

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 131
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

"Construire casă de vacanță, împrejurare și bransamente utilități" în Cisnădioara, str.
Cireșilor FN, beneficiar Muleș Cristina-Oana

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 26 mai 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 7167/14.04.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 7195/14.04.2022 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 622/25.05.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 793/23.05.2022;

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 "Construire casă de vacanță, împrejurare și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN, beneficiar Muleș Cristina-Oana, 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 1200 mp.

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

Art.4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2-locuinte individuale și colective mici
- funcțiuni admise: Casă de vacanță, se admite construirea de anexe ale locuințelor sau garaje. Se admit funcțiuni comerciale și profesionale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp SCD și să nu genereze transporturi grele)

Indicatori urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: LUCRĂRI DE CONSTRUIRE(LOCUINȚE)

- POT max. propus= 25%
- CUT max. propus=0,75mp ADC/mp teren
- Regim de construire propus= P+E, P+M, S+P+E, S+P+M

- H max. = Înălțimea maximă a clădirilor conform H.C.L. 154/2021, ART. 20, privind regimul de înălțime în localitatea componenta Cisnădioara alin.1) înălțimea maximă la coamă este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat prin 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 coamă nu va depăși 7,2 m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct; La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Reglementări propuse:

* Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat(în urma cedării suprafețelor de teren pentru lărgirea Drumului de exploatare De 2485/23 la o ampriză finală de 8,50 m- 4, 25m din axul drumului existent) cu o distanță de minim 5,00 m

* Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat, iar clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m

* Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei

- se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m

* Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m Spații libere/plantate: zona verde minima acceptată va fi de 50,00% din suprafața parcelei.

- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale. Toate locurile de parcare necesare pentru vizitatori și utilizatorii permanenți vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public. Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din Drumul de exploatare DE 2485/23 propus a fi modernizat la o ampriză finală de 8,50 m (4,25 m din axul drumului existent), urmând a se ceda 124,00 mp în favoarea domeniului public. Drumul va avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar.

- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului; Conform H.C.L. 154/31.08.2021 ART. 19 "REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ZONELE ÎN CARE NU EXISTĂ POSIBILITATE EXTINDERII REȚELOR DE APĂ-CANALIZARE" se propune obligativitatea instalării (micro) stațiilor de epurare. Nu se va elibera certificatul de notare a construcțiilor în cartea funciară decât după verificarea în teren a existenței puțului forat și(micro)stației de epurare.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Cisnădie din data de 19.05.2021 se avengează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Sibiu nr. 7961/06.04.2022 și a Avizului Consiliului Județean Sibiu (conditionat) nr. 445/06.04.2022, emis cu îndeplinirea următoarelor condiționări până la aprobarea documentației:

-Obținere aviz SN TRANSGAZ SA aviz nr. 37159/09.05.2022 prezent în documentația atasată

Art.5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8,50 m, 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 URABNE 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 roților autovehiculelor 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 beneficiarului MULEȘ CRISTINA OANA.

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 26 mai 2022, cu 18 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHĂRIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANTIN 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. O.C.P.I. Sibiu —
- 1 ex. MULEȘ CRISTINA OANA, str. B-dul Victoriei nr. 60 SIBIU
- 1 ex. afișaj —

REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL
 - LIMITA RETRAGERII SI EDIFICABIL
- FUNCTIUNI**
- LOCUINTE INDIVIDUALE/CASE DE VACANTA
 - EDIFICABIL
 - ALEI PIETONALE SI AUTO
 - PLATFORME PENTRU AMPLASARE PUBELE GUNOI
 - CIRCULATIIL AUTO EXISTENTE
 - SUPRAFATA TEREN CEDATA PT. MODERNIZARE DRUM DE EXPLOATARE CARE VA AVEA 4.25 m DIN AX: .SE VOR CEDA 124.00 mp

INVENTAR COORDONATE IMOBIL

Nr.cad	X	Y
468005.939	430184.380	
468007.136	430187.589	
468105.426	430212.075	
468112.587	430233.530	
468116.551	430245.299	
468101.616	430250.610	
468091.673	430254.144	
468081.135	430222.991	
468050.261	430211.024	
Suprafata Teren = 1240mp		

CASA DE VACANTA CONSTITUIE UN COMPARTIMENT DE INCENDIU DE GRF III

Categoria de folosinta CF nr. 102939 Cisanadie:

S teren = 1.200 mp, livada

Indici urbanistici propusai prin PUZ:

P.O.T. max = 25 %

C.U.T. max = 0.75 (pentru regim de inaltime max. P+E, P+M, S+P+E, S+P+M)

Hmax coarna sau altic superior = 7.20 m de la ctn luand in calcul o linie paralela cu linia pământului fata de care va fi Hmax = 7.20 in orice punct al constructiei

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

- retragere față de aliniament a clădirilor 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 coarnă dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20.0 m de la aliniament;
- retragerea față de linia posteroară a parcelei va fi egală cu jumătatea din înălțimea la coarnă, 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 jumătatea din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 m.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

pe teren se va construi o casa de vacanță și anexele specifice, se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale alate pentru UTR L2 espedind condițiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Cisanadie.

NECESAR DE PERMIS:

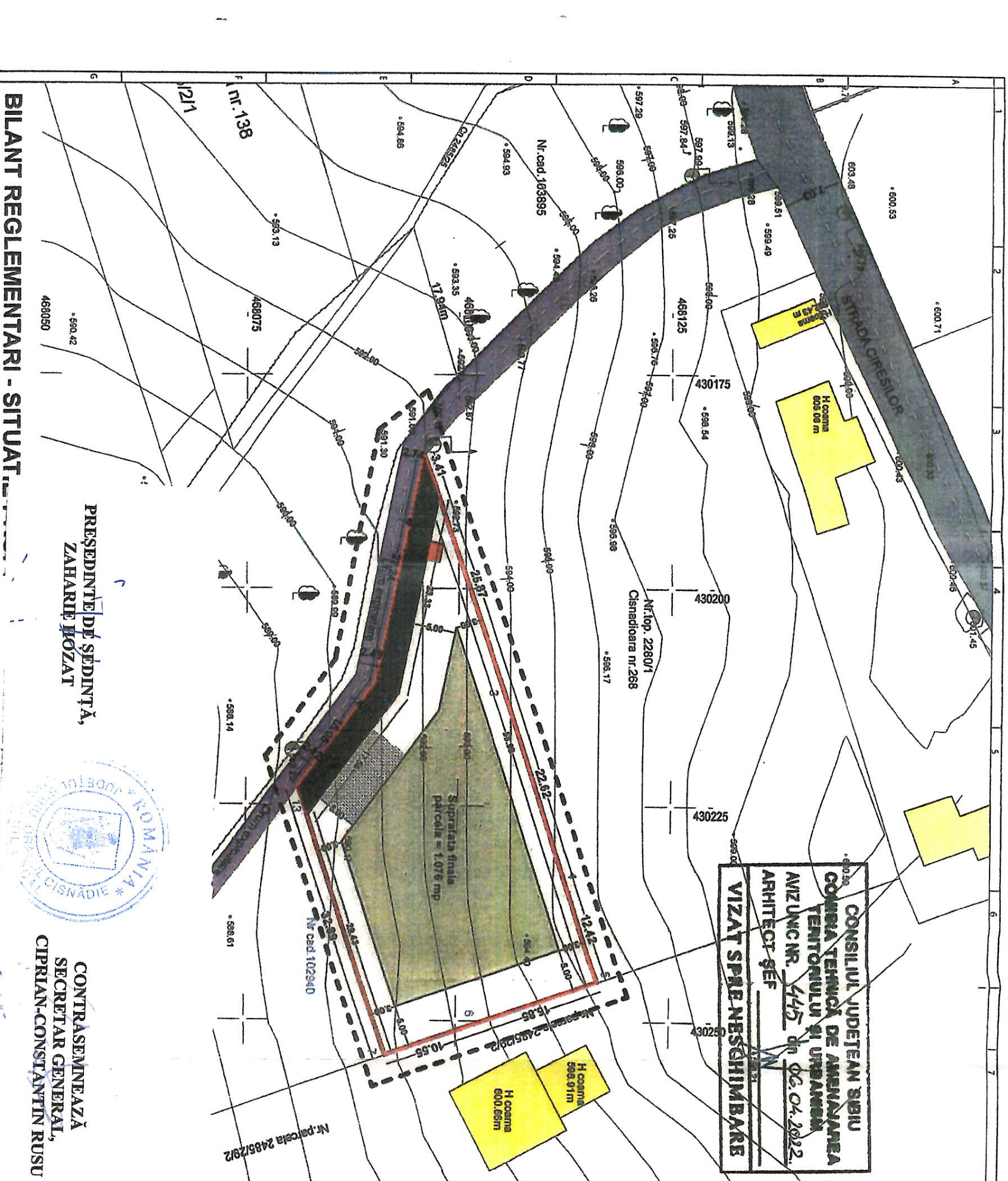
se vor asigura condițiile necesare pentru amenajarea parcarilor, nu se vor amenaja parcarile pe teren public, pentru funcțiunile impuse în PUZ se vor prevedea locuri de parcare conform art. 164 din OUG nr. 57/2007.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT

468050



BILANT REGLEMENTARI - SITUAT. L. 2021

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT mp	CEDAT, mp	PROPOS, mp	%
EDIFICABIL, ZONA DE URBANIZARE, CARACTER DE TIP LOCUIRE	0,0	0,0	269,0	25,00
ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	0,0	0,0	75,0	8,43
TEREN CEDAT PT. MODERNIZARE DRUM DE EXPLOATARE	0,0	124,0	0,0	0,0
ZONA VERDE IN CADRUL PARCELEI	0,0	0,0	732,0	66,57
TEREN LIBER IN CADRUL PARCELEI	1.200,0	1.076,0	0,0	0,0
SUPRAFATA GENERATOARE PUZ	1.200,0	1.200,0	1.076,0	100,00



CUI RO29062186, 13/10/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbandeveloping.ro, 0735782011
www.planining@gmail.com



specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	Project nr.:
SEF PROIECT	ing. Mircea Alexandra Lucia		01/2021	Mules Cristina Oana	04/2021
PROIECTANT	ing. Mircea Alexandra Lucia		15/09/2021	PUZ CONSTRUIRE CASA DE VACANTA	Faza PUZ
DESEINAT	ing. Ioan Istrate			PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA 2.0



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. Selimbarului, fn, oraș Cislădie, beneficiar **MULEȘ CRISTINA OANA** se propune următorul Regulament Local de Urbanism, urmând ca Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al prezentului PUZ să se încadreze în prevederile din RLU L2 ale PUG Cislădie.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Se propun realizarea unei case de vacanță cu maxim P+E (P+E+M).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Casă de vacanță cu maxim P+E, P+M, P+E+M sau P+E+Er niveluri.

Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
izolat	300	14

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcarrea celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile 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 metri;

- 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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 5.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propune lărgirea drumului de exploatare existent la 8,50 m. Drumul va avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar. În acest sens, beneficiarul va ceda o suprafață de 124,0 m pentru ca drumul de exploatare sa aibă 4,25 m din axul existent până la limita de proprietate. Accesul la drumul de exploatare modernizat se realizează din str. Cireșilor.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei.
Parcelele vor fi amplasate în limitele proprietății și vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adică minim 2,0 locuri de parcare.

Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

Suprafețele de teren aferente drumurilor se vor dezmembra anterior obținerii autorizației de construcție și își vor schimba categoria de folosință.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara a circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 7.20 m de la ctn luând în calcul o linie paralelă cu linia pământului față de care va fi $H_{max}=7.20$ în orice punct al clădirii pentru regimul de înălțime P+M / P+E, S+P+E, S+P+M

H maxim coama sau atic superior = 7.20 m de la ctn luând în calcul o linie paralelă cu linia pământului față de care va fi $H_{max}=7.20$ în orice punct al clădirii pentru regimul de înălțime P+M / P+E, S+P+E, S+P+M

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile din parcelă vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice în zonele verzi din incintă;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Bransamentul la casa de vacanță propusă și la anexa se vor realiza prin grija proprietarului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50,00 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți. Zona verde minim acceptată va fi de 50 % din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi 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 înălțimi P+E (P+M), P+E+Er (P+E+M), = 0.75 mp ADC/mp teren



ÎNTOCMIT

Arh. Minea Alexandra Lucia



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAFARIE HOZAT**



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

