

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.167

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuințe" în Cisnădie, str. Măguri FN, beneficiari SC LUXURY HOME SRL și proprietarii

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. 12498/1.07.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 12514/12.07.2022, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 649/27.07.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 827/27.07.2022;

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 locuințe" în Cisnădie, str. Măguri FN, beneficiari SC LUXURY HOME SRL și proprietari, 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 8856 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 URBANE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

Art.4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2-locuințe individuale și colective mici
- funcțiuni propuse: locuințe individuale/ unifamiliale realizate în regim izolat și/sau cuplat
- regim de construire: P+E, P+M
- H max. cornișă= +7, 00 m de la C.T.N
- H max. coamă= + 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 = construcțiile nou propuse se vor retrage de la aliniamentul rezultat în urma cedării suprafețelor de teren, în vederea modernizării (lărgirii) drumurilor de exploatare existente, cu o distanță minimă de 5,00 m
- retrageri minime față de limitele laterale = construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,00 m
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, 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

- spații verzi = se va asigura o suprafață minimă de 45% aferentă zonelor verzi.
- circulații și accese: Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din str. Măguri, prin intermediul drumurilor de exploatare existente, propuse a fi modernizate la o ampriză de 8,50 m. În vederea realizării lucrărilor de extindere a drumurilor, se propune trecerea în domeniul public unei suprafețe de teren de 658 mp. De asemenea, este propusă o cale de acces infundată cu o ampriza de 4,00 m (de utilitate privată) care va deservi o parcela pe care se propune construirea a două locuințe cuplate sau o locuință unifamilială.

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 investitorii/propietarii terenurilor).

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 URABNE PROPUSE".

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 roților autoturajelor 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 SC LUXURY HOME SRL și proprietarii

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 28 iulie 2022, cu 18 voturi „pentru” .

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANIEL FLOREA**

**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. SC LUXURY HOME SRL str. Măguri nr.113; CISNĂDIE
- 1 ex. afișaj

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Obiectul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ-43/2021

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- locuințe unifamiliale individuale sau cuplate cu maxim P+E (P+M) niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+E (P+M) niveluri în regim de construcție cuplat sau izolat.
Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil. Se acceptă realizarea de subsoluri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servit de 250.0 m²;
- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.
- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazine...), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism.

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 incommode 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 refoșabile;
- 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:



- a) front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12,0 m pentru o singură unitate locativă);
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă);
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-clădirile construite în regim izolat sau cuplat se vor retrage față de aliniamente cu o distanță de minim 5,0 m pentru a permite în viitor parcararea 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

- retragerea față de DJ 106D - str. Măgurii va fi de 20,0 m din marginea drumului,
 - 3,0 m [min.] față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri pentru clădirile construite în regim izolat sau cuplat
- Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15,0 m. După distanța de 15,0 m clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la aliniament.
 - 5,0 m [min.] față de limita posterioară [fund de lot] a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișa superioară sau atic superior a clădirilor construite în regim izolat sau cuplat,
 - garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția sa nu depășească regimul de înălțime 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 4,0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- din punct de vedere a circulației se propune modernizarea drumului de exploatare la ampriză de 8,50 m și a drumului cu CF 111587 (pe zona existentă de 4,00 m) tot la ampriză de 8,50 m.
- de asemenea, este propusă o cale de acces înfundată cu o ampriză de 5,50 m pentru deservirea unei parcele pe care se vor construi 2 locuințe cuplate sau o locuință unifamilială.
- locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

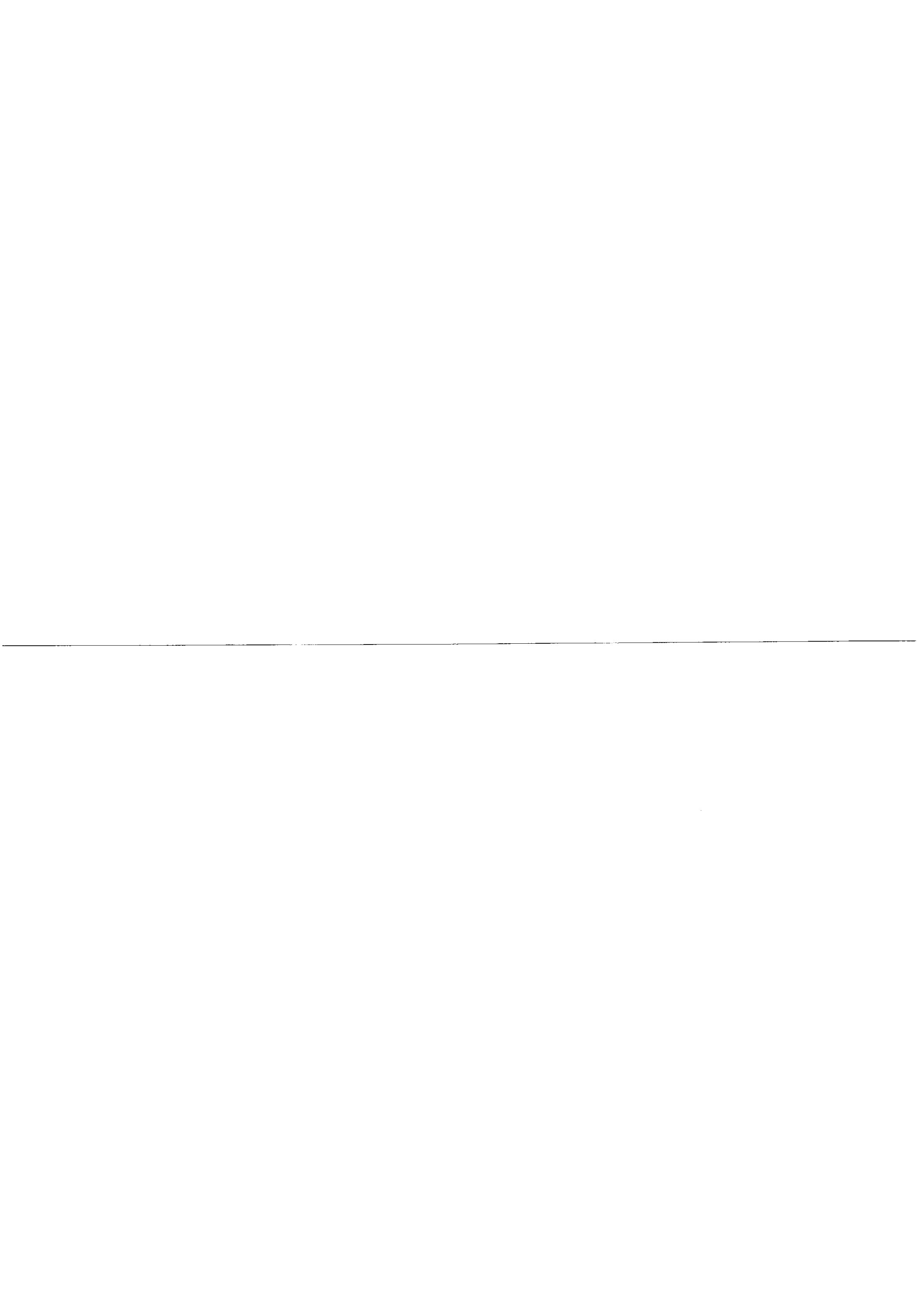
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor

- H maxim cornișă = 7,0 m de la ctn (P+E, P+M)
 - H maxim coama sau atic superior = 9,0 m de la ctn (P+E, P+M)
- Se acceptă realizarea de subsoluri.



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 și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială și/sau în rigole și spații verzi din incinte;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- extinderea rețelelor de apă și canalizare pe străzile propuse prin PUZ se vor realiza de către investitor, pe baza unui proiect de specialitate.
- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către investitor pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maximum 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) = 40 %

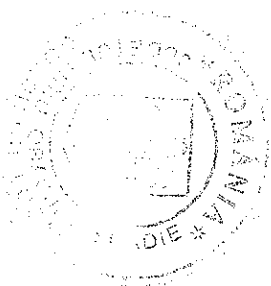
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+E (P+M) = 0.80 mp ADC/imp teren



Intocmit,
arh. Alexandra Lucia MINEA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANIEL FLOREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



