

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 60

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Comasare parcele, construire locuință, garaj, spațiu multifuncțional cu garsonieră paznic, locuri de parcare, piscină acoperită, capelă, loc de joacă, împrejurire și bransașe utilizatii" în Cisnădie, str. Livezii FN, beneficiari CĂBUZ CLEOPATRA și CĂBUZ EUGEN IOAN

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 24 februarie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 734/11.01.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 741/11.01.2022 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 559/22.02.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 716/21.02.2022;

Având în vedere prevederile PUĞ 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.,ă” 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 "Comasare parcele, construire locuință, garaj, spațiu multifuncțional cu garsonieră, locuri de parcare, piscină, capelă, loc de joacă, împrejurire și bransașe utilizatii" în Cisnădie, str. Livezii FN, beneficiari CĂBUZ CLEOPATRA și CĂBUZ EUGEN IOAN, 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 7700mp.

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

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2-locuinte individuale și colective mici

- regim de construire:P+E+M, D+P+M, D+P+E

- funcțiuni propuse: locuințe individuale, se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp SCD și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,00 m)

- H max. la cornișă=10,00m și H max. coană sau aticul superior=11,00 m, față de CTN.

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

- POT max = 30%

- CUT max.=0,35mp ADC/mp teren

- retragerea minimă față de aliniament= amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente în vecinătate retras cu cel puțin 5,00m de la aliniamentul rezultat (în urma cedării suprafețelor de teren pentru lărgirea strazii Livezii la o ampriză de 12,00 m și lărgirii drumului de exploatare De 1969 la o ampriză de 9,00 m)

- retrageri minime față de limitele laterale = se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat. Retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea construcției propuse măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m

- amplasarea construcțiilor unele fata de altele pe aceeași parcelă= distanța dintre doua clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte (la cornișă/atic) dar nu mai puțin de 5,00 m. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m dacă fațadele prezintă calcanе sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi de locuit.

- spații verzi = se propune o suprafață verde de 87,93% din suprafața parcelei.
- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare, care vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public.

Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Livezii (propus a fi modernizat la o ampriză de 12,00 m), și din drumul de exploatare existent De 1969 (propus a fi modernizat la o ampriză de 9,50 m), urmând a se ceda în favoarea domeniului public o suprafață de 196 mp

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 10,50m cu două circulații pietonale, 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 URBAINE PROPUSE".

Art. 6 Nu se vor emite autorizații de construire până la realizarea extinderii rețelelor de canalizare, conform HCL 154/2021 și conform avizul nr. 22808/13.09.2021 eliberat de SC APĂ-CANAL SIBIU SA. Pentru dezvoltarea rețelelor de apă și canalizare în partea superioară a str. Livezii se prevede o soluție locală pe parcela comasată (fântână de medie adâncime) și o prelungire a rețelei de canalizare din str. Chateau Thierry până în dreptul parcelei studiate, de-a lungul str. Carpați. În prezent nu există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică a investiției propuse în limita obiectivului studiat. Amplasamentul studiat se va alimenta cu energie electrică printr-o linie electrică subterană LES-240 mmp, în funcție de soluția propusă de furnizor, de la stâlpul de joasă tensiune, aflat în apropierea amplasamentului.

Art. 7 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 autormobilelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

Art. 8 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

Art. 9 Prezentă se comunică beneficiarilor Căbuz Cleopatra și Căbuz Eugen Ioan

Art. 10 Ducerea 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 24 februarie 2022 cu 16 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU



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. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Cabuz Cleopatra și Eugen str. Stirbei Voda nr. 97, bl. 25C, sc. A, ap. 15 BUCURESTI
- 1 ex. afișaj

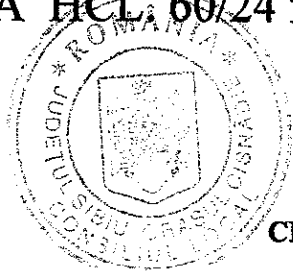
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

P.U.Z. COMASARE PARCELE, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ, SPAȚIU MULTIFUNCTIONAL CU GARSONIERĂ, CABINĂ, PISCINĂ, PARCĂRI, LOC DE JOACĂ, ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI.

ANEXA NR.1 LA HCL NR. 60/24 februarie 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



RAVILAN CONF. PUG.
TA ZONEI DE STUDIU
DIMETRUL PARCELE INIȚIATOARE
LATA EDIFICABIL
ALINIAMENT
DIMETRUL PARCELEI UTILIZABILE
ALINIAMENT GARD VIU
LATAȚII
CAROSABIL PUBLIC, PISTĂ VELO
PIETONAL PUBLIC
CAROSABIL PRIVAT

CATEGORIA de folosință - livezi și drumuri interioare întreținere (nr.cad. 113640)
ARIE la dispoziția beneficiarului = 7657,50 mp.
CONSTRUCȚII - locuință unifamilială, împrejurire, anexe (garaj, foisor, piscină, cabină privată, jocuri pt. copii) și spații activități private (sală multifuncțională, spațiu de parcare, spații tehnice, amfiteatru).
REGIM ÎNĂLȚIME = demisol+ parter+ etaj.
H.max.demisol = 10,00 m. / H. maxim (corp turn) = 11,00 m.-- de la cota +/- 0,00

AMENAJARI EXTERIOARE - parcare incintă = 12 autoturisme.
Spații depozitare biciclete și vehicule electrice mici.
Alei semi-carosabile, terasări cu zid de sprijin, spații de joacă și sport.
ZONA VERDE - liantul întregului areal / minim de circulații pietonale (pavele înierbate). Toate instalațiile -- îngropate.

REGIM AMPLASARE CONSTRUCȚII

- * Clădirile se retrag minim 5,00 m. de la aliniament
- * Clădirile se retrag minim 5,00 m. de la limite laterale și posterioare ale parcelei.
- * Clădirile se retrag minim 10,00 m. de la axele drumurilor sistematizate.

BILANȚ TERITORIAL PARCELA GENERATOARE

INDICE / ZONĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP.	%	MP.	%
CONSTRUCȚII	A constr.	--	575	7,50
	A desfăș.	--	1065	--
din care: EDICULE, BAZINE				
CIRCULAȚII	--	--	350	4,57
ZONE VERDE	7657,5	100	6732,5	87,93
TOTAL	7657,5	100	7657,5	100
NR. UNITĂȚI LOCATIVE	1 UNITATE			
POT. maxim	--	--	30,00 %	
CUT. maxim	--	--	0,35	
COTA +/- 0,00	+ 535,00 nivel M. Neagră			
H maxim constr.	11,00 m. de la cota +/- 0,00			

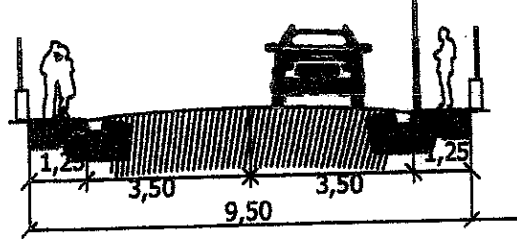
FUNCȚIUNI
LOCUIRE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII
INSTALAȚII, UTILITĂȚI, PLATF. DEȘEURI
CAROSABIL, PARCARE
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ
ARIA EDIFICABIL
ZONĂ CEDATĂ PT. INTERES PUBLIC

Nr. top 7116/1/2
CF 104076
Thomas

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI ÎMBĂUNȘAREA
AVIZ UNIC NR. 427 din 27.12.2021.
ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE Neschimbare



STRĂZI SECUNDARE



EXPERT VERIFICATOR	NUME	SIGNĂTURA	CERINȚA	EXPERTIZĂ / REFERAT - NR. / DATA	PROIECT NR.
ARHITECT ȘEF	ARH. DORIN BOILĂ T.N.A. NR. 915	R.U.R. D/E/F ₆	SCARA PL. 1:750	BENEFICIAR CĂLUZ CLEOPATRA ȘI EUGEN IOAN STR. ȘTIRBEI VODĂ NR.97, AP.4/15 - BUCUREȘTI.	5 / 2021
PROIECTAT	ARH. D. BOILĂ		DATA MAY 2021	PROIECT P.U.Z. COMASARE PARCELE, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ GARAJ SPAȚIU MULTIFUNCTIONAL CU GARSONIERĂ, CABINĂ, PISCINĂ, PARCĂRI, LOC DE JOACĂ, ȘI BRANSAMENTE UTILITĂȚI. STR. LIVEZII P.M., CĂȘĂRIU, JUDEȚ. SIBIU	FAZA: P.U.Z.
DESEINAT	ARH. D. BOILĂ			PLANȘA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	NR. PL. U. 4

ALLPLAN 2021

CENTRU DE RECLIPERRE SI PERSOANE CU HANDICAP

top-6781/A/1
Muzeei Nicolae, Municipiul Iasi
Popa Spiridon, Popa Dancu Nicolae
Popa George Cratan, Popa Vorona Mari

110721

110722-C1
P+1

STR. LIVI

LEGENDA

LIMITI



CIR

FU

Cad 1968/1/1
Suciu Ana

STR. INTRAVILIAN

Cad 1968/1/2
Suciu Ana

5.01

5.00

5.00

74.98

LP 1978/3/4
Necunoscute
Rezerva?

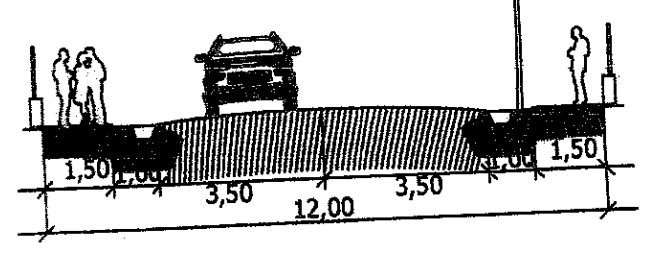
STR. CARPATI

STRĂZI PRINCIPALE (CONF. PUG.)

ARIA PARCELA INITIALĂ (E-TERRA)	= 7853,50 MP./ 100,00 %
TEREN CEDAT PT. UTILIT.PUBLICA	= 196,00 MP./ 2,50 %

ARIA PARCELĂ UTILIZABILĂ	= 7657,50 MP./ 100,00%

ARIA ZONA EDIFICABILĂ	= 6370,00 MP./ 84,28 %



" B.I.A. ARH. D. BOILĂ "
NR. 1/2002 O.A.R. SIBIU-VĂLCEA
Birou Proiectare Sibiu

PR. NR. 5 / 2021
PUZ. „Locuință și anexe str. Livezii f.n.”
Cisnădie – jud. Sibiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

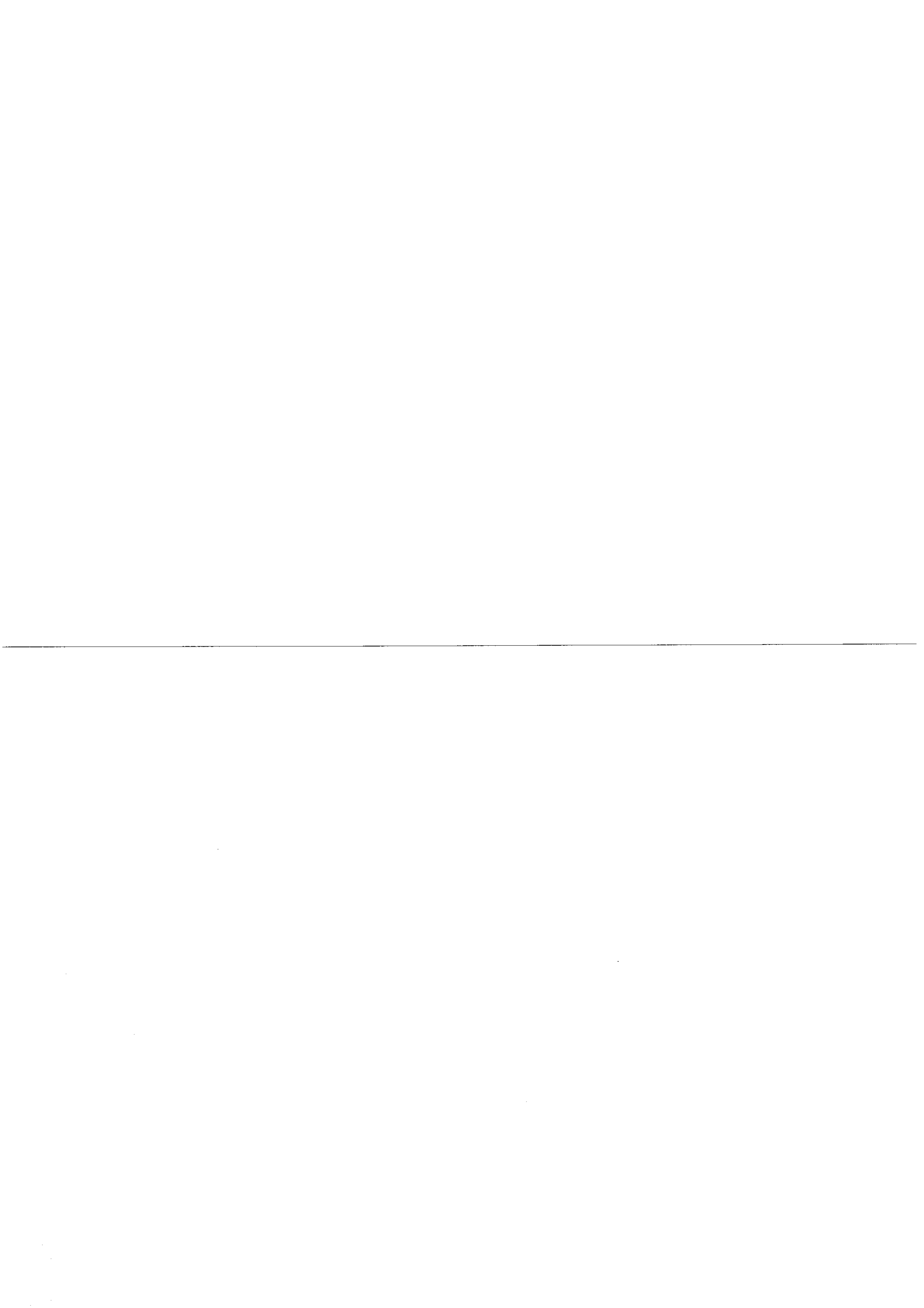
„COMASARE PARCELE, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ GARAJ, SPATIU MULTIFUNCȚIONAL CU
GARSONIERĂ, CAPELĂ, PISCINĂ, PARCĂRI, LOC DE JOACĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANSAMENTE
UTILITĂȚI”

ZONA „STR. LIVEZII” – PARCELE 106259, 106260, 106261, 106262,
106263, 106264, 106265, 106266, 107480. —COMASATE 113640.
ORAȘUL CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU.

1. Date de identificare

INITIATOR CĂBUZ CLEOPATRA ȘI CĂBUZ EUGEN IOAN
STR. ȘTRIBEI VODĂ, NR. 97, AP. A/15, BUCUREȘTI
BENEFICIAR CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE
STR. REVOLUȚIEI, NR. 1., CISNĂDIE
PROIECTANT BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - NR.1/2002
ARH. DORIN I. BOILĂ – SIBIU
CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 256, DIN 25,03,2021 /PRIM. ORAȘ CISNĂDIE.

2. Amplasament – zona aflată la limita intravilan avizat, pe un pînten al Măgunii Cisnădiei care lonjează valea Cisnădioarei până spre centrul orașului, și pe care s-a extins locuirea într-un nou cartier-grădînă (arealul fostelor livezi suburbane); parcela generatoare top – 113640 // A livadă = 7853,50 mp. (conf. ridicare topo).
3. Încadrare în PUG – se propune o zonă reglementată în detaliu, prevăzută în PUG doar ca dezvoltare de viitor – L.2. : subzona locuințelor individuale și colective mici, situate în noile extinderi de intravilan. Funcțiuni conform PUG: locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, servicii și funcțiuni specifice habitatului.



4. PROPRIETARI și reglementări de interes public - Parcela unificată se află în proprietatea familiei Cleopatra și Eugen Căbuz și este grevată de cedări ale unor suprafețe pentru utilizări în interes public - prin sistematizarea căilor urbane de circulație în cartierul str. Livezii.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism explicitează reglementările din PUZ, stabilind pe zone permisiunile și restricțiile, elemente de prescripție urbană obligatorie pe respectivul teritoriu. Aceste prescripții sunt parte integrantă din proiectul PUZ și se aprobă solidar, devenind pentru zona în cauză unicul ghid urbanistic pentru autoritățile locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

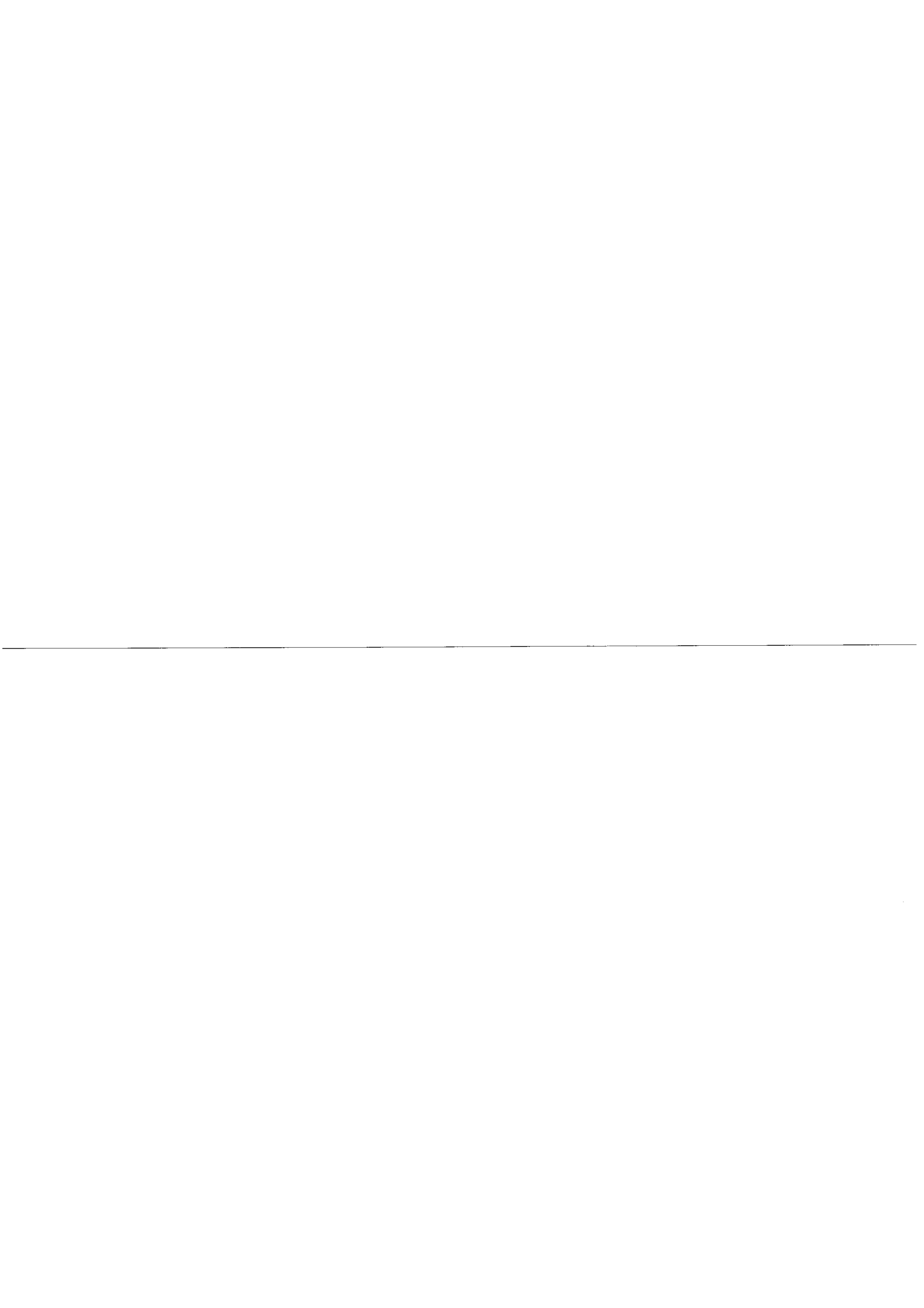
La baza elaborării RLU aferent PUZ stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10,04,2000 precum și reglementările cuprinse în ultimul PUG avizat pentru zona ce face obiectul prezentului PUZ. Reglementările au fost coroborate cu cele din PUG. Cismădie, referitor la cartierele aflate la limita intravilanului, în arii cu element natural-vegetal majoritar.

Funcțiunea ce s-a conturat în ultimii 50 de ani pe asemenea teritorii este cea de locuit, care exprimă extinderea tip „cartier-grădini” specifică zonelor de coastă, intens vegetalizate, de la periferiile localităților cu nucleu central post-medieval.

3. DOMENIUL DE APLICARE

După ce este aprobat, împreună cu PUZ-ul, Regulamentul local aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației locale și se aplică în toate cazurile în care sunt necesare modificări în zona respectivă, în regim de habitat tip „L-2”, locuințe individuale și colective mici, cu servicii de proximitate aferente.

Deși zona reglementată este restrânsă prin Aviz oportunitate strict la parcelele inițiatorului, prezentul Regulament este conceput a se aplica întregii zone aferente străzii Livezii, pe porțiunea de cca 500 m. de la intravilan către centru, tocmai pentru a omogeniza prescripțiile de aplicat viitoarelor inserții construite la această stradă și în adâncimea loturilor respective.



II. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI PENTRU PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În privința integrității mediului în zona piemontană a Măgurii Cîsnădiei este obligatorie păstrarea actualului echilibru de relief statuat pe versanții văilor Argintului / Popii. Aceasta va asigura păstrarea specificului spațial-peisager al zonei și lipsa unor riscuri de degradare tip alunecări, viituri, colmatări. Sunt interzise modificări în panta generală, ce exprimă energia naturală a reliefului, fiind acceptate doar terasări minime pentru amenajări locale de circulație și constructive.

Sunt interzise:

- lucrări de terasamente care pun în pericol stabilitatea naturală a pantelor
- eliminarea stratului vegetal de orice tip pe suprafețe compacte mai mari de 3% din aria totală a fiecărei parcele.

Utilizări admise – servicii de proximitate, locuințe individuale, spații comerciale și de alimentație publică, structuri turistice, spații de cazare tip cămine.

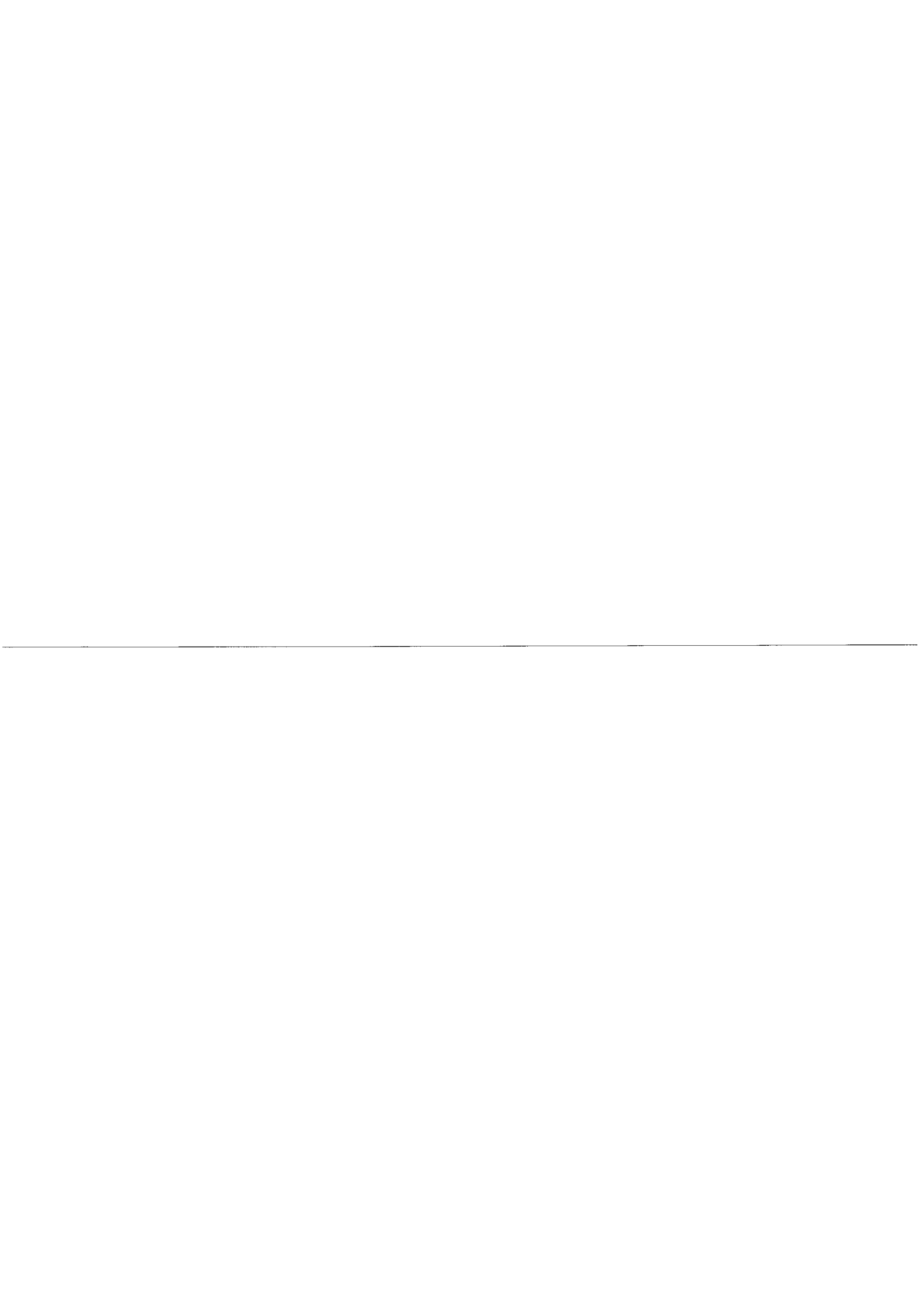
Utilizări interzise – activități poluante de orice tip, trafic rutier intens, depozitare en-gros, stații de întreținere autovehicule, platforme de pre-colectare deseuri urbane, lucrări de terasamente, rețele tehnologice și echipamente pt. noi tehnologii, exploatări de orice tip, supra și sub-teran.

Echilibrul și sustenabilitatea Peisajului cultural

- ❖ Utilizarea durabilă a fondului forestier (interzis tăiere la ras)
- ❖ Gestionarea albililor și torentelor
- ❖ Menținerea funcției de fond zootehnic (pășuni, fânețe)
- ❖ Protejarea faunei și florei specifice zonei
- ❖ Menținerea actualiei limite a intravilanului (fără operații imobiliare compacte)
- ❖ Menținerea zonelor agro-silvice tradiționale ca proporții și funcțiuni în teritoriu (chiar dacă temporar nu sunt utilizate)
- ❖ La orice construcție nouă să se utilizeze materiale și texturi tradiționale

Reguli de proiecte a patrimoniului construit (dacă există):

- se va păstra volumetria, acoperirea în șarpantă, învelitoarea cu țiglă ceramică sau șifă din lemn ptr. orice construcție nouă sau reabilitată.

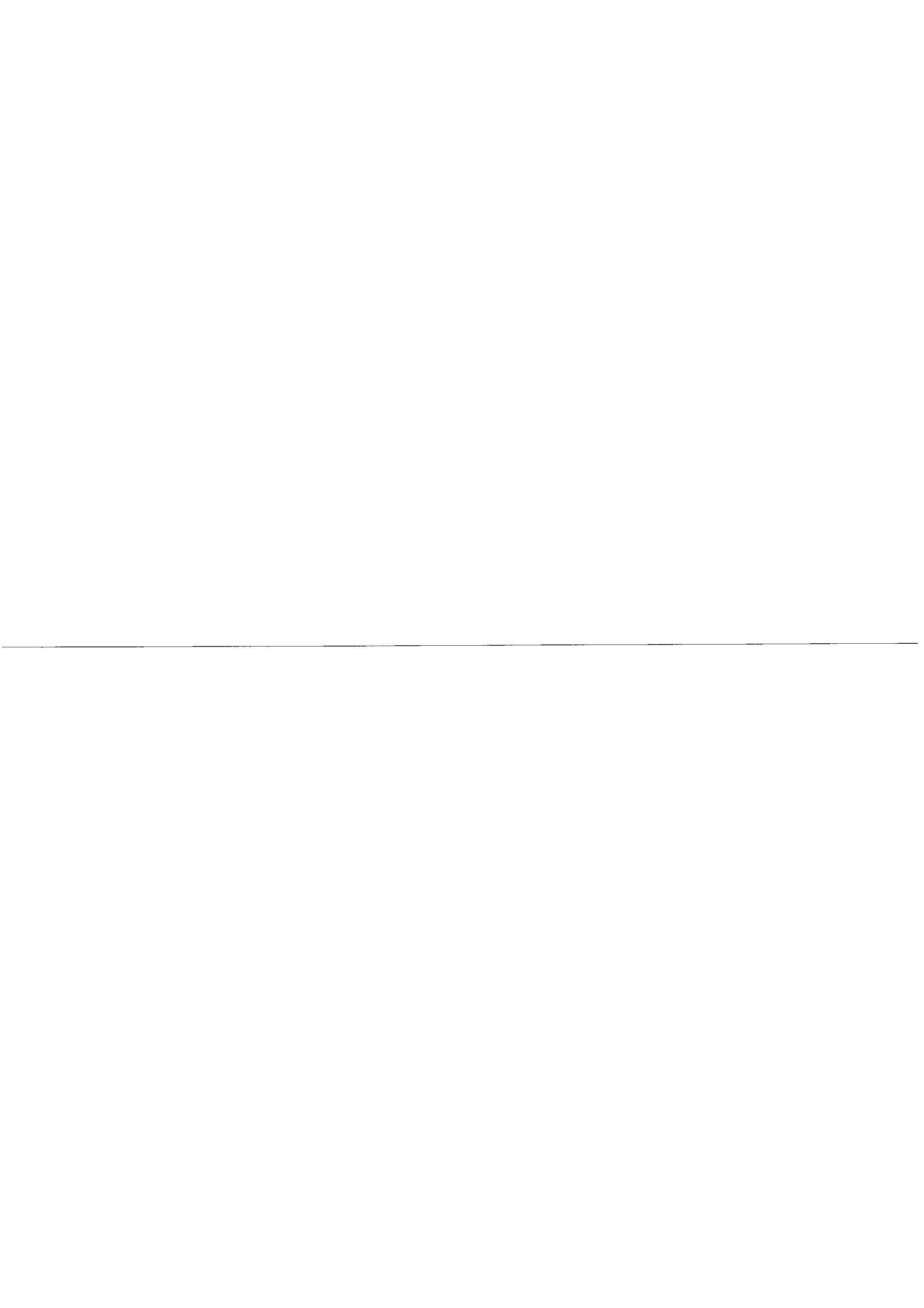


- se vor păstra raportul plin-gol tradițional pentru zonă la toate fațadele, precum și materialele și culorile exterioare tradiționale; la imobile noi sau vechi – tâmplărie din lemn sau lemn stratificat, geam clar, obloane din lemn cu lamele mobile, tencuiala driscuiță mediu-fîn, zugrăveala în culori din gama alb/ocru/verde/albastru, în nuanțe atenuate, iar la clădirile vechi numai zugrăveli în culori de apă cu pigment natural-mineral.
- în orice situație se vor păstra și reabilita de către specialiști atestați toate detaliile istorice păstrate la imobilele vechi – porți, uși, ferestre, feronerie, pardoseli și pavaie, decorații inter/exterioare din tencuială, cărămidă, lemn și piatră, bolți, etc, iar unde se impun completări sau reluări de detalii, se vor realiza proiecte de către specialiști și se vor da spre execuție numai constructorilor atestați.
- la imobile recente, pentru orice modificare la interior/exterior, se va impune prin autorizație conformarea cu normele de mai sus (chiar dacă vechile autorizări au omis acest aspect), în general revenirea la proporții pe fațadă, detalii și materiale tradiționale, care să asigure unitatea ansamblului pe principiul continuității urbanistice.
- se admit suprînălțări ale imobilelor existente numai cu 1 nivel peste actualul regim de înălțime, de preferat prin mansardare.

Reguli pentru construcții noi pe parcele neconstruite:

Indici propuși maximal - POI max. = 30 %; CUI max. = 0,35.

- Zonele de protecție sanitară legate de cursurile de apă se delimitează de către autoritățile ad-ției publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale ad-ției publice.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea urbanistică a zonei și a peisajului este total interzisă.
- UTR. L.2. prezintă potențial de dezvoltare extensiv, prevăzută a suporta un proces de urbanizare prin extinderea funcțiunilor de locuire-agrement peste fostele terenuri agricole. Reparcelarea se admite doar în limitele prevăzute la pct. 6., pentru a se păstra caracterul mai deschis al ocupării loturilor, pentru ca acest ansamblu să facă trecerea spre arile complet naturale din jur.
- Se admite inserarea unor spații comerciale cu funcțiuni adiacente locuirii doar în volumul locuințelor conforme acestui RLU.
- Sunt interzise lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor de suprafață pe loturi vecine sau împiedica evacuarea apelor meteorice de pe aceste loturi.
- Fiecare lot propus va avea propria platformă pt. recipientele de colectare/selectare a deșeurilor menajere.
- nu se admit tarabe și chioșcuri permanente în zonă.
- *Conform normelor din Convențiile internaționale privind Peisajul cultural, zona nou formată pe coasta Măgurei intră în perimetrul de protecție a*



peisajului întregii localități (pînă la coamă), deci se va conforma acestor norme ca entitate urbanistică – regim de înălțime, densitate, vegetație, circulație, etc.

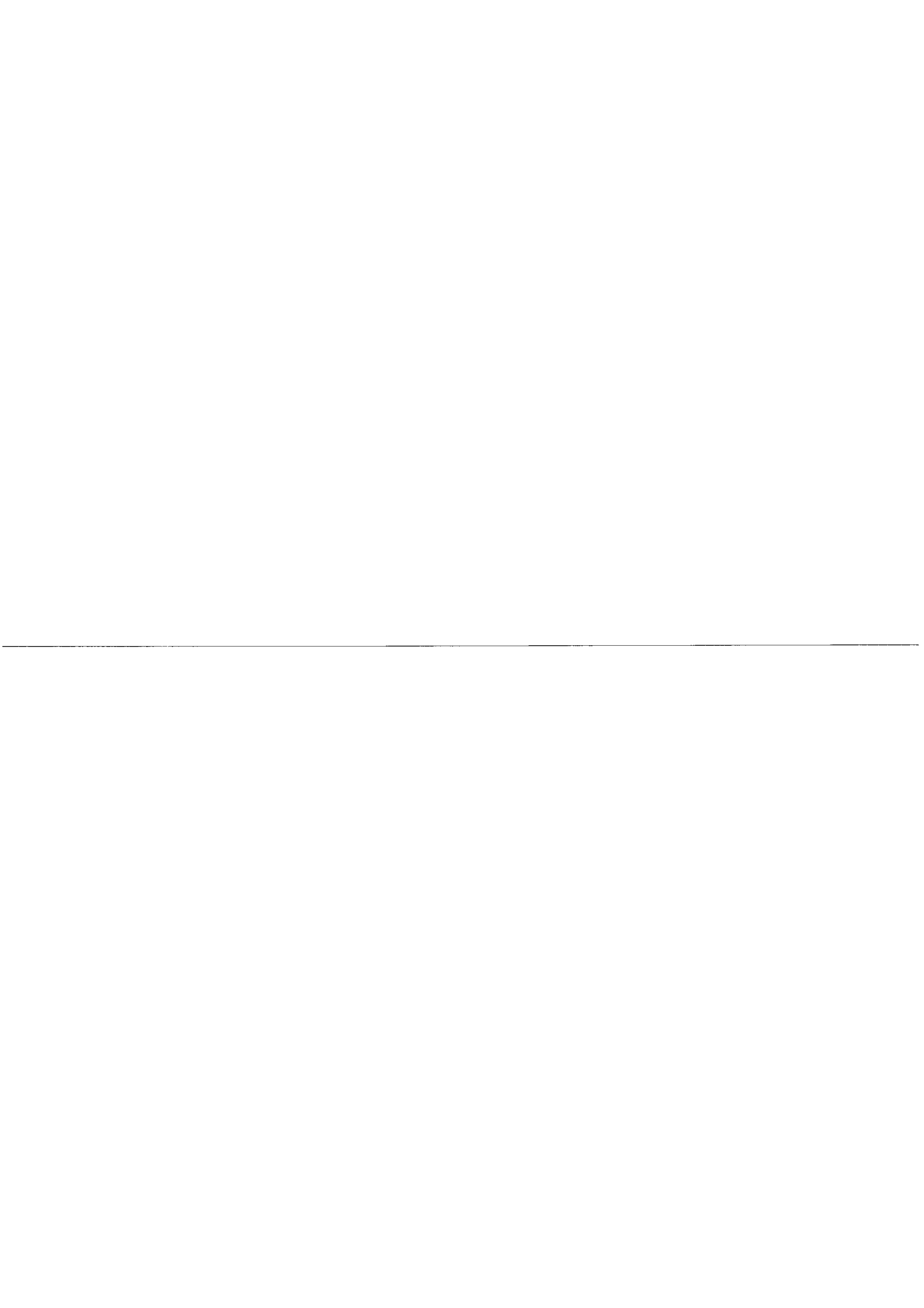
5. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- pentru orice modificare la imobilele existente se vor solicita expertize de rezistență și arhitecturale.
- orice inserție nouă (construcție, dotare edilitară, mobilier urban, masiv vegetal) se va autoriza conform Legilor nr.10 și 50 republicate, pentru protejarea interesului public.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zone de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conducte gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și ale celor asemenea este interzisă.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Se admit amplasări de noi obiecte arhitecturale cu respectarea inserării pe curbele de nivel, pentru a respecta specificul reliefului accentuat.
- Distanța normală între construcții ptr. asigurarea la incendiu (la GRF. III.) este de minim 8,00 m.
- Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se vor putea cupla cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri existente, în stare bună.
- Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie orientarea ce asigură însorirea de min. 1½ ore/zi la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor de locuit.
- Amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente în vecinătate și la alinierea clădirilor existente sau propuse prin proiecte aprobate anterior, dar nu mai puțin de 5,00 m. de la aliniament.
- Pe această fișie se vor putea amenaja, în loturile private, parcuri de tip înierbat, spații oferite clienților la mici dotări de comerț, alim. publică, cabinele diverse,etc.
- Înălțimea maximă va fi P+E+M, D+P+M, D+P+E cu H max cornișă = 10,0 m. Înălțimea la coamă va fi generată de prevederea pantelor acoperișului în funcție de materialul învelitorii și restricțiile aeronautice.
- Retragera de la limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea construcției propuse, cu condițiile: dacă există ferestre de încăperi principale, retragera va fi 1/2 din H constr., dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Se interzice construirea pe limita laterală a lotului dacă aceasta este și limita cu lotul unei clădiri publice sau al unei biserică. În acest caz retragera minimă va fi de 5,00 m.

ALINIERE: Amplasarea clădirilor propuse pe noile loturi, față de aliniamentul rezultat după delimitarea finală a drumului principal (cu rigole și trotuar), se va realiza pe aliniere



variabilă, între 5 și 10 m. de la aliniament / minim 11,00 m. de la axul stradal, exprimând o prezență a obiectelor construite de tip peisager, diferit de alinierea compacte din cartierele tradiționale. Se recomandă respectarea Peisajului cultural, prin regulamente pe specificul cartierelor-grădina, care să exprime trecerea de la țesutul urban compact către arealul-tampon al zonei piemontane (vittoare rezervate a biodiversității). Deci este exclus ca să se prevadă la strada Livezii blocuri-tip, locuințe ample, fronturi compacte; din cauza debleelor specifice străzii, se recomandă o volumetrie mai liberă a construcțiilor, evitarea unui geometrisim rigid, de centru istoric, pentru a sublinia spațiul urbanistic specific zonelor de pantă, de altitudine, ale habitatului.

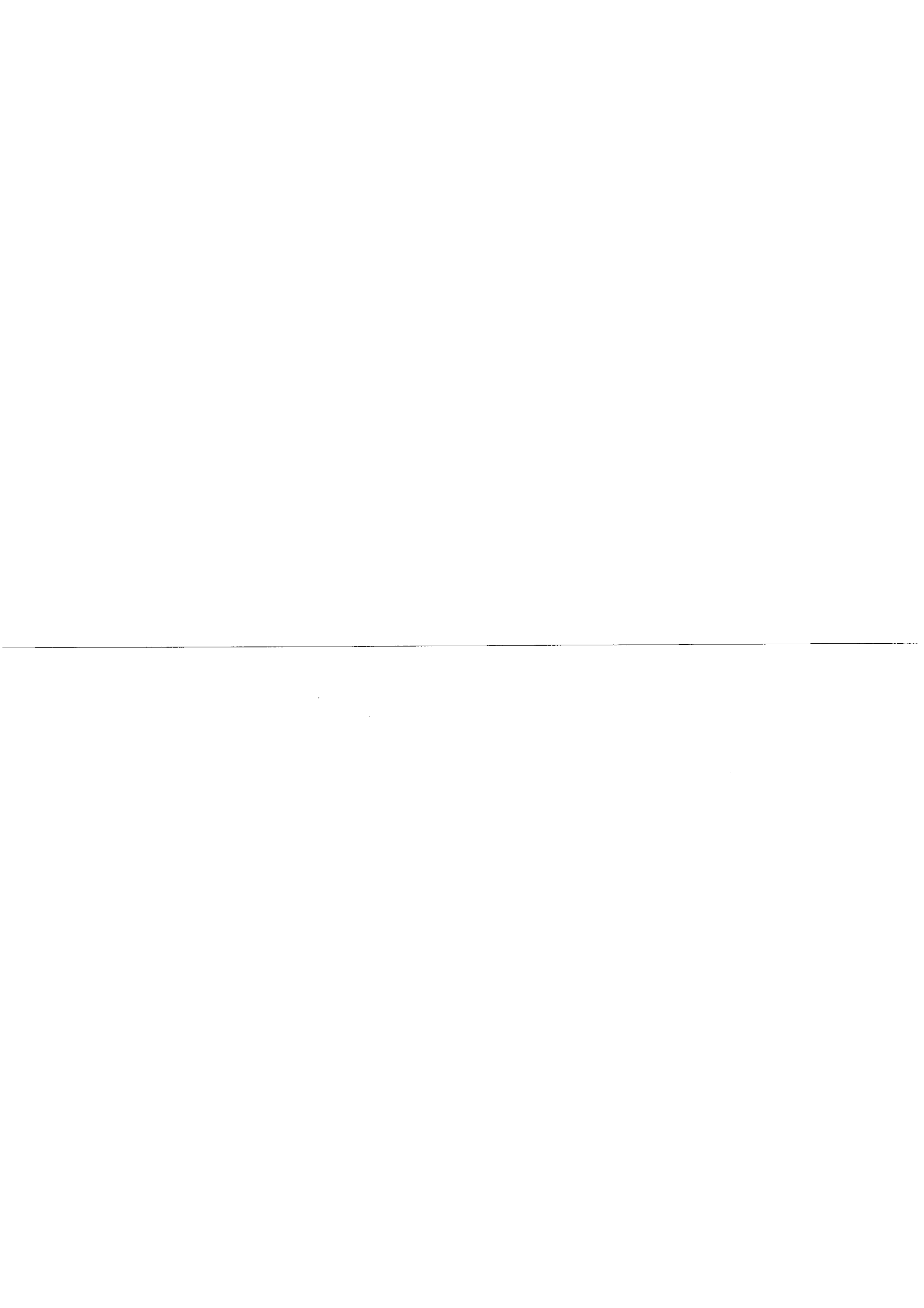
DELIMITARE EDIFICABIL: minim 5,00 m. de la limita parcelei după cedarea de teren pt. utilități publice.

Împrejmuirea se poate situa la 6,00 m. de la axul străzii principale / la 4,75 m. de la ax stradal secundară.

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a lotului la minim 1/2 din înălțimea clădirii la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5,0 m. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan de clădire, pe care noua construcție se va limita la acoperirea acestuia.
- Excepție față de retragerile menționate se fac pentru amplasarea anexelor (garaje, magazine, etc.), care pot fi construite pe limitele de proprietate cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 2,20 m. la cornișă și 3,30 m. la coamă (și apele să nu fie dirijate la vecin).
- Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi de minim 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte (la cornișă/atic), dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m., dacă fațadele prezintă calcar sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi de locuit.
- În general se recomandă parcele de minim 500 mp., pentru a se asigura caracterul mai înverzit și nemineralizat al ansamblului final.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament și aliniere se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecție contra nocivității). Tot pentru asigurarea unui aspect mai peisager acestei utr., nu se impune o aliniere strictă, paralelă cu axul drumului sau cu împrejmuirea; se va ține cont de microrelieful fiecărei parcele.
- Nu se admit lucrări mari de dimensiunea unei ferestre duble.

7. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Se va asigura accesul auto ptr. pompieri/ Smurd/ salvare la orice clădire din ansamblu.
- se va asigura accesul mașinii de salubritate la toate platformele de conținere/pubele, pentru a nu se colecta gunoii prin scoaterea la trotoar a recipientilor.



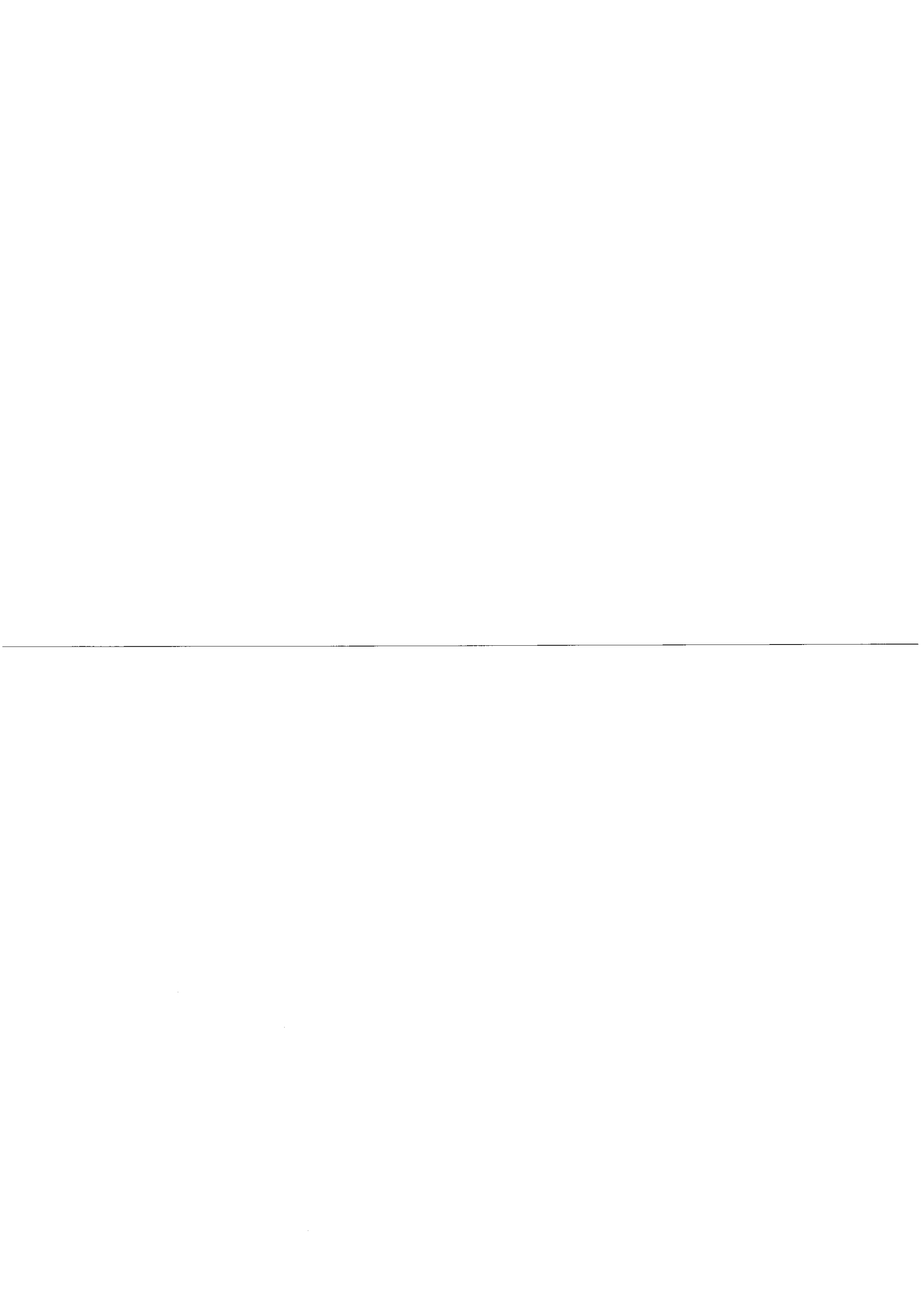
- signalectică minimă și adaptată stilistic.
 - Profilul drumului public recomandat este de cat. III. modificat, cu prospectul total la străzi principale de 12,00 m. și la str. secundare de 9,50 m.
 - Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu: min. 3,8 m. între clădiri, când Unit. teritorială de pompieri nu impune altfel / accesul ușor al mijloacelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată, precum și accesul autospecialelor la fațade vitrate aflate spre drum public (neblocarea acestora) / posibilități de acces și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățime de 4,0 m.; în cazul când aceasta nu este posibil, se va asigura trecerea personalului de intervenție prin pasaaje pietonale cu lățime min. de 1,5 m.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (lățime minimă 3,80 m.)
 - Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu sunt de 3,80 m. lățime și 4,20 m. înălțime.
 - Acelese și pasaajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
 - Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Acelese pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap utilizând mijloace specifice de deplasare (pavaj fără șanțuri, panta trotuar max. 5%, coef. frecare min. 0,4/rampe cu pantă max. 8%, H balustr. = 0,9 m.).
 - Asigurarea spațiilor de parcare private numai în interiorul parcelelor.
 - Fiecare parcelă va asigura, înafara circulației publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor.
 - Razele de racord pentru benzile carosabile se vor stabili conform normativelor rutiere în vigoare.
- 8. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**
- Pentru a păstra specificul peisager al viitorului ansamblu construit nu se impun forme regulate ale parcelelor.
 - dacă beneficiarul sau alt antreprenor va solicita în viitor o densificare a construcțiilor și o altă zonificare, se va întocmi un nou studiu PUZ, de către arh.-urbanist autorizat.
 - orice obiect nou propus va fi însoțit de un studiu PUD, întocmit de un arh.-urbanist autorizat.
 - Parcele minime mai mari decât în cvartalele urbane tradiționale.
 - Volumetrie mai flexibilă, decalări de volume pe înălțime, preluări de pantă la 1/2 nivel, decapări minime de sol.



9. REGULI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI

În zonele din amonte de orașele și satele de sub munte s-au implantat de sute de ani doar construcții sezoniere, legate de exploatarea agro-zootehnică a terenului, predominant prin întreținerea pășunilor, fânețelor și a pădurii, amenajarea de livezi. Astfel că a rezultat o conlucrare favorabilă între om și mediul natural, dovedită prin coerența vieții rurale milenare în această zonă și prin valorile biotopului și cele antropice ajunse până în zilele noastre.

- amenajarea spațiilor verzi din întregul sit se va realiza în mod permanent, spre a se ajunge la specificul de vegetalizare ale limitelor tradiționale de intravilan, - dar care să nu prevadă arbori nespecifici arealului local sau plante modificate genetic, care atentează la patrimoniul vegetal prezent în siturile Natura 2000 vecine.
- pe platformele de parcare se vor planta copaci ptr. umbrirea/mascarea autoturajelor
- Împrejurimi neostentative, din materiale neuzinate; Împrejurimile se vor realiza spre străzi în concordanță cu arhitectura și materialele specifice, iar pe celelalte limite din și plasă metalică plastifiată verde. În interiorul parcelelor se pot amenaja împrejurimi din vegetație dirijată, fără restricții de înălțime.
- Pentru toate spațiile libere rămase pe loturi se vor prevedea amenajări de zone verzi, evitându-se apariția unor spații virane sau necontrolate, indiferent de poziția lor în incintă. În medie, se recomandă plantarea unui arbore la fiecare 30,0 mp.
- Se interzice impermeabilizarea terenului pe orice parcelă, peste minimumul necesar pt. accese, circulații pietonale, terase (care nu pot fi prevăzute cu dalaj înierbat).
- Fișia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată și cu vegetație de talie medie/înaltă. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă (cu excepția situațiilor de pericol ptr. persoane și bunuri, sau care împiedică realizarea construcțiilor).
- Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minim 3 arbori din aceeași specie.
- Parcelele la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 2 locuri de parcare. Se recomandă prevederea de dale înierbate. Împrejurirea se va realiza cu gard viu de minim 1,20 m. înălțime.
- Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spații publice sau parcele adiacente. Se interzic amenajările care determină scurgerea apelor meteorice pe orice teren adiacent.
- H max. împrejurire lot spre vecinătăți = 2,20 m.
- Porțile situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



- Tratarăa arhitecturală a împrejurimilor va fi corelată cu cea a clădirilor de pe parcelă.

10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

Aceste prevederi sunt detaliate în memoriile de specialitate.

Rețelele edilitare să fie mascate / rețelele și echipamentele pt. tehnologii noi (panouri solare,schele și antene,etc.) să fie prezente doar pe arii mici (sub cuantumul arilor construite), mascate complet, iar cele peste înălțimea caselor – interzise.

- Rețelele de apa și canalizare sunt nedezvoltate în partea superioară a str. Livezii; de aceea se prevede o soluție locală pe parcela comasată (fântână de medie adâncime) și o prelungire a rețelei de canalizare din str. Chateau Thierry până în dreptul parcelei studiate, de-a lungul str. Carpați..
- amplasamentul studiat se va alimenta cu energie electrică printr-o linie electrică subterana LES-240 mm², în funcție de soluția propusă de furnizor, de la stâlpul de joasă tensiune, aflat aproape de amplasament.
- în apropierea amplasamentului există și rețeaua stradală de distribuție a gazelor naturale.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul studiat în acest PUZ este prea mic spre a putea constitui o UTR sau o subzonă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- căile de circulație sunt suficiente pentru dotările prevăzute, atât ca deoseuri din exterior, cât și ca trasee interioare. Se recomandă păstrarea proporției proiectate prin PUZ între suprafețele ocupate de construcții/ dotări edilitare și suprafețele carosabile+pietoniere.



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prescripțiile de la cap. II al Regulamentului se pot aplica omogen pe întreaga zonă a străzii Livazii și pe fâșia aferentă de-a lungul Intravilanului.

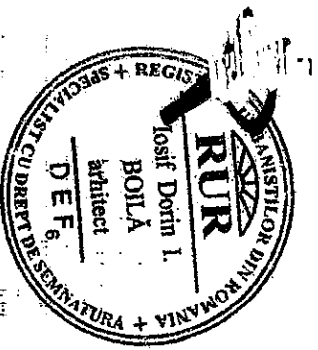
În acest context, factorii de decizie nu trebuie să admită modificări în textura urbanistică existentă, însă accentuând factorii de protecție patrimonială.

Pentru protejarea specificului de locuire și a constantelor social-comunitare din acest tip de cartiere, nu se va admite tipul de Investiții comerciale dezvoltat în lanț internațional (comert, servicii, loisir), care distruge echilibrul rețelei locale de servicii și ruinează viața economică specifică acestei comunități.

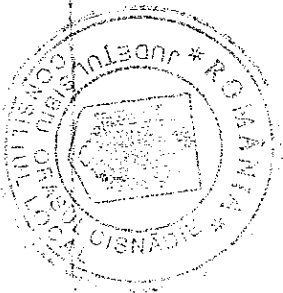
Pentru evaluarea unor asemenea investiții, administrația locală este obligată să angajeze **STUDIUL DE IMPACT**, cu autori atestați și neutri, urmate de prezentarea corectă a situației și consultarea comunității.

arh. Dorin Boilă

TNA NR. 915. RUR -- D / E / F₆-- B.I.A. ARH. DORIN I. BOILĂ. NR. 1/O.A.R. SIBIU-VL.



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



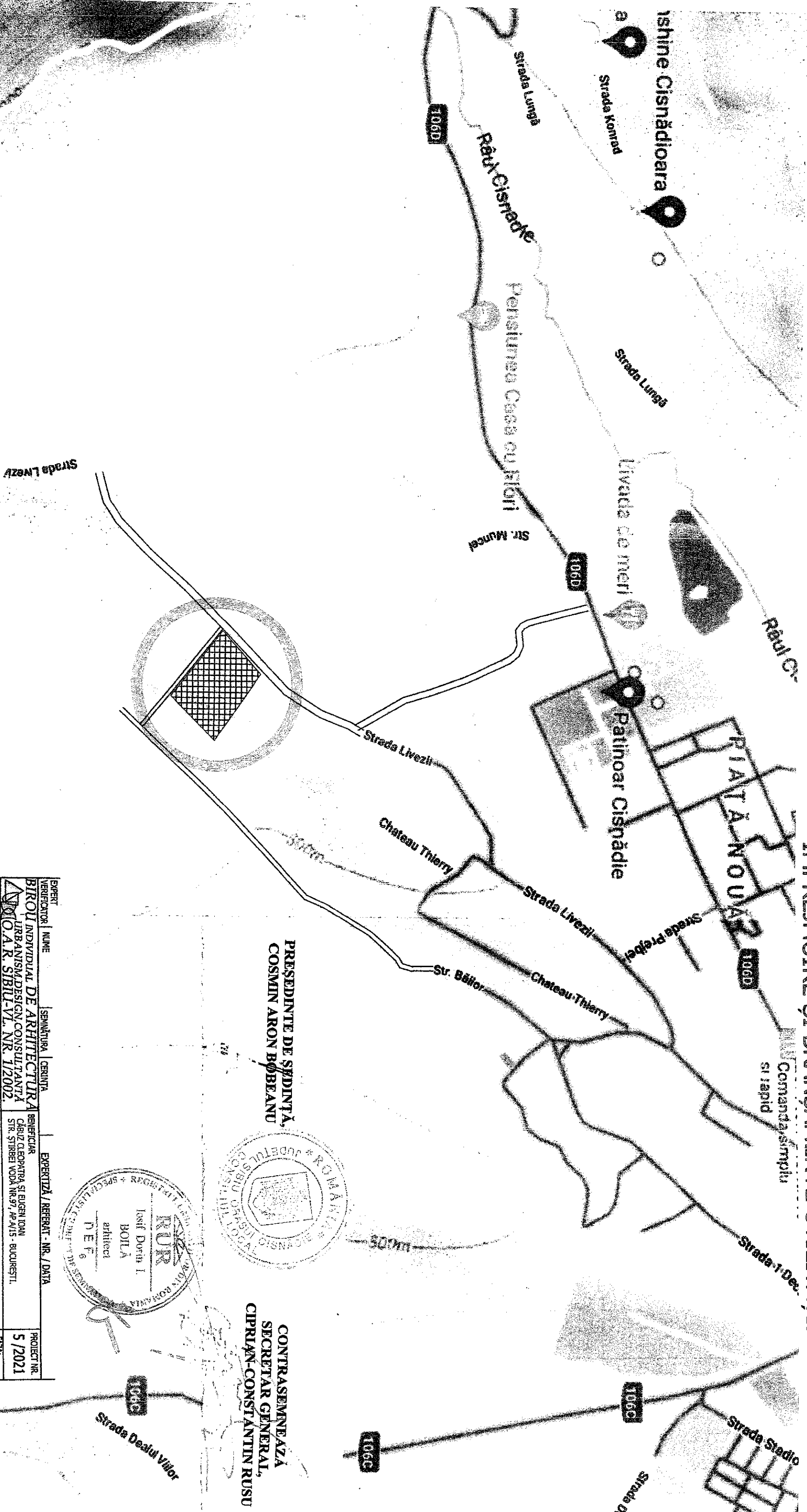
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

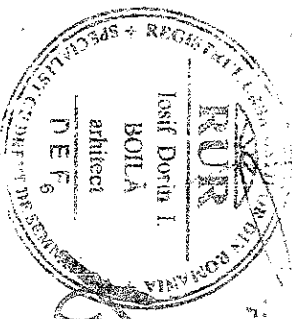
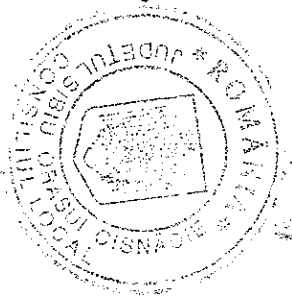
P.U.Z. COMASARE PARCELE, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, GARAJ, SPAȚIU MULTIFUNCȚIONAL CU GARSONIERĂ, CAPELĂ, PISCINĂ, PARCARI, LOC DE JOĂCĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI.

ANEXA NR. 3 LA HCL. 60/24 februarie 2022



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONȘTANTIN RUSU



EXPERT	VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚA	EXPERTIZĂ / REVERAT - NR. / DATA	PROIECT NR.
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ	URBANISM, DESIGN, CONSULTANȚĂ	O.A.R. SIBIU-VL. NR. 1/2002.	BENEFICIAR	CABUZ CLEOPATRA, ȘI EUGEN IOAN	5 / 2021
SEF PROIECT	ARH.	DORIN BOILĂ	T.N.A. NR. 915	STR. STREBEL VODA NR.97, AP.415 - BUCUREȘTI.	PROIECT	OPORTUNITATE P.U.Z.
PROIECTANT	ARH.	D. BOILĂ		STR. LIVEZLI NR. 1055 SIBIU	PLAȘA:	NR. PL.
DESEINAT	ARH.	D. BOILĂ			ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	U. 1.
				SCALA PL. 1:5000	DATA MAI 2021	

