ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 219

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Parcelare în vederea construirii" în Cisnădioara, str. Sibiului FN, beneficiar Șebu Sebastian Gheorghe

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 28 octombrie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr. 17384/14.10.2021, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 17396/15.10.2021, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 464/27.10.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.601/26.10.2021;

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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru " Parcelare în vederea construirii" în Cisnădioara, str. Sibiului FN, beneficiar Șebu Sebastian Gheorghe 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 1875mp.

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

Art.4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2
- regim de construire: P+E
- funcțiuni propuse: LOCUIRE
- 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 pamântului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înalțimea maximă la cornișă nu va depași 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 alimiament cu o distanță de minim 5,00m
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile de vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înalțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,00m. Prima clădire de la aliniament nu va depași adâncimea de 15,00m de la aliniament, iar următoarea construcție se va realiza cu respectarea art. 7
- retrageri minime față de limitele posterioare = retras față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înalțimea clădirii, măsurată la cornișa, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00m;

- spații verzi = minim 50% din suprafața terenului
- circulatii si accese: accesul carosabil se realizează direct din strada Sibiului (DJ 106D). Se propune realizarea unei căi de acces cu o lățime de 3,80m pentru a putea avea acces la cele două parcele propuse.

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, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor de construire/demolare pe raza localitatii Cisnădie vor conține:
-proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autormobilelor la ieșirea din șantier,
-contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

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

Art. 8 Prezenta se comunică beneficiarilor ȘEBU SEBASTIAN GHEORGHE.

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 28 octombrie 2021 cu 18 voturi „pentru" .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

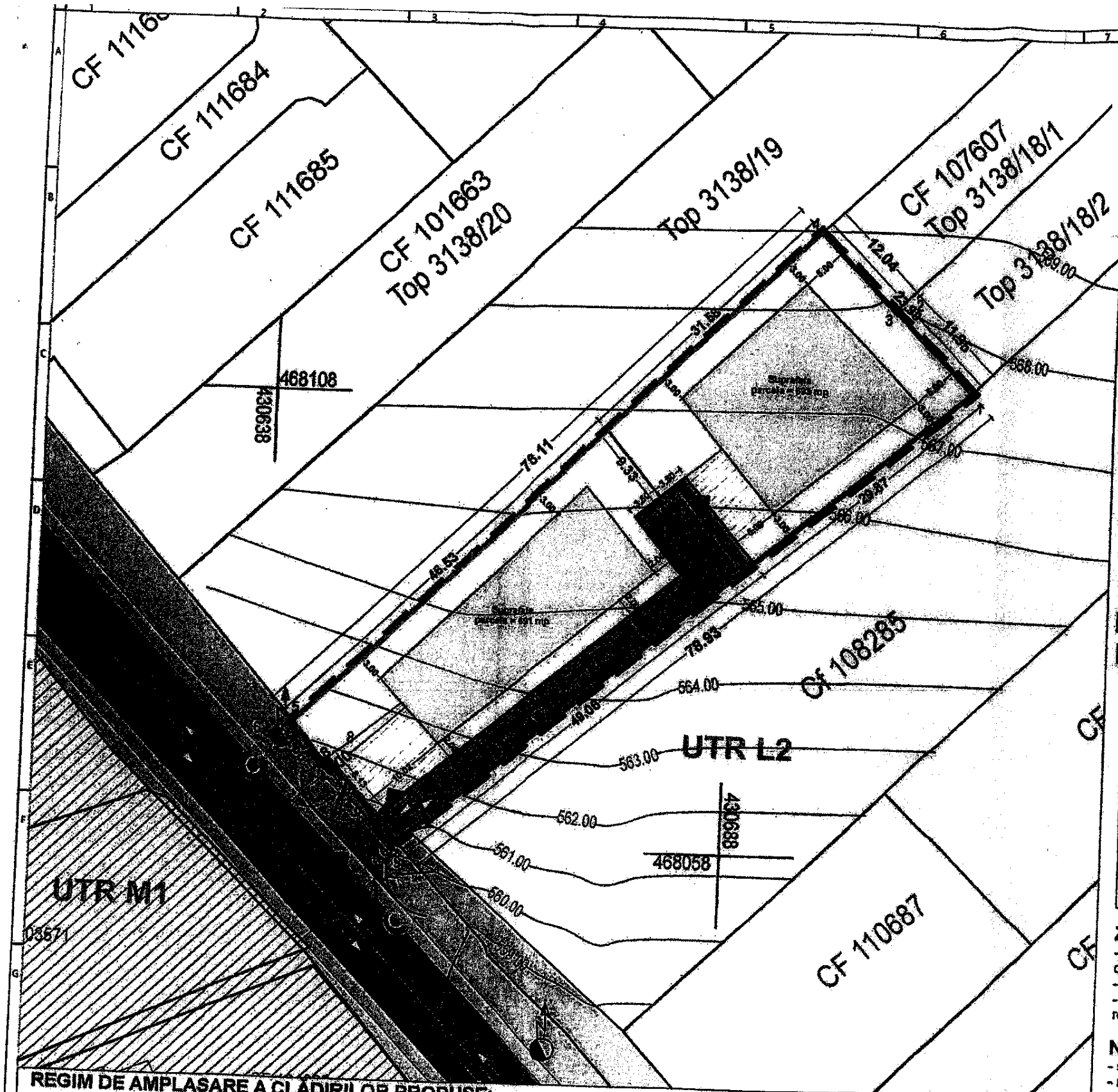
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Difuzare:
1 ex. Institutia Prefectului - judetul 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. SEBU SEBASTIAN GHEORGHE
str. Calea Dumbravii nr. 20, bl. 20, sc. B,et. 4, ap.19
loc. Sibiu, jud. Sibiu
1 ex. afișaj

ANEXA NR.1 LA HCL. 219/28 octombrie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



LIMITA ZONEI STUDIATE
LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL
LIMITA RETRAGERI SI EDIFICABIL
LIMITA PARCELE PROPUSE

FUNCTIUNI

L2 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII
ZONA VERDE ADIACENTA DRUMULUI
CIRCULATII AUTO CAROSABILE
CIRCULATII PIETONALE
CALE DE ACCES
EDIFICABIL
PLATFORME AMPLASARE PUBELE GUNOI

Pct.	X [m]	Y [m]	latura D(i,i+1)
1	468109.214	430713.663	11.954
2	468117.754	430705.298	0.173
3	468117.643	430705.165	12.043
4	468126.288	430696.780	78.112
5	468071.277	430641.325	0.398
6	468070.976	430641.586	5.168
7	468066.862	430644.713	0.678
8	468067.293	430645.237	11.928
9	468058.438	430653.228	78.934
S=1628mp P=199.389m			

Categoria de folosinta CF nr. 113341 Cisnadie:
S teren = 1.628,0 mp, livadă
Indici urbanistici propusi prin PUZ, indici care se incadreaza in prevederile PUG Cisnadie UTR L2:
P.O.T. max = 25 %
C.U.T. max = 0.75 (pentru regim de inaltime max. P+E)
Hmax coama sau atic superior = 7.20 m, de la ctn luand in calcul o linie paralela cu linia pamantului fata de care va fi Hmax = 7.20 in orice punct al constructiei.

BILANT REGLEMENTARI - SITUATIE PROPUSA

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT,mp	PROPUS, mp	%
EDIFICABIL, ZONA DE URBANIZARE, CARACTER DE TIP LOCUIRE	0,0	407,0	25,00
ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	0,0	150,0	9,21
TEREN CEDAT PT. CALE DE ACCES AUTO SI PIETONALA	0,0	244,0	14,99
TEREN LIBER IN CADRUL PARCELELOR/ SUPRAFATA SPATIU VERDE AMENAJAT	1.628,0	827,0	50,80
SUPRAFATA GENERATOARE PUZ	1.628,0	1.628,0	100,00

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- terenul va fi dezmembrat in 3 parcele, doua pentru construire si una care va deveni cale de acces auto si pietonala,
- pe cele 2 parcele se va construi cate o casa de vacanta,
- se admit construirea de anexe sau garaje ale clădirii principale, având un regim de înălțime maxim parter.

NECESAR DE PARCAJE:

- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare parcela construibila
- nu se admite parcarea pe circulatiile publice.

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
AVIZ UNIC NR. 211 din 30.09.21
ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

- retragere față de aliniament a cladirilor va fi de minim 5.0 m,
- clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 m, exceptand limita spre calea de acces unde se propune retragere de minim 2.0 m;
- prima cladire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 m.

Autorizarea executarii parcelarilor se va realiza numai daca fiecare lot in parte respecta cumulativ urmatoarele conditii:
a) front la strada de minim 12,0 m,
b) suprafata minima a parcelei de 500 mp,
c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA
CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanningsb@gmail.com

specificatie	nume	semnatura	Data: 02/2021	BENEFICIAR: SEBU SEBASTIAN GHEORGHE SI SEBU MELANIA str. Calea Dumbraviei nr.20, ap.19, loc. Sibiu	Proiect nr: 14/2021
sef proiect	arh. Minea Alexandra Lucia		Scara:	DENUMIRE PROJECT: INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII sat Cârțișoara, str. Sibiului, nr.fn, oras Cisnadie	Faza: PUZ
proiectat	arh. Minea Alexandra Lucia			DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr: 2.0
desenat	Semnatura responsabilului de arhitectura: Ioan Istrate				

URBAN PLANNING
PROIECTARE SI CONSULTANTA
CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro,proiectare@urbanplanning.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERE

Pentru o bună reglementare a lotului din str. Sibiului, fn, sat Cisnădioara, beneficiar **Şebu Sebastian Gheorghe şi Şebu Melania** se propune următorul Regulament Local de Urbanism, urmând ca Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al prezentului PUZ să se încadreze în prevederile din PUG Cisnădioara.

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Se propune realizarea a două case de vacanţă cu maxim P+E niveluri.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Case de vacanţă cu maxim P+E niveluri. Se admit construirea de anexe ale caselor de vacanţă sau garaje conform cod Civil, cu nivel de înălţime maxim P.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

-funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

-activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicole de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

-depozitare en-gros;

-depozitări de materiale refolosibile;

-platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

-activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;

-staţii de betoane;
-autobaze şi staţii de întreţinere auto;
-spălătorii chimice;
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:
(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafaţa mp.	Front m.
izolat	500	12

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage faţă de aliniament cu o distanţa de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcarea celei de a doua maşini în afara circulaţiilor publice şi pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de faţadă fără riscul de deteriorare a gardurilor şi a trotuarelor de protecţie;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe dar nu cu mai puţin de 3.0 metri;
- prima cladire de la aliniament nu va depăşi adâncimea de 15.0 m de la aliniament, iar urmatoarea constructie se va realiza cu respectarea articolului 7.
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m.
- garajele si alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu conditia sa nu depaseasca inaltimea maximă la coamă de 2.20 m. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate dar nu la mai puţin de 5.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se propune modernizarea str. Sibiului astfel încăt să aibă 10,5 m ampriză conform specificaţiilor din Avizul de oportunitate nr. 3459 din 30.03.2021 eliberat de Primăria Oraşului Cisnădie.
Se propune realizarea unei căi de acces cu o lăţime de 3,80 m pentru a putea avea acces la cele două parcele propuse.
Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor.
Parcajele vor fi amplasate în limiteta proprietăţii şi vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adica minim 2.0 locuri.
Suprafetele de teren aferente drumurilor, căilor de acces se vor dezmembra anterior obtinerii autorizatiei de constructie si isi vor schimba categoria de folosinta.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara a circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălţimea maximă a clădirilor
H maxim coama sau atic superior = **7.20 m** de la ctn luand in calcul o linie paralela cu linia pamantului fata de care va fi Hmax = 7.20 in orice punct al constructiei (P+E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice în zonele verzi din incinta;
Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
Bransamentele la casele de vacanţă propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 50.00 mp;
Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi curţi. Zona verde minim acceptata va fi de 50 % din suprafata terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m şi o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT (maxim) = 25 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțime P+E = 0.75 mp ADC/mp teren

Întocmit,
arh. Minea Alexandra Lucia

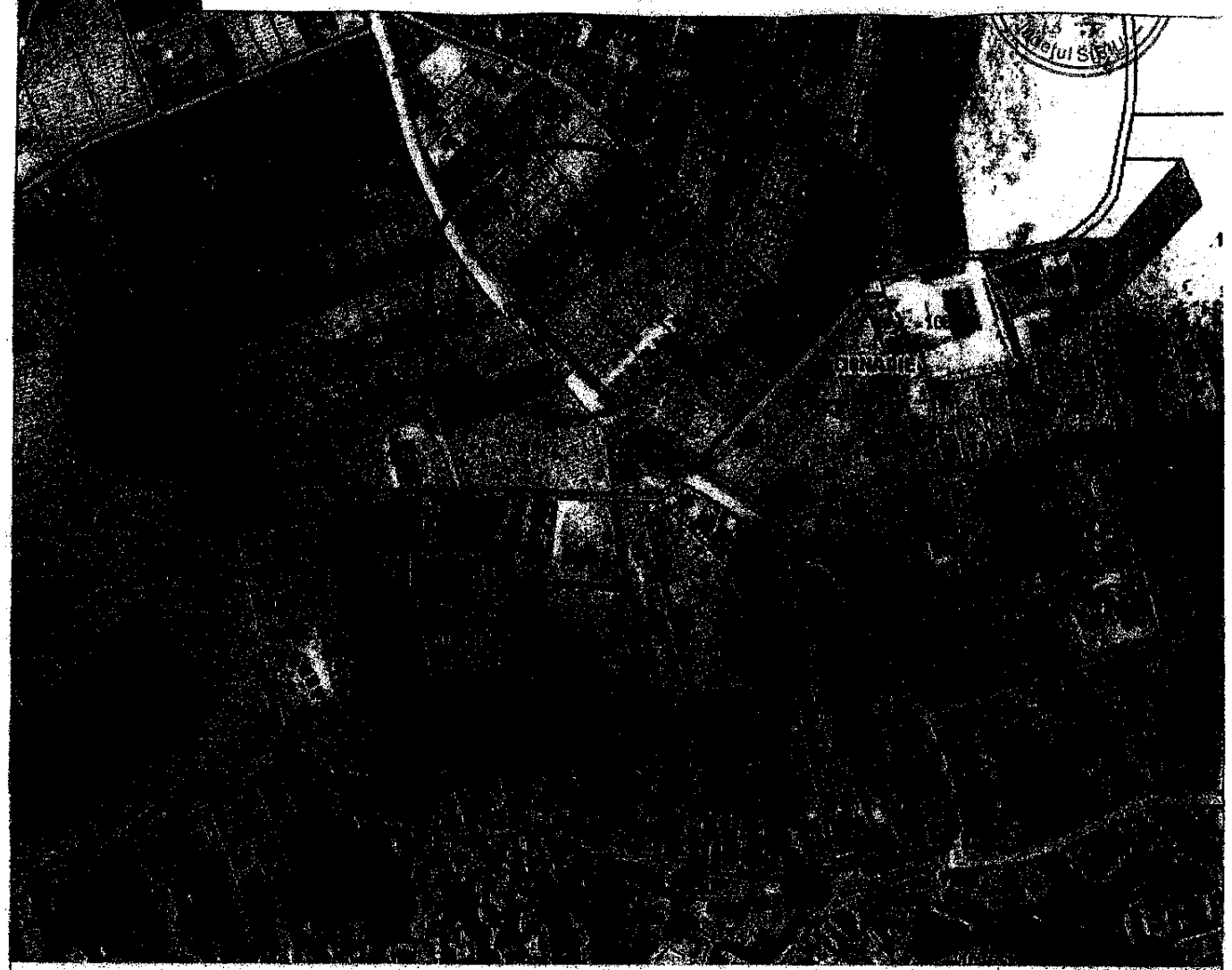
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

ANEXA NR. 3 LA HCL. 219/28 octombrie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



LEGENDA

LIMITE

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL

URBAN PLANNING
PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ
CUI 29682186, J32/1082/2012
tel. 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanningsb@gmail.com

specificatie	nume	semnatura	data:	BENEFICIAR: SEBU SEBASTIAN GHEORGHE SI SEBU MELANIA str. Calea Dumbraviț, nr.20, ap.19, loc. Sibiu	Proiect nr: 14/2021
sef proiect	arh. Minea Alexandra Lucia		Scara:	DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII sat Cinadioara, str. Sibiului, nr.fn, oras Cisnadie	Faza: PUZ
proiectat	arh. Minea Alexandra Lucia				
desenat	Inscris in registrul cenzorilor de arhitectura Ioan Istrate			DENUMIRE PLANSA: INCADRARE ZONA	Plansa nr: 0,2