.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art.1 Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație, cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul. Construcția propusă nu se află într-o zonă expusă la riscuri tehnologice sau într-o zonă de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură.

Art. 2 Construcții și funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice Nu este cazul.

Art. 3 Asigurarea echipării editare

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

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

Art. 4 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției (turism cu locuire temporala) și funcțiunea dominantă a zonei (locuințe), stabilită în PUG-ul aprobat.

Art. 5 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru zona studiată: POT max. admis în zona 25%, CUT max. admis în zona 0,9.

Art. 6 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică (drumul de acces) se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale - pentru locuințe și pentru alte funcțiuni de locuire orientarea se va face pe cât posibil pe direcția E - S - V. Pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Art. 2 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire, turism cu locuire temporala, este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform HG 43/1997, și a aliniamentului propus.

Art. 3 Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

In cazul documentatiei de fata lipsa fondului construit in zona a permis stabilirea regimului de aliniere de comun acord cu beneficiarii.
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

Retragere de min 5,00 m fata de aliniamentul existent.
Art. 4 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

- distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil de 1,90 m daca pe fatada respectiva sunt ferestre
- distantele minime fata de limitele laterale necesare interventiilor in caz de incendiu pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladriilor (min. 3,50 m fata de limitele laterale si min.5,00 m fata de limita posterioara).

3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

- Pentru pensinua propusa se va asigura obligatoriu:
- acces carosabil pentru turistii cazati, pentru angajati si pentru alti vizitatori
 - acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Allele semicarosabile din interiorul amplasamentului vor avea o latime minima de 3,50 m, iar cele mai cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete de intoarcere.

Art.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale obligatorii. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace speciale de deplasare.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

Art. 1 Racordarea la retelele publice de echipare tehnico - edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare, gaze naturale si electricitate.

De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale in urmatoarele conditii :

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual pentru stocarea temporara a apelor uzate igienico- menajere, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze noua constructie, potrivit

regulilor impuse de catre Consiliul Local, la retea centralizata publica existenta (apa, energie electrica, gaze - dupa caz) .

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre beneficiari, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si sunt suportate in intregime de catre beneficiari.

Art. 3 Proprietatea asupra retelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului sau a comunei, daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea un dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica; strazile nou aparute vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilitate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.

5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCII

Art. 1 Subparcelarea

Nu este cazul.

Art. 2 Inaltimea constructiilor

In zona studiata regimul constructiei propuse este :

P+1, H max.coama = 7.20 m, cu cota +/- 0.00 la 0.30 m fata de CTN.

Art. 3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noii constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei si valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

Art. 1 Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii unor spatii verzi plantate.

Pentru constructii de turism suprafata acestor spatii nu va fi mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

Art.2 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :

- imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu necesare delimitarii incintei. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- Functiunile propuse pentru zona studiata se prezinta grupate pe unitati astfel:
- zona constructii – pensiune turistica
 - zona circulatii carosabile si pietonale

- zona verde

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona constructii – pensune turistice

Zona de studiu cuprinde chiar terenul identificat prin CF Cismadie nr. 111968, liber de constructii, proprietate particulara.

Propuneri : se propune construirea unei cladiri cu functiunea de pensune turistice.

Mobiliare urbana propusa: pavilion gradina si terasa cu barbecue.

Regimul de aliniere : retragere de min. 5,00 m fata de aliniamentul existent.

Regimul de inaltime : P+1, H max. coama = 7,20 m, cota +/- 0.00 la 0.30 m fata de CTN.

Indici privind utilizarea terenului : POT = max.25%, CUT = max. 0,9.

Categorii de materiale de constructie : pentru structura se vor folosi materiale rezistente - zidarie de caramida sau pereti din beton la demisol ; la parter , mansarda sau etaj pereti din zidarie de caramida , plansee din beton, lemn ; finiseje : placcaje din piatra naturala, zugraveii din vopsea lavabila de exterior, lacuri pentru lemn; pentru invelitori se vor folosi sarpante din lemn cu invelitoare din tigla, posibili combinate cu terase ; se interzic invelitorile din tabla zincata si materialele bituminose.

Plantatii, imprejmuiri : terenul liber ramas dupa executarea constructiei se propune a fi amenajat prin plantare , inierbare. Se pot folosi arbori si arbusti grupati decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc. Imprejmuirile se vor executa de preferinta din plantatii , lemn sau metal cu inaltimea maxima admisa de 1,50 m. Se interzic imprejmuirile din beton armat, tabla, sarma ghimpata, plasa de sarma, etc.

Zona circularii carosabile si pietonale

Zona de circulatii cuprinde accesul carosabil in incinta cu o latime de 3,50 m cu asigurarea unei supralargiri de depasire, 12 locuri de parcare, accesul pe laturile laterale si in spatele constructiei propuse a mijloacelor de stingere a incendiilor, accesul mijloacelor autorizate de transport pentru colectarea deseurilor menajere; accesul pietonale sunt nedelimitate fata de cele carosabile.

Zona verde amenajata

Zona verde cuprinde terenul liber ramas dupa executarea constructiei ce se propune a fi amenajat prin plantare , inierbare. Se pot folosi arbori si arbusti grupati decorativ, aranjamente florale, alei dalate, etc.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata nu a fost impartita in unitati teritoriale de referinta.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ROBERT KRAFFT

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

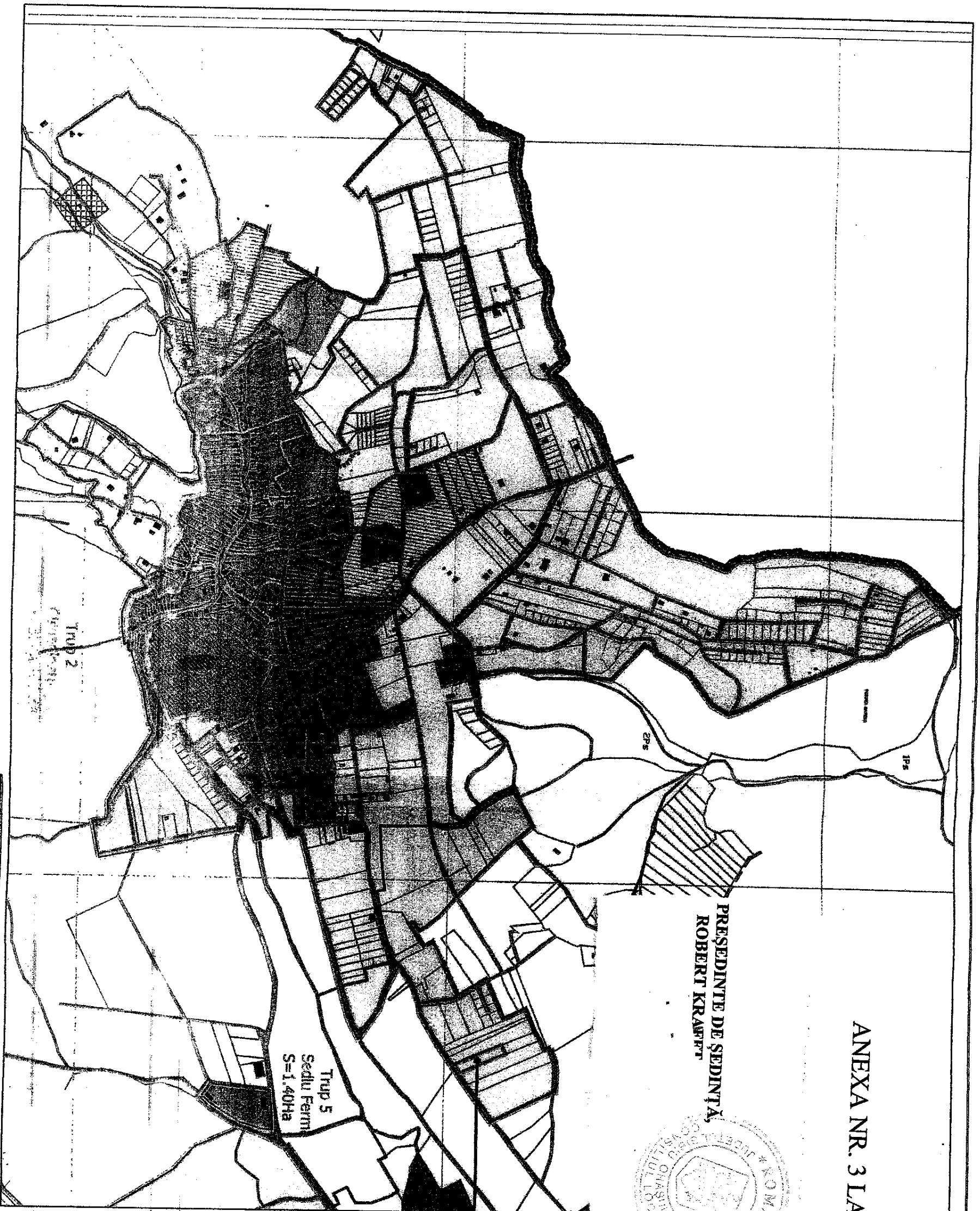


ANEXA NR. 3 LA HCL. 190/30 septembrie 2021

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ROBERT KRAFFT



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSI



ZONA STUDIATA

PLAN INCADRARE IN LOCALITATEA CISNADIOARA (PUG)

	art. D. STANCULESCU		scara	Beneficiar BROASCA NICOLAE si sotia IRINA	Pr. nr. 5/2019
	birou individual de arhitectura nr. 24				
sef proiect	art. D. Stanculescu			Denumire proiect PUZ - CONSTRUIRE PENSIUNE CISNADIOARA, STR. NOUA FN	faza PUZ
proiectat	art. D. Stanculescu			Denumire planşa PLAN INCADRARE IN LOCALITATE	pl. nr. A0
desenat	art. D. Stanculescu		06 2019		

