

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 177

**" Construire casă de vacanță " în Cisnădioara, str. Konrad, FN, CF. 106406,
beneficiar Tobar Eugen Cosmin și coproprietarii**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 27 iulie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 11572/08.06.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 11601/08.06.2023 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 926/25.07.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1132/25.07.2023.

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" în Cisnădioara, str. Konrad, FN, beneficiar Tobar Eugen Cosmin 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 reglementată este de 5300 mp.

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 INVESTITIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principali indicatori:

- UTR: L2-locuinte individuale și colective mici
- regim de construire propus: P+M/P+E/S+P+M/S+P+E
- înălțimea maximă admisă: Se va lua în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat, astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă nu va depăși 7,2 m de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.
- **funcțiuni propuse:** locuințe. Se pot admite și funcțiuni comerciale și servicii
- POT max = 25%
- CUT max = 0,75 mp ADC/mp teren

- retragerea minimă față de aliniament= Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul nou, rezultat în urma cedării unei suprafețe de teren în favoarea domeniului public, la o distanță de 5,00 m.

- retrageri minime față de limitele laterale= Construcțiile vor fi amplasate retras față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 76,00 m.

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă= distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu la mai puțin de 4,00 m.

- spații verzi = vor fi asigurate într-un procent de minimum 70% la nivelul întregii parcele.

- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare, amplasate exclusiv în interiorul parcelei. Pentru funcțiunile complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform RGU.

- accesul la zona studiată se va realiza dintr-un drum de utilitate publică propus la o ampriză totală de 9,00 m. Astfel, se propune cedarea unei suprafețe de 83,00 mp în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Echiparea edilitară:

-**alimentarea cu apă și canalizare:** în prezent obiectivul studiat nu are bransament la rețeaua de apă și racord la rețeaua de canalizare; zona în care se situează terenul nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare.

Se propune realizarea unei fântâni și amplasarea unui bazin vidanjabil ca soluție provizorie până la extinderea rețelelor de apă-canal. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și domeniului public sau în rigole.

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

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil la o ampriză totală de 9,00 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 În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 17.11.2022 se avizează Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 27129/28.11.2022 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

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 Cîsnădie vor conține:

- proiect de împrejurimi provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autornobilelor 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 Tobar Eugen Cosmin și coproprietarii.

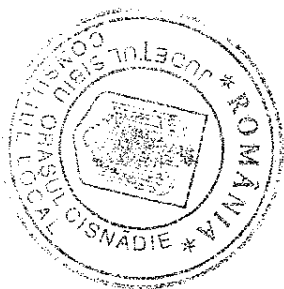
Art. 10 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 11 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie, în data de 27 iulie 2023, cu 17 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN BĂȘTĂ

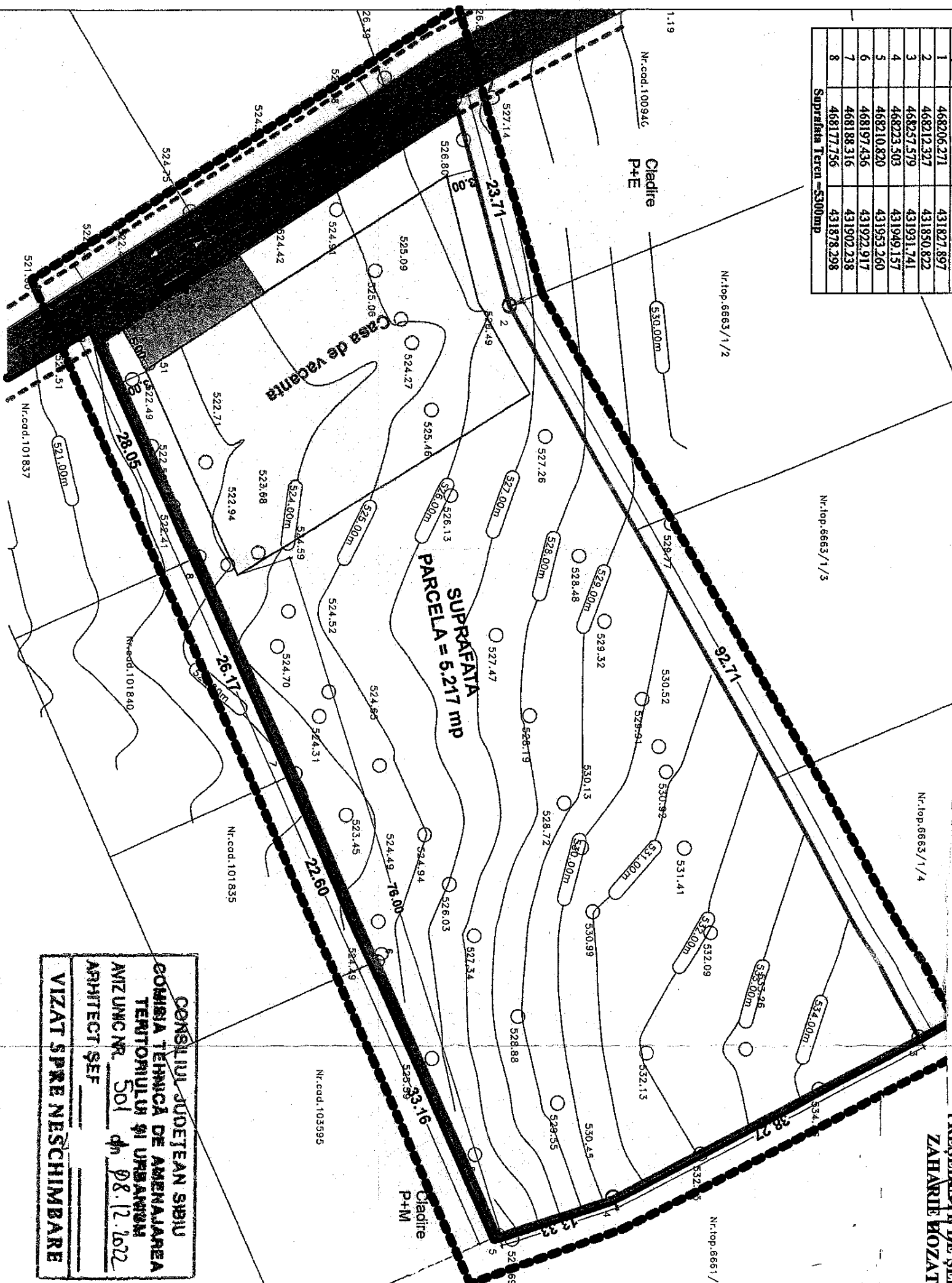


Difuzare:

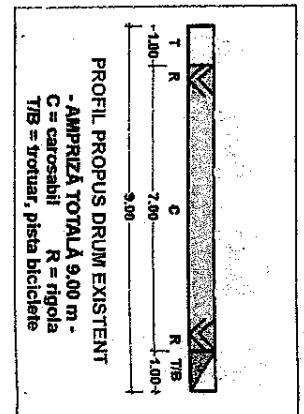
- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Tobar Eugen Cosmin și coproprietarii, str. Materilor, nr. 16, mun. Sibiu, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj

COORDONATE IMOBIL NR.CAD. 106406	
Nr.pct	X Y
1	468206.271 431827.897
2	468212.327 431850.822
3	468257.579 431931.741
4	468223.503 431949.157
5	468210.820 431953.260
6	468197.436 431922.917
7	468188.316 431902.238
8	468177.756 431878.298

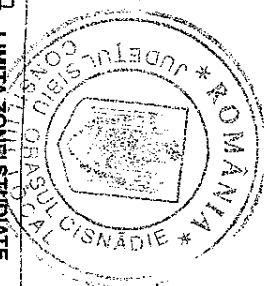
Suprafata Teren = 5300 mp



BILANT TERITORIAL		
SUPRAFATA	SUPRAFATA	%
SUPRAFATA TOTALA TERENURI	5.300,0	
SUPRAFATA PROPUASA SPRE CEDARE	83,0	
SUPRAFATA TEREN RAMAS DUPA CEDARE	5.217,0	100,00 %
TEREN PROPUIS PENTRU CONSTRUCTII	1.304,0	25,00 %
CIRCULATI AUTO (PARCARI) SI PIETONAL	100,0	1,91 %
ZONA VERDE	3.813,0	73,09 %



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ZAHARIE KOZAT

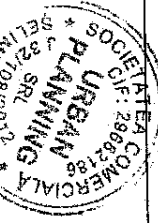


CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN DRUGU

CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM
AMZ UNC NR. 501 dn 08.12.2022
ARHITECT SEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

URBAN PLANNING		CUI 29682186, J32/108/2012	
PROIECTORI SI CONSULTANTA		tel: 0735782011, 0735782012	
www.urbanplanning.ro		urbanplanning@gmail.com	
specificatie	nume	semnatura	data
sef proiect	ingh. Mihaela Alexandra Luca	[Signature]	03/2020
proiectat	ingh. Mihaela Alexandra Luca		
desenat	Istrela Ioan		
		SCARBA	15/2020
		DENUMIRE PROIECT	Construire casa de vacanta
		DENUMIRE PLANSA	REGLEMENTARI URBANISTICE
			FAZA PUZ
			NR. PLANSA 20

- REGIM DE INALTIME PROPUIS:**
PROPUIS SI MAXIM ADMIS - P+E/P+M / S+P+M / S+P+E
 (H max. coama = 7.20 m de la CTN,
 laund in calcul o linie paralela cu linia pamantului fata de care
 va fi Hmax = 7.20 m in orice punct al constructiei.)
- REGIM DE AMPLASARE A CLADIRILOR PROPUSE:**
 - cladiriile se vor retrage de la aliniament cu minimum 5.0 m (minim 5.0 m dar nu
 mai mult de 7.0 m pentru prima cladire de la strada);
 - cladiriile se vor retrage cu jumatate din inaltimea la comisa superioara sau
 alta, dar nu mai puţin de 3.0 m fata de ambele limite laterale;
 - cladiriile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta
 minima de 76.0 m.
 - garajele si alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu, conditia sa nu
 depaseasca regimul de inaltime parter.
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
 - pe teren se va construi o casa de vacanta si anexele specifice (o unitate locativa),
 - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale atat pentru UTR L2
 respectand conditiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism al
 Orasului Cisnădie.
- NECESAR DE PARCAJE:**
 - se vor asigura minim 2 locuri de parcare,
 - nu se admite parcare pe circulatiile publice,
 - pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conform R.G.U.
- INDICI URBANISTICI PROPUISI PRIN PUZ**
 P.O.T. max = 25 %
 C.U.T. max = 0.75
- REGIM DE AMPLASARE SI CASE DE VACANTA**
 S teren beneficiar = 5.300 mp,
 conform Cf nr. 106406, arabili
- TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN**
- LOCUINTE INDIVIDUALE SI CASE DE VACANTA**
- EDIFICABIL PROPUIS**
- CIRCULATI AUTO EXISTENTE**
- SUPRAFATA TEREN CARE VA FI CEDATA PT. MODERNIZARE DRUM 6663 LA 9.00 m LATIME (83.00 mp)**
- TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN**





ANEXA NR. 2 LA HCL. 177/27 iulie 2023

CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, proiectare@urbanplanning.ro

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

- Beneficiar TOBAR EUGEN COSMIN, SIMTTON NICOLAE SI
 SIMTTON TEODORA ROMA
 str. Maierilor, nr.16, oraș Sibiu, jud. Sibiu

- Proiectant general SC URBAN PLANNING SRL
 str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu

- Adresa lucrării loc. Cislăchioara, str. Konrad, fn

1.2. CUPRINS :

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuri

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic zonal însoțește, explică și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la construirea de locuințe individuale pe terenurile studiate. Prezentul Regulament tratează în concordanță cu prevederile PUG și reglementează în acord cu acesta modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară a zonei.

Pe terenurile studiate se propune funcțiunea de locuire individuală deoarece această zonă este dezvoltată predominant cu această funcțiune.

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism este elaborat cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Codul civil,
- Legea nr. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare,
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejerea patrimoniului arheologic,
- Legea pentru protecția mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 01/2021 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejerea patrimoniului natural și construit

Pe terenurile situate în intravilan cât și cele situate în extravilan se autorizează executarea de construcții cu respectarea condițiilor impuse de lege, de RGU și de prezentul regulament de urbanism.

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale sau /și culturale, autorizarea lucrărilor de construire sau a altor lucrări care pot afecta terenul se vor realiza doar cu avizul Ministerului Culturii.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a construcțiilor propuse în cadrul documentației, prin obligativitatea racordării acestora la rețelele de utilități, cu respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice tip (electrice, telefonice...)

Deșeurile rezultate din construcții vor fi colectate și transportate la depozite de deșeurii inerte, iar pentru celelalte tipuri de deșeurii, investitorul este obligat să realizeze contracte de colectare și evacuare cu firme specializate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Ciădirile se vor amplasa conform planșei 2.0 Reglementări urbanistice în funcție de încadrarea în zona funcțională.

Se interzice construirea pe liniile parcelelor cu excepția amplasării anexelor conform Cod Civil și a locuințelor în sistem cuplat sau înșiruit.

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice și dacă se asigură accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor.

Circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstructionate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate localivă.

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

Pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit vor fi prevazute locuri de parcare conform R.G. U.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, respectând regulile și condițiile impuse de Consiliul Local și de deținătorii de rețele.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime și anume – alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă,

prezența unui sistem de colectare ape menajere, pluviale și a unui sistem de depozitare a deșeurilor.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se poate face cu condiția, ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului, POT și CUT, admiși prin prezența documentației de urbanism.

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în planșa 3.0 Reglementări urbanistice – regim juridic și obiective de utilitate publică.

Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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 arbori.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

Împrejurimile se vor realiza conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni.

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Se propune realizarea unei case de vacanță cu maxim P+E niveluri.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

O casă de vacanță cu maxim P+E niveluri. Se admit construirea de anexe ale casei de vacanță sau garaje conform cod Civil, cu nivel de înălțime maxim P.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

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 refozabile;
- 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)

Terenul nu se parcelează. Forma parcelei se va modifica datorită cedării suprafeței de 83,0 mp pentru modernizarea drumului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 m (minim 5.0 m dar nu mai mult de 7.0 m pentru prima clădire de la strada) 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 gradina 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;

- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament, iar următoarea construcție se va realiza cu respectarea articolului 7.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 76.0 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 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propune modernizarea str. Konrad cu top 6665 astfel încât să aibă 9,00 m ampriză conform specificațiilor din Avizul de oportunitate nr. 12380 din 24.02.2021 eliberat de Primăria Orașului Cîrnădie.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei.

Parcelele vor fi amplasate în limita proprietății și vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adică minim 2.0 locuri.

Suprafețele de teren aferente drumurilor, căilor de acces 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 parcelei, deci în afara a circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim propus : P+M, P+E, S+P+M, S+P+E
Înălțimea maximă a clădirilor

H maxim coama sau atic superior = 7.20 m de la ctn luand in calcul o linie paralela cu linia pamantului fata de care va fi Hmax = 7.20 in orice punct al constructiei.

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 incintă;

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

Brânșamentele la casa de vacanță propusă se vor realiza prin grăja proprietarilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 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 50 % din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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 maxin 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

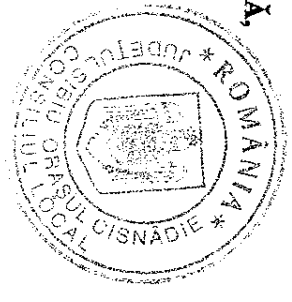
POT (maxim) = 25 %

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

CUT maxim pentru înălțime P+E = 0.75 mp ADC/mp teren



arh. Minea Alexandra Lucia

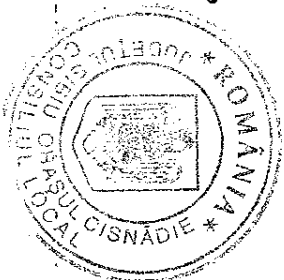


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘĂNȚIN RUSU**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZĂHĂREȘTI HOZAT**



PREȘEDINȚE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE BĂLĂȘĂ

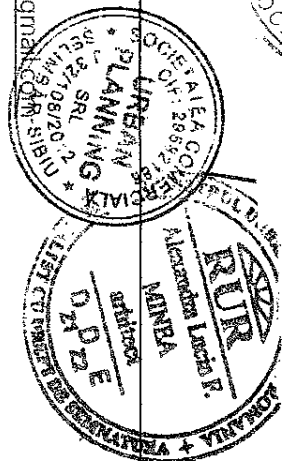


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

LEGENDA
 AMPLASARE TEREN BENEFICIAR



CUI 29682186, J32/108/2012
 tel: 0735782011, 0735782012
 www.urbanplanning.ro, urbanplanning@qmail.com



specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR TOBAR EUGEN COSMIN, SIMTION NICOLAE SI SIMTION TEODORA ROM/A	NR.PROIECT
self proiect	srn. Minea Alexandra Lucia		03/2020	loc. Sibiu, str. Mălăieșilor, nr. 16	15/2020
proiectat	srn. Minea Alexandra Lucia			loc. Cișnădie, str. Cornușii, nr. 10	FAZA PUZ
desenat	Israile Ioan			INCADRARE IN PUS	NR. PLANSA 02

SCARA

DENUMIRE PROIECT Construire casa de vacanta

DENUMIRE PLANSA

