

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 165

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuință P+1" în Cisnădie, str. Carpați FN, beneficiar Văcăriuc Constanțin

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 28 iulie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 7214/14.04.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 7215/14.04.2022, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, urbanism și administrativ; gospodărie orășenească și comerț nr. 647/27.07.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 825/26.07.2022;

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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuință P+1" în Cisnădie, str. Carpați FN, beneficiar Văcăriuc Constanțin, 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 1000 mp.

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 URABNE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

Art.4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2-locuințe individuale și colective mici
- funcțiuni propuse: locuințe individuale și colective mici, 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) și anexe ale locuințelor sau garaje

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

- H max. cornișă = +7, 00 m de la C.T.N

- H max. coamnă = + 9,00 m de la C.T.N

- POT max. propus = 40%

- CUT max. propus = 0,8mp ADC/mp teren (P+1)

- retragerea minimă față de aliniament = se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat (în urma cedării suprafețelor de teren pentru lărgirea str. Carpați la o ampriză de 8,50 m) cu o distanță de minim 5,00 m

- retrageri minime față de limitele laterale = se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat sau cuplat (având suprafața minimă a parcelei de 350,0 mp și frontul la stradă de minim 14,00 m, iar adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia).

Pentru amplasarea în **regim izolat** 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. Clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3,00 m.

Pentru amplasarea în **regim cuplat** clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15,00 m și se vor retrage față de cealaltă limită laterală 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

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei 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 5,00 m

- distanța minimă dintre clădirile aflate 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 verzi = se va asigura o suprafață minimă de 40% aferentă zonelor verzi.
- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință. 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 str. Carpați propusă a fi modernizată la o ampriză de 8,50 m, urmând a se ceda 78,00 mp în favoarea domeniului public.

Art.5 Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiala inițiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitor/propietarul terenurilor. **Nu se vor emite autorizații de construire până la realizarea extinderii rețelelor propuse prin avizul de la SC APĂ CANAL SIBIU SA nr. 24719/29.10.2021**

Art.6 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 URBEANE PROPUSE".

Art.7 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 lucrărilor 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.8 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

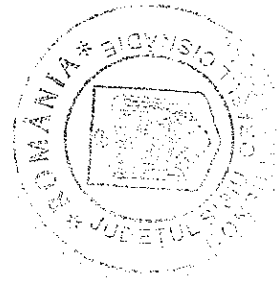
Art.9 Prezenta se comunică beneficiarului VĂCĂRIUC CONSTANTIN

Art.10 Ducerea la îndeplinire a prezenței 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 28 iulie 2022, cu 18 voturi „pentru” .

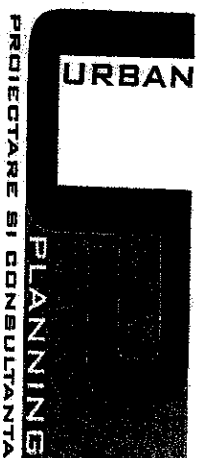
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANIEL FLOREA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN 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. VACARIUC CONSTANTIN str. Magurii nr. 11, loc.Cisnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj



ANEXA NR. 2 LA HCL. 165/ 28 iulie 2022

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. Carpați, fn, oraș Cislădie, beneficiar VACARIUC CONSTANTIN 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 propune realizarea unei locuințe individuale sau cuplate cu maxim P+E, P+M niveluri situată în noile extinderi de intravilan pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Locuință individuală sau cuplată cu maxim P+E, P+M niveluri.

Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje.

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 desășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii;

- se admit construirea de anexe ale locuinței sau garaje.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

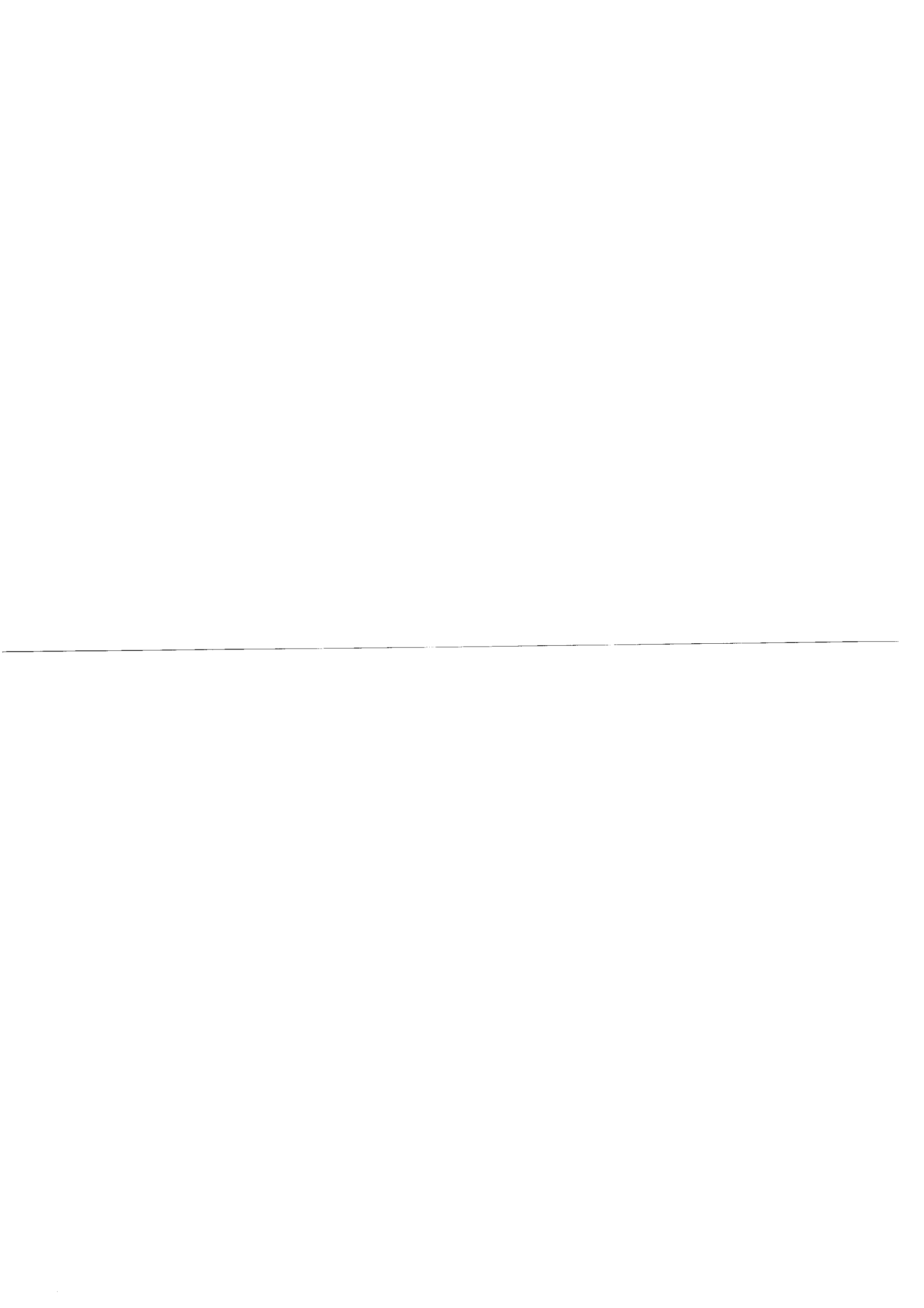
Se interzic următoarele utilizări:

-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;

-depozitari de materiale refofosibile;



- 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;
- spățători 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 A 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	350	14

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(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 distanța de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără risc de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

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

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu min. 3.00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișa superioară sau atic superior a clădirilor. Locuințele cuplate se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15.0 m de la aliniament față de una dintre limite laterale, după care se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 3.0 m fata de ambele limite laterale;

- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20.0 m de la aliniament, iar următoarea construcție se va realiza cu respectarea articolului 7.
- retragerea față de linia 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.
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția sa nu depășească înălțimea Parter. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.



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 str. Carpați la 8,50 m lățime pentru accesul la locuința propusă. În acest sens, beneficiarul va ceda o suprafață de 78,00 m, pentru ca str. Carpați să aibă 4,25 m din axul existent până la limita de proprietate. În momentul în care vecinul de peste drum va ceda și dânsul teren pentru lărgirea străzii, aceasta va avea 8,50 m.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor.

Parcelajele vor fi amplasate în limita proprietății și vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adică minim 2.0 locuri pentru fiecare unitate locativă.

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 autovehicolelor 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 cornișă = 7.0 m P+E sau P+M

H maxim coama sau atic superior = 9.0 m sau 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 vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice în zonele verzi din incinta fără afectarea terenurilor vecine sau/si prin colectarea în bazine subterane ;

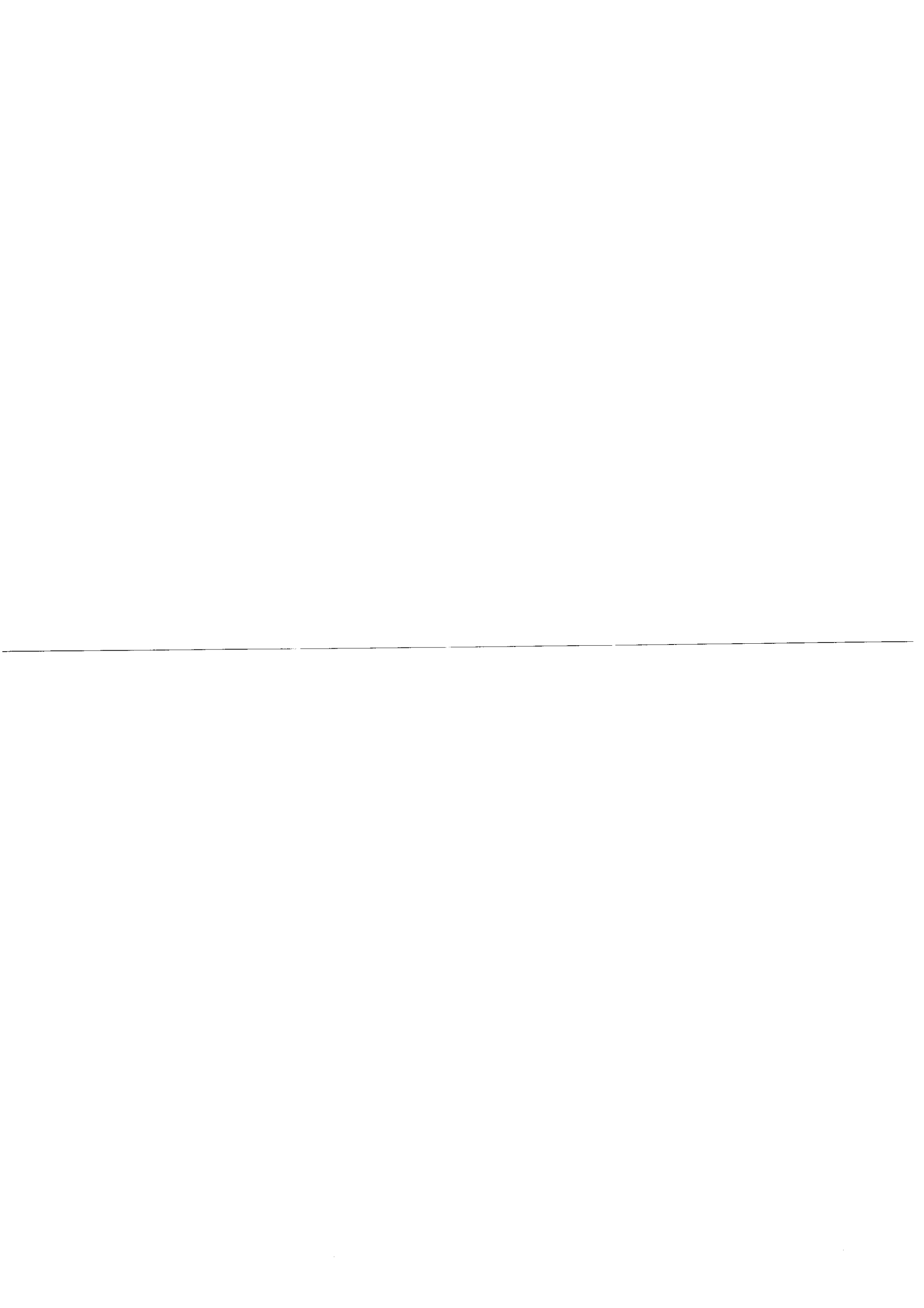
Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Bransamentele la locuințele propuse 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 față;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 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 40 % din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

Împrejmuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublă sau cu gard viu;
Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

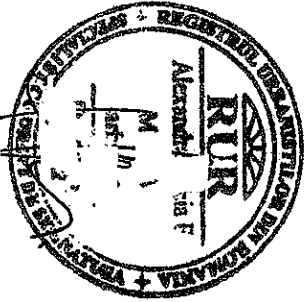
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT (maxim) = 40 %

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

CUT maxim pentru înălțimi P+E/M = 0.80 mp ADC/mp teren

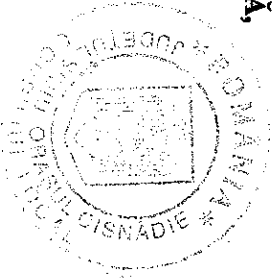


ÎNTOCMIT

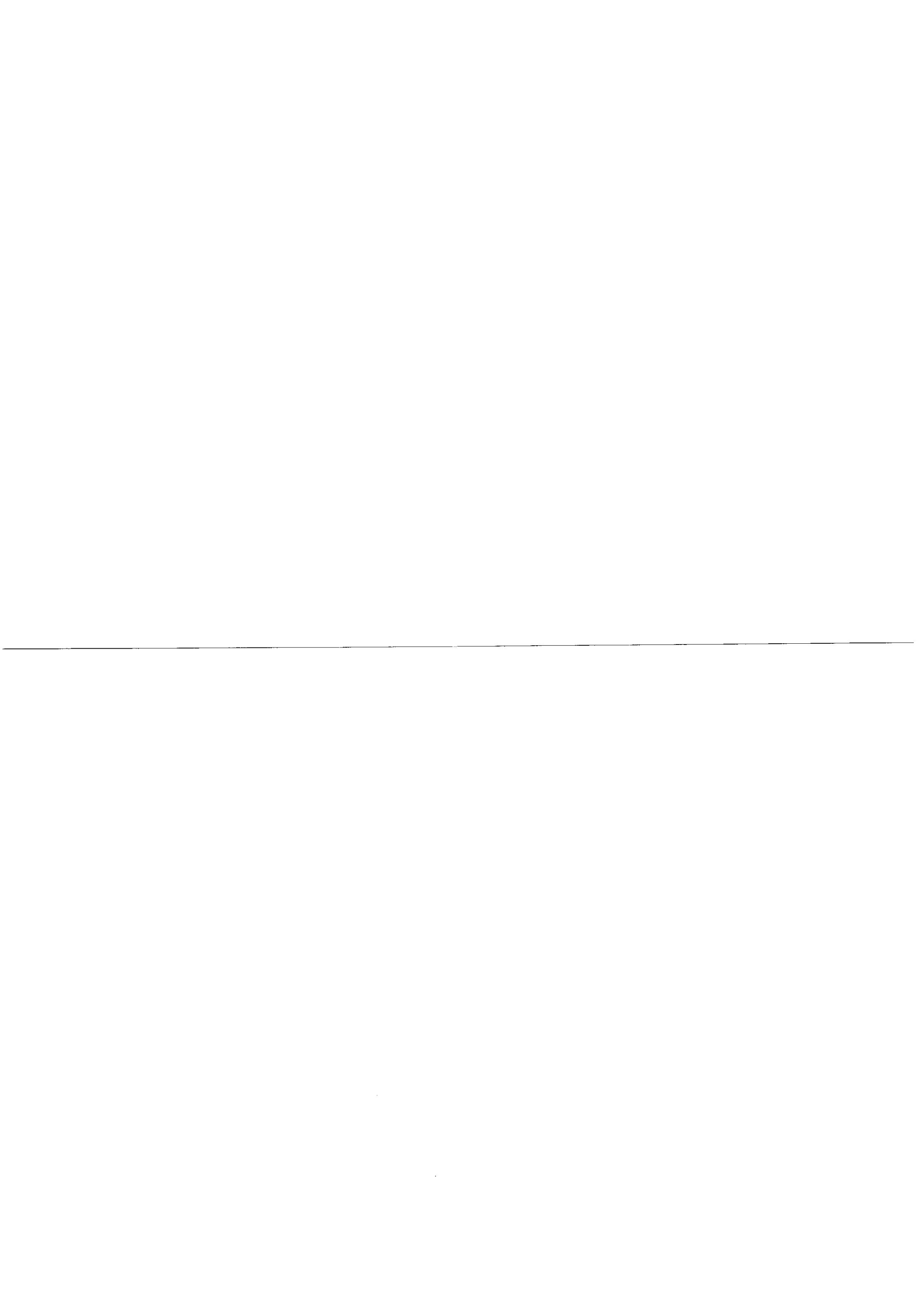
Arh. Minea Alexandra

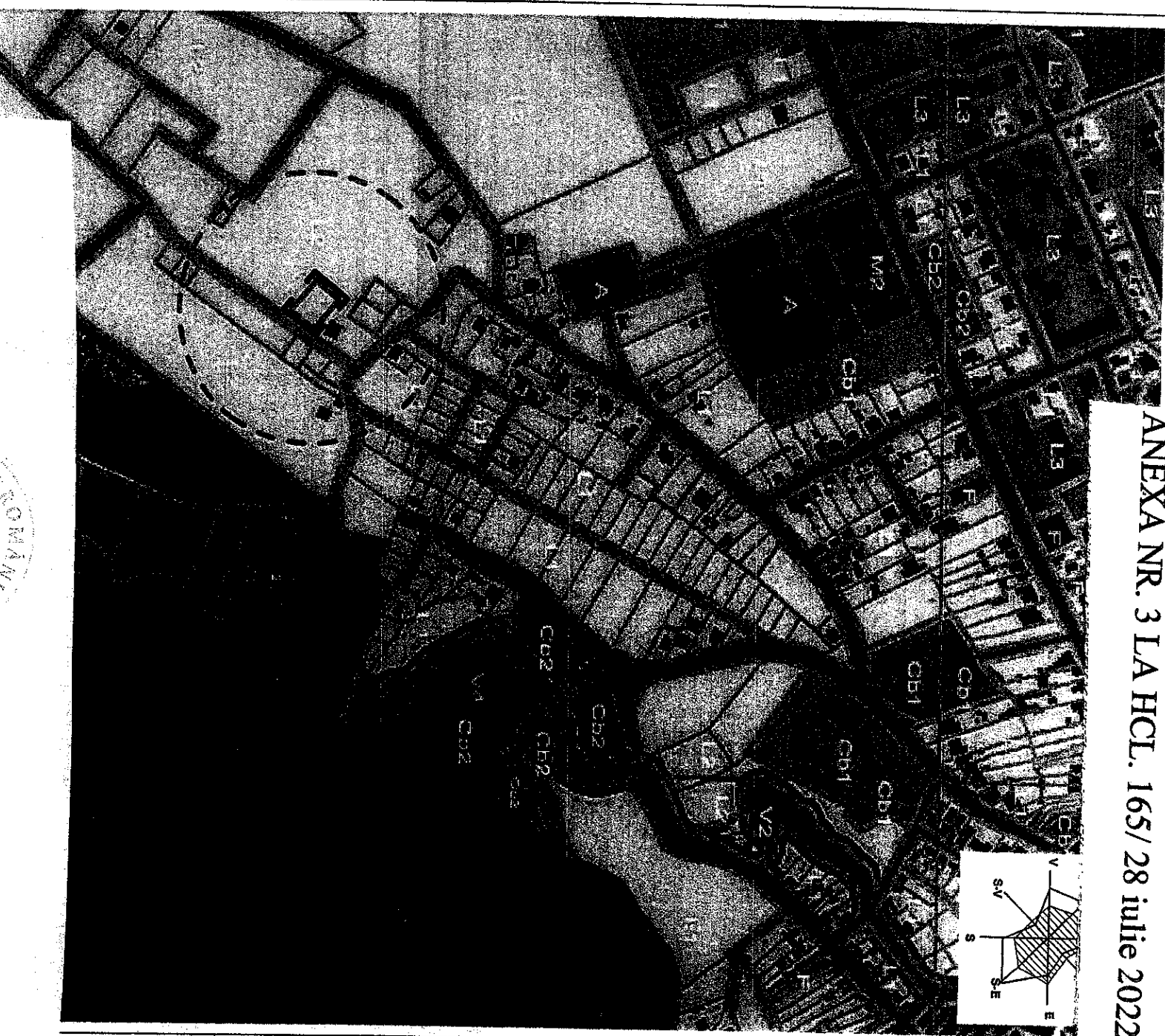


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANIEL FLOREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL/
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU





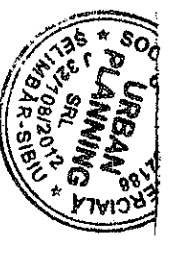
LEGE

PRESEDINTE DE SEDINTA
DANIEL FLOREA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



CUI RO29662186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanning@gmail.com



specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	PROIECT	FAZA
SEF PROIECT:	an. Mirna Alexandra Lucia		12/2020	VACARIUC CONSTANTIN	DENUMIRE PROIECT	FAZA PUZ
PROIECTANT:	an. Mirna Alexandra Lucia		Seara:	loc. Cenadele, str. Magurii, nr.11	PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA P+1	loc. Cenadele, str. Caramii, nr.18
DESIGNAT:	loc. Cenadele, str. Magurii, nr.11			INCADRARE IN PUG	DENUMIRE PLANSĂ	NR. PLANSĂ
						0.1

