

HOTĂRÂREA nr. 61

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuințe individuale" în Cîsnădie, str. Chateau Thierry FN, beneficiari Cimpoca Magdalena-Elena și coproprietarii

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 20089/08.12.2021, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 20102/08.12.2021 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orașenească și comerț nr. 560/22.02.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 717/21.02.2022;

Având în vedere prevederile PUG Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cîsnădie;

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 locuințe individuale" în Cîsnădie, str. Chateau Thierry FN, beneficiari Cimpoca Magdalena-Elena și coproprietarii, 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 1100mp.

Art. 3 Costul eventualelor lucrări edilitare 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 rezidențiale - locuințe individuale
 - POT max. = 45%
 - CUT max. = 0,9mp ADC/mp teren
- În situația mansardării construcției, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate construite (ADC) cu 0,6 din aria construită (AC)
- H max. = S+P+E cu H max. la coama=11,50m raportat la cota finită a străzii. 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. = 45%
 - CUT max. = 0,9mp ADC/mp teren

- retragerea minimă față de aliniament= se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat în urma cedării unei suprafețe de 43,60 mp de teren, cu o distanță de 13,00 m, măsurată din axul străzii.

- tetrageri minime față de limitele laterale= cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale S-V cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. Cladirile principale se vor retrage de la limitele laterale N-E cu o distanță minimă de 0,60 m. Anexele gospodărești care nu vor depăși înălțimea împrejuririi, pot fi amplasate pe limita proprietății.

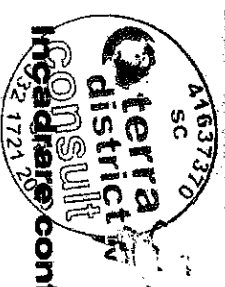
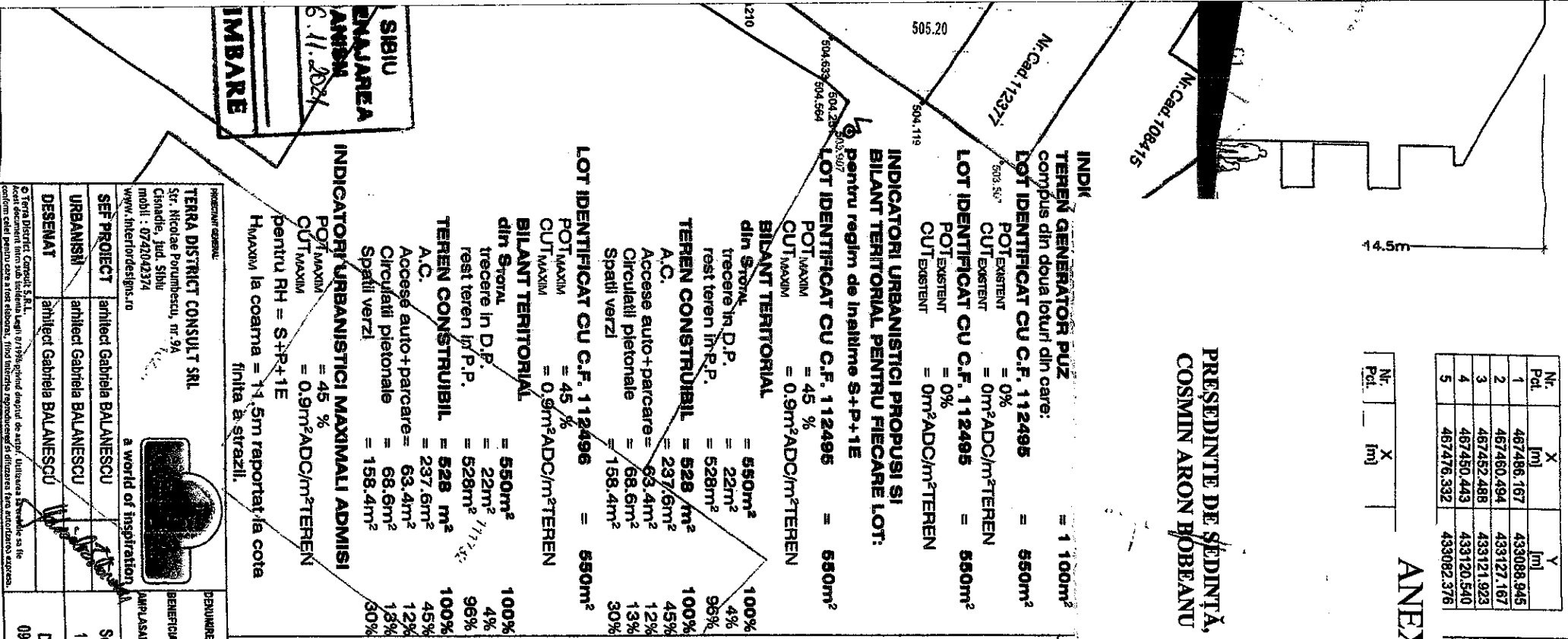
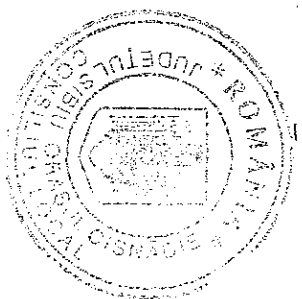
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467486,167	433088,945
2	467480,484	433127,167
3	467452,488	433121,923
4	467450,443	433120,540
5	467476,332	433082,376

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467486,167	433088,945
2	467480,484	433127,167
3	467452,488	433121,923
4	467450,443	433120,540
5	467476,332	433082,376

ANEXA NR.1 LA HCL. 61/24 februarie 20

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN BERS



L2 - locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi

POT maxm = 45,00%

CUT maxm - P+1E = 0,90m²ADC/m²TEREN

- P+2E = 1,30m²ADC/m²TEREN

PROIECT GENERAL	DEZINEUR PROIECT	PROIECT
TERRA DISTRICT CONSULT SRL Str. Nicolae Porumbescu, nr.9A Cîsnădie, jud. Sibiu mobil: 0742024374 www.terraconsult.ro	BENEFICIAR: MANSAMENT:	19/20 Faza P.U.Z.
SEF PROIECT URBANISM DESENAȚ	architect Gabriela BALANESCU architect Gabriela BALANESCU architect Gabriela BALANESCU	Scara: 1:500 Data: 08.2020
PROPUNERE: REGLEMENTARI		Planșă U.0

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: CIMPOCA Magdalena-Elena si Cosmin-Andrei
MITRACHE Maria-Alexandra

ADRESA BENEFICIAR: strada Tesatorilor numarul 120, orasul Cismadie, Judetul Sibiu

TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

ADRESA LUCRARE: strada Chateau Thierry, F.N., orasul Cismadie, Judetul Sibiu

DATE DE IDENTIFICARE IMOBILE: C.F. 112495
C.F. 112496

NUMARUL PROIECTULUI: 19

DATA PROIECTULUI: noiembrie 2020

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT GENERAL: TERRA DISTRICT CONSULT S.R.L.

ADRESA PROIECTANT: strada Nicolae Porumbescu numarul 9A, orasul Cismadie, Judetul Sibiu

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuinte individuale pe doua loturi de teren libere de constructii, vechi, identice si paralele, reprezinta sistemul de norme tehnice si juridice cu rolul de a detalia sub forma unor prescriptii si recomandari, prevederile Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicarii acestuia

In acest sens, R.L.U. are ca obiectiv stabilirea:

- modulul de ocupare a terenurilor: amplasare fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, conformarea exteriora a constructiilor propuse (inaltime maxima admisibila, aspect exterior, etc), stabilirea indicatorilor urbanistici maximumi admisibili
- rezalvarea circulatiilor si a acceselor auto si pietonale in incinte, parcarrea si gararea autovehiculelor
- conditiile de echipare editata
- lucrari de interes public necesare functionarii obiectivului: profilul strazi Chateau Thierry, in conformitate cu prevederile documentatiilor de urbanism anterior aprobate - PLAN URBANISTIC GENERAL elaborat pentru orasul CISMADIE, aprobat cu H.C.L. 238/2015.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII DOCUMENTATIEI

- Certificat de Urbanism nr. 467/09.07.2020 emis de Primaria Orasului Cismadie
- Plan Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent elaborat pentru orasul Cismadie, aprobat cu H.C.L. 238/2015
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor - republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
- Legea 287/2009 privind Codul civil republicata
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor



- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și continuarea-cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică cu modificările și completările ulterioare

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea celor două locuințe individuale și anexelor gospodărești aferente, pe parcelele care fac obiectul prezentei documentații, cu menținerea încadrării funcționale stabilite prin R.L.U. aferent P.U.G elaborat pentru orașul Cîsnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015, respectiv:

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

Prezentul Regulament, odată aprobat împreună cu Planul Urbanistic Zonal, constituie act de autoritate al administrației locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. PRESCRIPȚII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE

Activitatea de construcție în zona care face obiectul prezentei documentații de urbanism are în vedere următoarele obiective:

- delimitarea clară a proprietăților
- ocuparea terenurilor libere de construcții cu respectarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației și de bună vecinătate
- stabilirea competențelor pentru funcționarea corectă a zonei în ansamblu
- amenajarea căii de circulație
- echiparea tehnico-edilitară a zonei.

2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Amplasarea noilor construcții nu trebuie să afecteze integritatea mediului înconjurător natural

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice în zona, sau a unor zone aflate sub incidența oricărei forme de protecție.

2.1. Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

- Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a zonei
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin racord la rețeaua stradala existentă în zona;
- este interzisă evacuarea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, strazi, etc) a apelor uzate menajere.

Salubritate - generalități

- administrația locală va asigura pre colectarea reziduurilor stradale în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre în locuri special amenajate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu polueze sursele locale de apă;
- la poziționarea și dimensionarea punctelor stradale de colectare a deseurilor menajere se vor avea în vedere normele specifice în vigoare și caracterul zonei.

- colectarea deseurilor menajere
- colectarea deseurilor menajere se va face la nivel de gospodărie individuală prin recipiente de tip europubele;
- este exclusă colectarea în saci menajeri.

2.2. Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construcție

În etapa de organizare a execuției lucrărilor de construcții vor fi asigurate toate condițiile pentru menținerea calității mediului ambiant; organizarea de sanitar se va face exclusiv în incinta proprietății, materialele care urmează a fi puse în opera fiind depozitate pe platforme special amenajate, care să evite poluarea solului.



Pentru prevenirea riscurilor naturale vor fi respectate conditiile de fundare din studiile geotehnice si se va acorda o atentie deosebita sistemizarii verticale, astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine. Deseurile rezultate din activitatile de constructii vor fi colectate in recipienti speciali si evacuate conform legii, in locuri special amenajate. La finalizarea executarii lucrarilor de constructii, toate spatiile verzi vor fi amenajate conform prevederilor PUZ. Se va evita impermeabilizarea inutila a suprafetelor de parcare in incinta.

3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Orice constructie poate fi realizata doar cu asigurarea furnizarii utilitatilor publice

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se face cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali stabiliti prin prezentul R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii destinatiei constructiei cu functiunea dominanta a zonei stabilita prin R.L.U. aferent P.U.G elaborat pentru orasul Cisnadie, aprobat cu H.C.L. 238/2015.

Interdictii definitive de construire - conform „L ZONA DE LOCUIT - L2 - SUBZONA LOCUITELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI, ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE” din R.L.U. aferent P.U.G elaborat pentru orasul Cisnadie, aprobat cu H.C.L. 238/2015

4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1. Retragera fata de aliniament

minimum 13m masurati din axul existent si mentinut al strazii Chateau Thierry, pentru a asigura rezerva de teren necesare realizarii profilului strazii Chateau Thierry conform prevederilor P.U.G. elaborat pentru orasul Cisnadie, aprobat cu H.C.L. 238/2015

4.2. Retragera fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatilor

Constructiile vor fi amplasate izolat pe teren, autorizarea executarii lucrarilor de constructii fiind permisa numai daca sunt respectate distantele minime fata limitele laterale ale proprietatilor, stabilite prin Codul civil:

- minimum 3m fata de limita din S-V a loturilor

- minimum 0.6m fata de limita din N-E a loturilor

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca este respectata distanta minima fata de limita posterioara a proprietatilor, asa cum este stabilit prin prezenta documentatie:

- minimum 10m pentru locuinta

- pe intrusa lungime a limitei posterioare a proprietatilor pentru anexele gospodaresti

4.3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanța minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu înalțimea la

cornisa a cladirii celei mai înalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanța la poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 5m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Anexele gospodaresti nu vor fi amplasate la mai puțin de 5m de fatada cladirii principale

5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

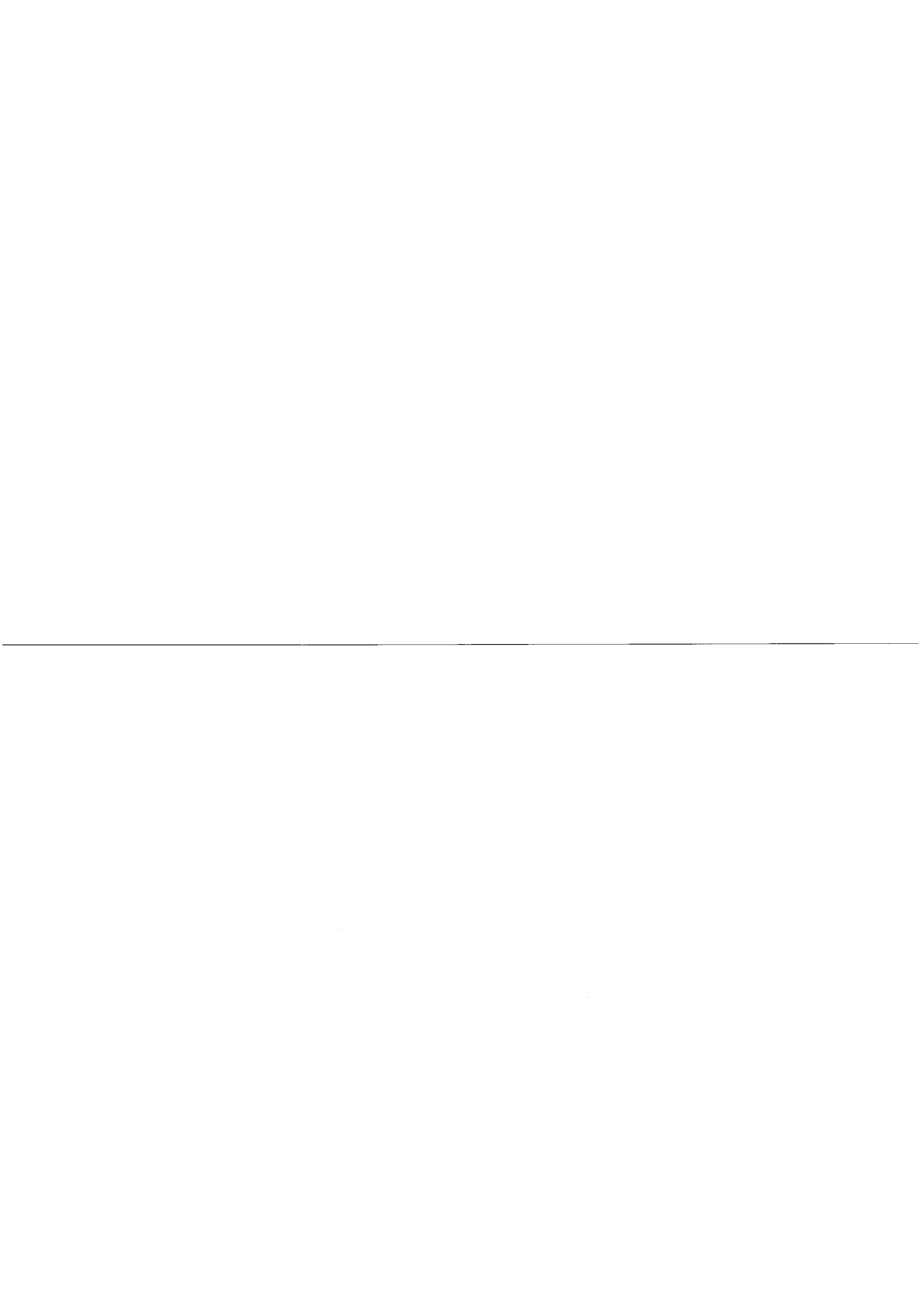
5.1. Accesele auto in incinta proprietatilor sunt asigurate direct din strada Chateau Thierry.

5.2. Parcarea si gararea autovehiculelor, se face exclusiv in incinta proprietatii.

5.3. Accesele pietonale sunt asigurate direct din strada Chateau Thierry.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se face doar cu respectarea obligatiilor racordarii cladirilor propuse la retelele urbane existente in zona.



7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- 7.1. Forma si dimensiunile terenurilor
Se mentioneaza prevederile R.L.U. aferent P.U.G. elaborat pentru orasul Cisnadie, aprobat cu H.C.L. 238/2015
- 7.2. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor
Inaltimea maxima a cladirilor principale va fi S+P+1E
Cu posibilitatea mansardarii constructiei
Inaltimea maxima a anexelor gospodaresti va fi S+P
- 7.3. Aspectul exterior al cladirilor
Constructiile noi se vor armoniza cu constructiile existente, vor avea un aspect urban, modern, mentinand scara peisajului.
Garajele si anexele gospodaresti se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu constructiile principale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

- 8.1. Spatii libere si plantate:
 - spatii libere vizibile din circulatia publica vor fi tratate ca gradini de fatada
 - spatii neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbussti.
- 8.2. Imprejmuriri:
 - imprejmuirea catre strada va avea $H_{max} = 2.10m$ fata de cota trotuarului si va fi compusa din:
 - soclu opac cu $H_{max} = 0.60m$ pe care se vor monta
 - panouri transparente dublate de gard viu
 - portile de acces in incinte se vor deschide glisant sau catre interiorul parcelei;
 - imprejmuirea catre proprietatile vecine va avea $H_{max} = 2.10m$ fata de cota terenului si va fi opaca.

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
 $POT_{max} admis = 45 \%$
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
 $CUT_{max} admis = 0.9m^2ADC/m^2TEREN$
In situatia mansardarii constructiei, se admite o depasire a Coeficientului de Utilizare a Terenului proportional cu suplimentarea Ariei Desfasurate Constructie (ADC) cu 0.6 din Aria Constructa (AC).

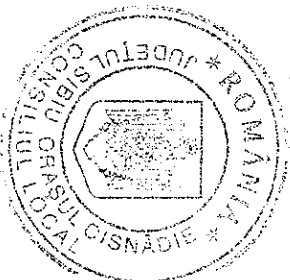
IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Autorizarea lucrarilor de constructii va fi conditionata de:

- rezervarea de catre proprietari, a terenului necesar pentru realizarea profilului strazi Chateau Thierry, teren care urmeaza a fi trecut din proprietatea privata in proprietate publica, in conditiile stabilite de lege
- extinderea retelelor de canalizare si alimentare cu apa, pe cheltuiala initiatorului.

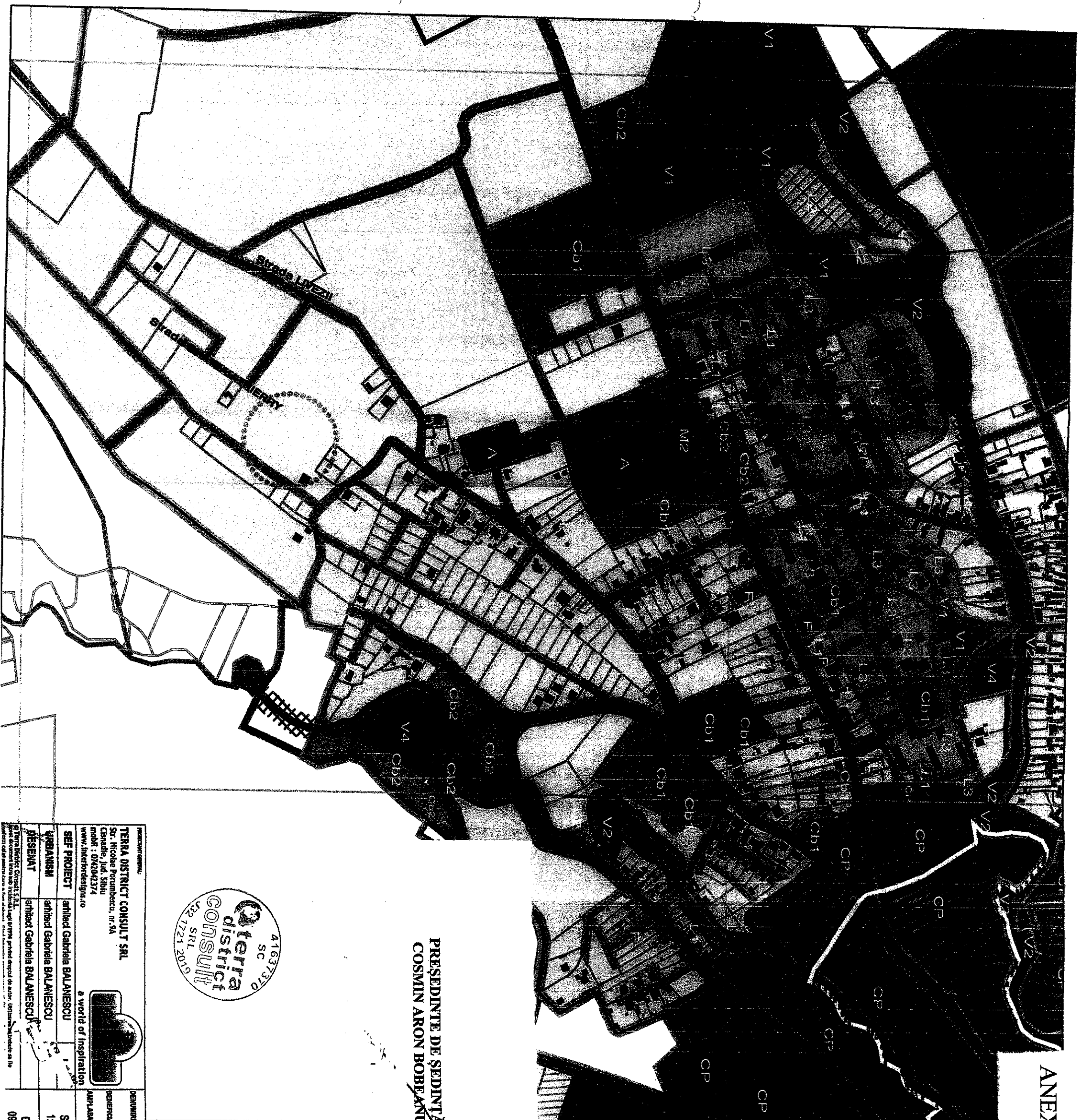
41637

PRESEDINTE DE SEDINTA,
COSMIN ARON BOBEANU



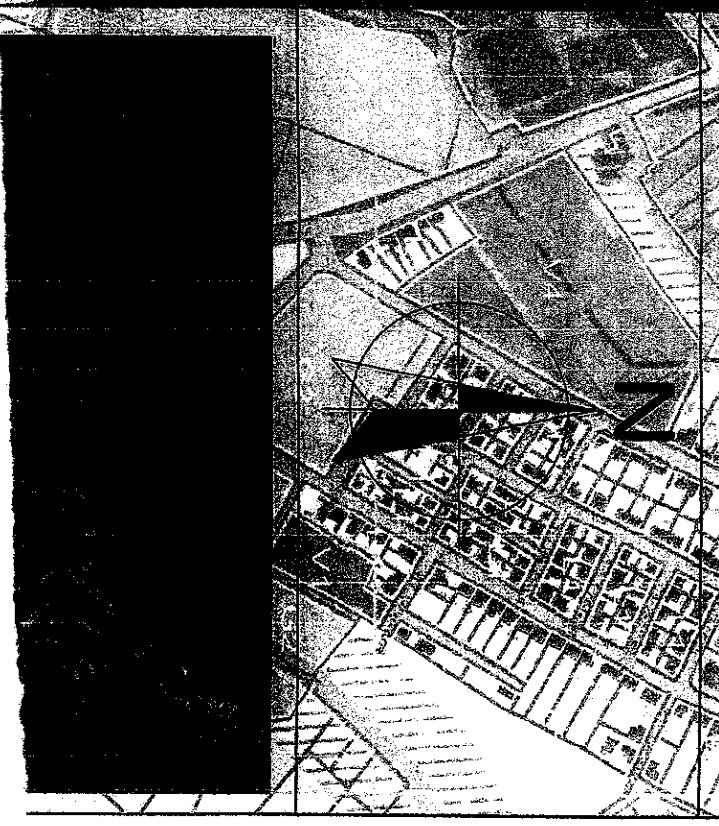
CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN CONSTANNTIN RUSU



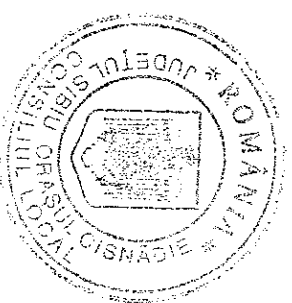


ST. CHATEAU THIERRY, CISNADIE, JUDEȚUL SIBIU
PLAN URBANISTIC ZONAL

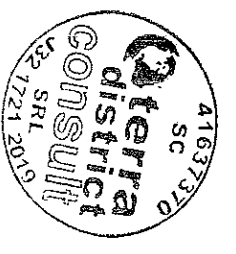
1. INCADRARI



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN/CONSTANȚIN-RUSU



PROIECTANT GENERAL:	
TERRA DISTRICT CONSULT SRL Str. Nicolae Perumbescu, nr. 9A Cisnădie, Jud. Sibiu mail: 0742042374 www.interecstegna.ro	
a world of inspiration	
SEF PROIECT	arhitect Gabriela BALANESCU
URBANISM	arhitect Gabriela BALANESCU
DESENAT	arhitect Gabriela BALANESCU
<small>Știința, Tehnică, Consultanță S.R.L. este un grup proiect general de autor. Utilizarea produselor și a serviciilor oferite de către această firmă este în condițiile în care clientul este responsabil de toate deciziile și acțiunile sale.</small>	

DENUMIRE PROIECT:	
genere/proiect: AMPLASAMENT	
Scara:	1:5000
Data:	09.2020
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE	
CIMPOCA Magdalena, Elena MITRACHE Marita, Alexandra str. CHATEAU THIERRY, F.N., oras CISNADIE, jud. SIBIU	
Proiect nr:	19/2020
Faza:	P.U.Z.
INCADRARE IN PUG CISNADIE	Planșa nr: U.03

Incadrare conform PUG CISNADIE:
 L2 - locuințe individuale și colective mici
 situate în noile extinderi

POT_{maxim} = 45,00%
 CUT_{maxim} - P+1E = 0,90m²ADC/m²TEREN
 - P+2E = 1,30m²ADC/m²TEREN

