

HOTĂRÂREA nr. 64
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuință individuală S+P+E, garaj, filigorie, amenajări exterioare, împrejurire și
bransamente utilități" în CISNĂDIOARA, str. SIBIULUI FN,
beneficiar POPOVICI MARIUS COSTEL

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 24 februarie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 764/11.01.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 771/11.01.2022 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 564/22.02.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, tineret și sport nr. 721/21.02.2022;

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 locuință individuală S+P+E, garaj, filigorie, amenajări exterioare, împrejurire și bransamente utilități" în CISNĂDIOARA, str. SIBIULUI FN, beneficiar POPOVICI MARIUS COSTEL, 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 2923mp.

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 URABANE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

Art.4 Documentația se aprobă cu principali indicatori:

UTR: I2-locuine individuale și colective mici

- funcțiuni admise - locuință individuală (unifamilială) de tip izolat și anexele acestora (garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine)

- 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.

- POT max = 25%

- CUT max. = 0,7mp ADC/mp teren

- regim de construcție: P; S+P; P+M; (S)+P+M; P+E; (S)+P+E;

- retragerea minimă față de aliniament= se propune retragerea construcțiilor față de aliniament cu o distanță de minim 5,00 m dar nu mai puțin de 20,00 m de la marginea drumului DJ 106D, conform HG 43/1997.

- retrageri minime față de limitele laterale=se propune amplasarea pe parcela a construcțiilor în regim izolat. Construcțiile 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. Garațele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului să nu depășească 2,8 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 7,5 m iar apele să nu fie orientate spre proprietățile vecine.

- retrageri minime față de limitele posterioare = se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.

- 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 6,00 m.

- spații verzi = se va asigura o suprafață minimă de 40% aferentă zonelor verzi, din suprafața terenului.

- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare. Toate locurile de parcare necesare pentru vizitatori și utilizatori permanenți vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei fără ocuparea spațiului public. Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din str. Sibiului.

- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului; Se propune asigurarea aducției de apă menajeră prin realizarea unui puț forat (fântână) până la extinderea rețelei de apă stradală din zonă. Se propune asigurarea canalizării prin realizarea unui bazin vidanjabil. Extinderea rețelelor de apă și canalizare se vor realiza în întregime pe cheltuiala investitorului. Apele pluviale se vor dispersa în zonele verzi ale parcelei. Nu se vor elibera certificatele de notare ale construcțiilor în cartea funciară, decât după verificarea în teren a existenței puțurilor forate și a foselor septice.

Art.5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8,50m, 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 împrejurire provizorie a șantierului,

- platformă de curățare a roților autormobilelor 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 Popovici Marius Costel.

Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezentei 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 24 februarie 2022, cu 16 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚEBURUSU**

Difuzare:

1 ex. Instanța 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

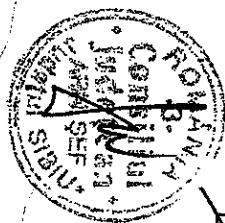
1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură

1 ex. O.C.P.I. Sibiu

1 ex. Popovici Marius Costel, str. Masiniștilor nr. 92, loc. Sibiu

1 ex. afișaj

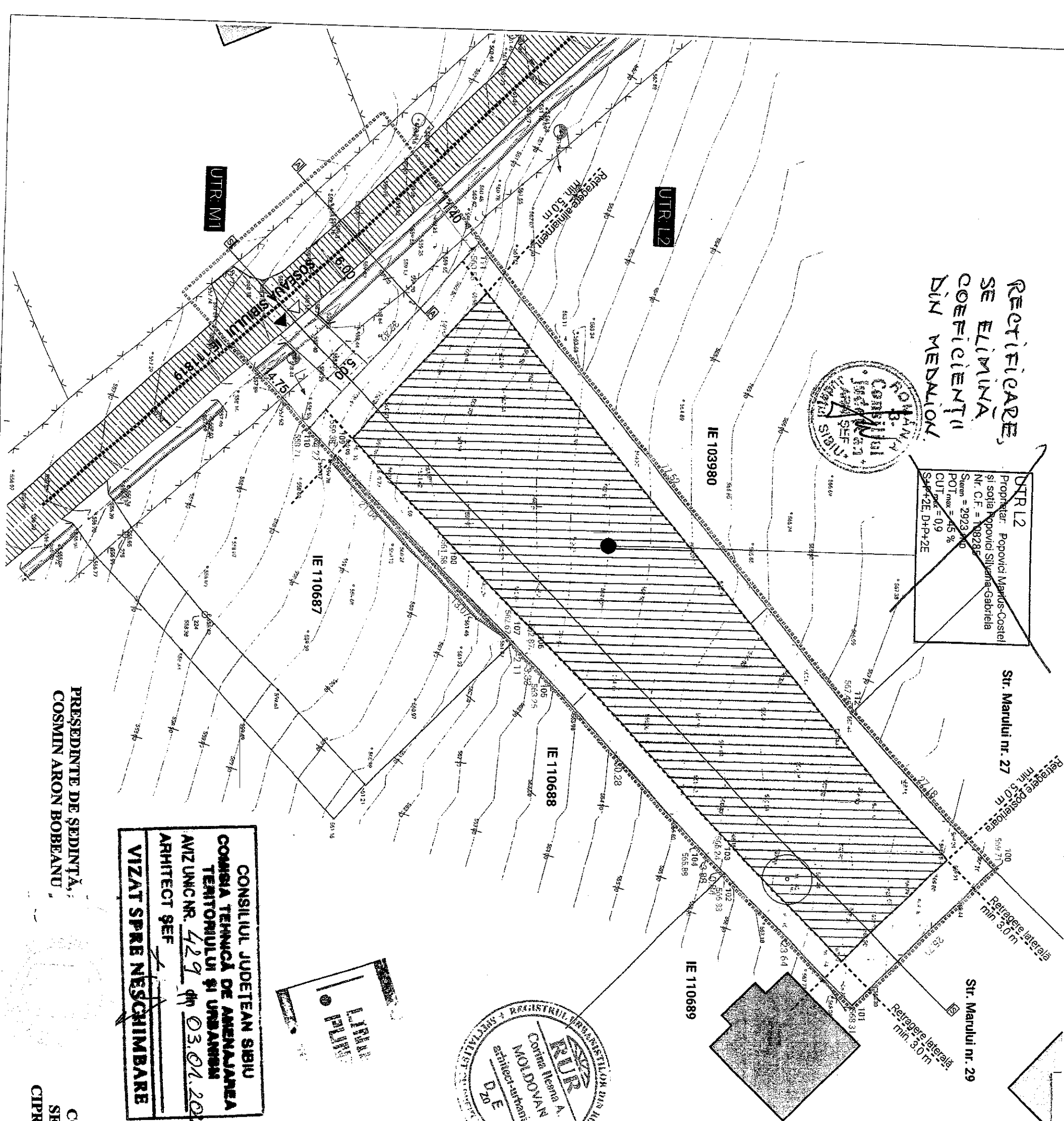
**RECTIFICARE
SE ELIMINĂ
COEFICIENTII
DIN MEDLION**



UTR L2
Proprietar: Popovici Marius-Costel și soția Popovici Silvana-Gabriela
Nr. C.F. = 108285
Suprafata = 2923 mp
POT max = 100 %
CUT max = 0.7
S+P+E D+P+2E

Sr. Marului nr. 27

Sr. Marului nr. 29



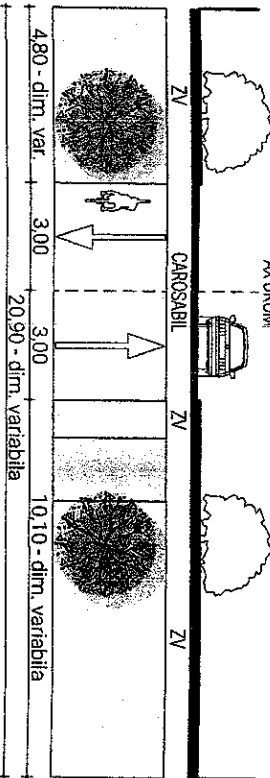
Nr. CF	Suprafață CF	Categoria de folosință	Intravilan	Proprietar
Parcelă 108285	2923 mp	100 % Livadă	DA	Popovici Marius - Costel Popovici Silvana - Gabriela
Total	2923	100 %		

INDICI URBANISTICI - SITUATIA PROPUȘA:

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	POT %	CUT max	Reg. de H max
L2 Locuințe Individuale și colective mici	2923	100 %	25.00 %	0.7
TOTAL ZONA STUDIATA	2923	100 %		

Aliniere / retragere minimă	Locuință	Garaj
	min. 3.0 m	calcan H max=2.8 m (înălțime) și L max=7.5 m (lungime)

PROFIL STRADAL: AA - carosabil 6m AX DRUM



LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita parcelei studiate
- Retrageri limită / aliniament
- Limite parcele învecinate
- Limite U.T.R. din P.U.G.
- Zonă constructibilă
- Construcții existente
- Trotuar
- Circulații auto
- Circulații pietonale
- Soseaua Sibului
- Acces pietonal
- Acces auto
- U.T.R. - uri P.U.Z.
- U.T.R. - uri P.U.Z.
- Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2 situate în noile extinderi

Proiectant general:
VLADOSTUDIO
Biu de arhitectură și urbanism
CUI 3855070, Str. Golilor, nr. 27, ap. 1, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu
ofis@vladostudio.ro, +40 720 211 004, www.vladostudio.ro

Proiectant de specialitate urbanism:
LINE PUNCT
CUI 446604, Str. Alexandru Vlahuță, bl. Irena B, Jud. Cluj
e-mail: arh.cornelia.moldovan@linepunct.com
tel: 0757 796 706

Construire Locuința Individuală S+P+E și Garaj, Filigorie, Amenajări Exterioare, Împelmuire, Racorduri și Bransamente la utilități

Beneficiar:
Popovici Marius-Costel și Popovici Silvana-Gabriela
Str. Masinișilor nr. 92, ap. 1, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu

Adresa investitiei:
Loc. Cismădoara, Jud. Sibiu

Echipa de proiectare:
arh. urb. Alexandru Vladovici
arh. urb. Corina Moldovan

Coordonator Urbanism:
arh. urb. Corina Moldovan

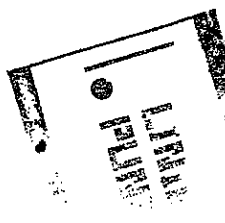
Șef proiect:
arh. L. Albuștar, V. Ciocânci

PLAN URBANISTIC ZONAL PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Proiect nr. VSTUDIO_108
Seara: 1:500
Data: November 2021

Faza Puz
Data: November 2021

**CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
AVIZ UNIC NR. 429 din 03.01.2022
ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE**



TABEL DE COORDONATE:

Nr.	X	Y
100	468127.99	430733.31
101	468109.79	430751.47
102	468093.12	430734.70
103	468092.53	430734.11
104	468089.80	430731.36
105	468068.92	430709.42
106	468066.52	430707.11
107	468065.03	430705.61
108	468055.60	430696.56
109	468040.79	430681.61
110	468037.86	430678.58
111	468059.35	430654.31

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

1. U.T.R. L2

Subzona locuințelor individuale și colective mici S+P+1

SECȚIUNEA 1. GENERALITATI

Caracterul zonei

Locuințe individuale și colective mici cu maxim S+P+1 niveluri situate în noile extinderi se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente. Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

A. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Zona studiată nu este grevată de o servitute de utilitate publică.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZARI ADMISE

L2 - Subzona aferentă locuințelor individuale

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat și înșiruit și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, drumuri, rețele editare, anexă gospodărească, pergolă.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate în special de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR, SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea este un rezultat al planului de reglementări urbanistice propus.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă sau alee semi-carosabilă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8 m pentru parcele cu regimul de construire înșiruit și 12 m pentru parcelele cu regimul de construire cuplat, izolat;
- (c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu: 150 mp pentru parcele cu regimul de construire înșiruit și 200 m pentru parcelele cu regimul de construire cuplat, izolat;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (a) Retragera de la aliniament va fi de minim 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate) clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu distanța minimă de 6 m.

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei.

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin intermediul aleilor auto și pietonale sau semicarosabile aflate în proprietate privată sau cu drept de servitute. Pe o parcelă se poate prevedea câte un acces pietonal și un acces carosabil pentru fiecare unitate locativă (la locuințele unifamiliale, cuplate sau înșiruite) sau imobil de locuințe colective.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane (S)+P+1E (Subsol+Parter și Etaj) / D+P.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,2 m de la cota 0.00.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile vor putea fi realizate fie cu terasă înherbată, fie șarpantă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupațiilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimire.

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

Se recomandă ca fiecare parcelă să dispună de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJUMIURI

Împrejurimurile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea

în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va fi de 2,00 m. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,5 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

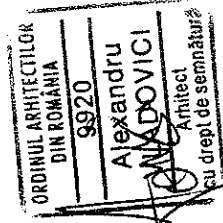
POT maxim = 25%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

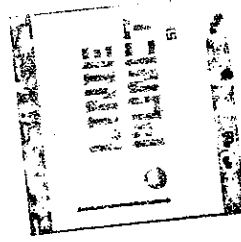
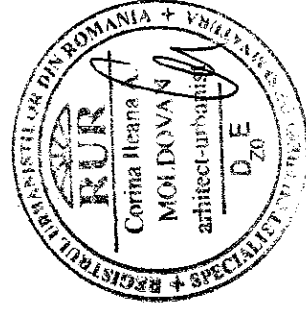
CUT maxim = 0,7.

Intocmit:

arh. urb. Alexandru Vladovici
arh. urb. Corina Moldovan



Coordonator Urbanist: arh. urb. Corina Moldovan



ANEXA nr. 1

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Funcțiuni terțiare:

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturere: reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, manufactură fină, reparații încălzăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONȘTANTIN RUSU

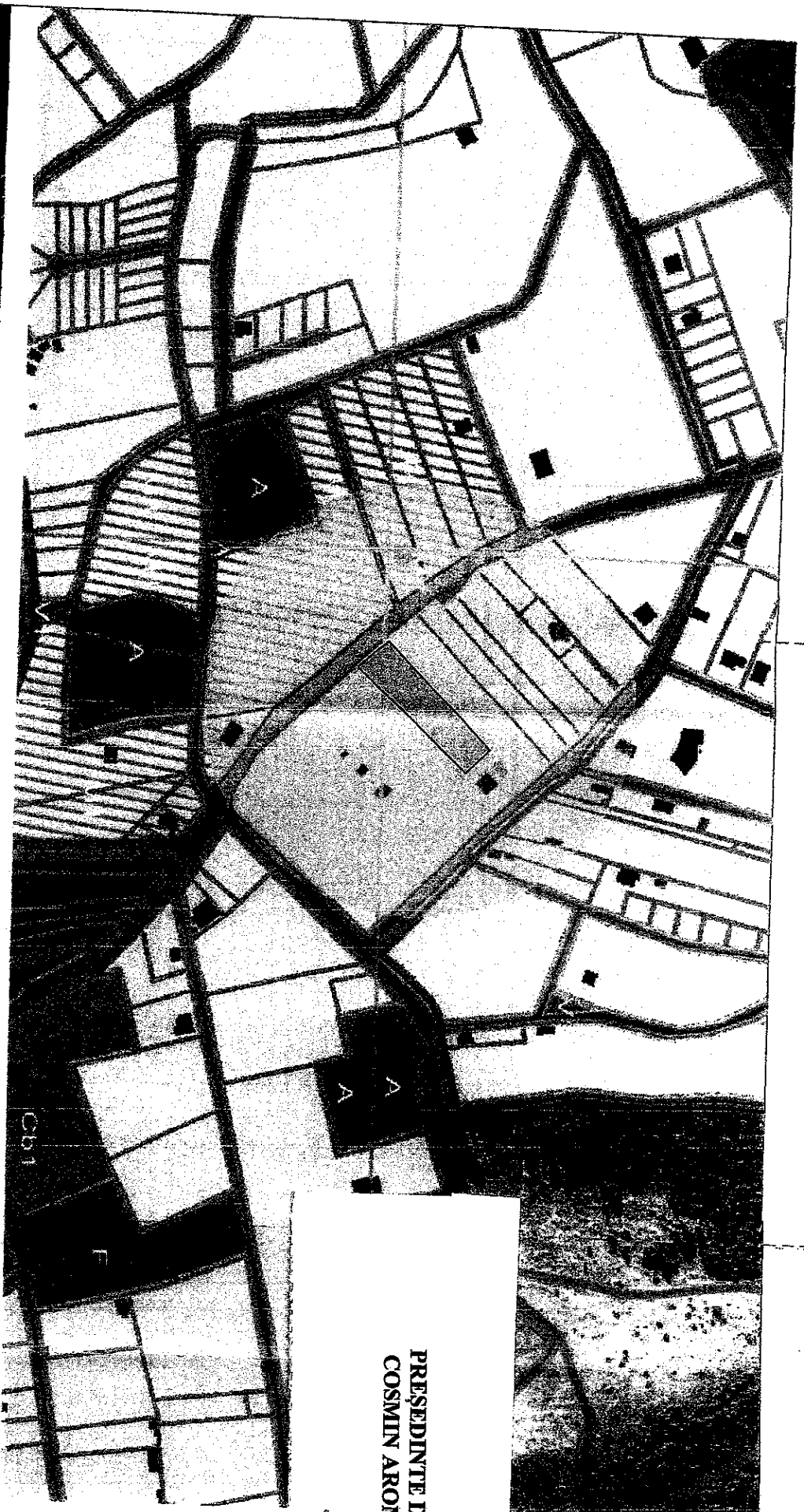
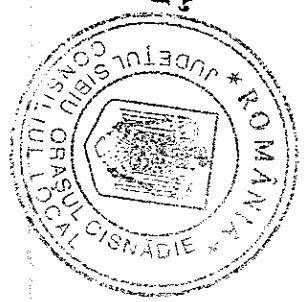


LEGENDA:
 Teren studiat

ANEXA NR. 3 LA HCL. 64/24 februarie 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 COSMIN ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU



Proiectant general:
VLADOSTUDIO
 Birou de arhitectură și urbanism
 Cluj Napoca, Str. Ștefan cel Mare nr. 271 ap. 1, etaj. Sălașul lui Ștefan
 ofițer@vladostudio.ro, tel. 0757 736 705, www.vladostudio.ro

Proiectant de specialitate urbanism:
LINIE PUNCT
 Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuța, Nr. 8, Jd. Cluj
 e-mail: arh.antonina.moldovan@lpncluj.com
 tel. 0757.736.705

Construire Locuința Individuală S+P+E și Garaj, Filigrorie, Amenajări Exterioare, Imprejmuire, Racorduri și Bransamente la utilități



Beneficiar:
 Popovici Marius-Costel și Popovici Silvana-Gabriela
 Str. Masinișilor nr. 92, ap. 1, Mun. Sibiu, Jd. Sibiu

Adresa investiției:
 Loc. Cișnădie, Jd. Sibiu

Echipa de proiectare:
 arh. urb. Alexandru Vladovici

Coordonator Urbanism:
 arh. urb. Corina Moldovan

Șef proiect:
 arh. urb. Alexandru Vladovici

PLAN URBANISTIC ZONAL		Proiect nr.:
PLAN DE ÎNCADRARE		VSTUDIO_08
		Scara:
		1:2000
Faza	Planșa	Data:
PUZ	U01	November 2021



