

HOTĂRÂREA nr. 158
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire duplex, împrejurire teren și bransamente utilități" în Cisnădie, str.
Regele Ferdinand FN, beneficiari Potcovel Florina Paraschiva și proprietarii

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 29 iunie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 9668/10.05.2023, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 9692/10.05.2023, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 914/27.06.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1119/27.06.2023;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire duplex, împrejurire teren și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Regele Ferdinand FN, beneficiari Potcovel Florina Paraschiva și proprietarii, 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 9514mp.

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 principalii indicatori:

- UTR: I2-locuințe individuale și colective mici
INDICARORI URBANSTICI STABILITI PRIN P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT =
CONSTRUIRE DUPLEX, ÎMPREJUMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
- regim de construire propus: P / P+M/E / P+2E / P+2E+M / S/D+P / S/D+P+E / S/D+P+2E / S/D+P+2E+M

*** funcțiuni admise**

- Clădiri având destinația conform zonei: locuințe individuale amplasate izolate sau cuplate, cu posibilități pentru funcțiuni complementare servicii, la parter; circulații carosabile și pietonale; echipare tehnico-edilitară; zone verzi; spații de parcare.

- H max. la cornișă= 12,00m la coamă față de 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.

- POT max. = 35%

- CUT max. =1. 05 mmp ADC/mmp teren

- retragerea minimă față de aliniament= construcțiile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de 5.00 m

- retrageri minime față de limitele laterale= construcțiile se vor retrage de limitele 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 3,00m.

- retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei 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 5.00 m

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă= construcțiile se vor amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției celei mai înalte.

- spații verzi = se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție o minimă de 39%, din suprafața terenului(conform HG 525/1996). Nu pot fi considerate spații verzi parcelele la sol. Spațiile plantate se vor amenaja cu evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru curți. Necesarul de parcele va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 din R.G.U. din 27 iunie 1996 republicat, asigurându-se un minim de 2 locuri de parcare/unitate locativă.

- circulații și accese: pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile. Drumul de acces la parcele este proiectat cu un profil caracteristic în lățime totală de 9.00 m, prevăzut cu zona carosabilă de 7.00 m, cu 2 benzi de circulație de 3.50 m pe două sensuri. În vederea realizării străzilor, supralărgirii circulațiilor publice existente și realizării obiectivelor de utilitate publică se va trece în favoarea domeniului public suprafața de 436 mp, în condițiile legii.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 586 din 28.06.2019, Certificatul de Urbanism nr. 835 din 29.07.2021, Avizul de Oportunitate nr. 14394 din 27.11.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 15176 din 24.08.2022- emise de Primăria Orașului Cîsnădie și Propunerea de avizare nr. 10/P.V. din 20.12.2021 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cîsnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.02.2023 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 5477 din 07.03.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Art. 5 Întrucât în zonă nu există rețele de apă și canalizare, iar conform avizelor obținute de la SC APĂ-CANAL SIBIU SA nr. 10961/09.05.2022(emis fără asigurarea utilităților apă-canal) și de la SC ACVAPUR-DAM SRL nr. 232/25.07.2022, emis cu condiția ca beneficiarul PUZ-ului să realizeze rețeaua de canalizare în baza unui proiect de specialitate, proiect care se va prezenta societății Acvapur-Dam SRL spre avizare; costul pentru execuția rețelelor va fi suportat integral de către beneficiari.

Apele pluviale se vor colecta prin sisteme de burlane și jgheaburi care se vor deversa în spațiile verzi, la nivelul solului. Apele pluviale de pe suprafețele carosabile și din parcuri vor fi preluate prin sisteme de canalizare pluvială(guri de scurgere cu grătar, carosabile, conducte subterane din PVC-KG, și deversări în rețeaua de canalizare) și deversate în rețelele de canalizare pluvială.

Art. 6 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 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 CÎSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE 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 Cîsnădie vor conține:

- proiect de înprejmiri 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.

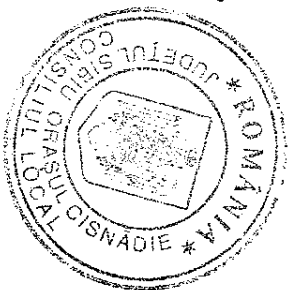
Art. 9 Prezentă se comunică beneficiarilor POTCOVEL FLORINA- PARASCHIVA și PROPRIETARII

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 Cîsnădie, în data de 29 iunie 2023, cu 16 voturi „pentru”.

**PREȘEDINȚIE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**



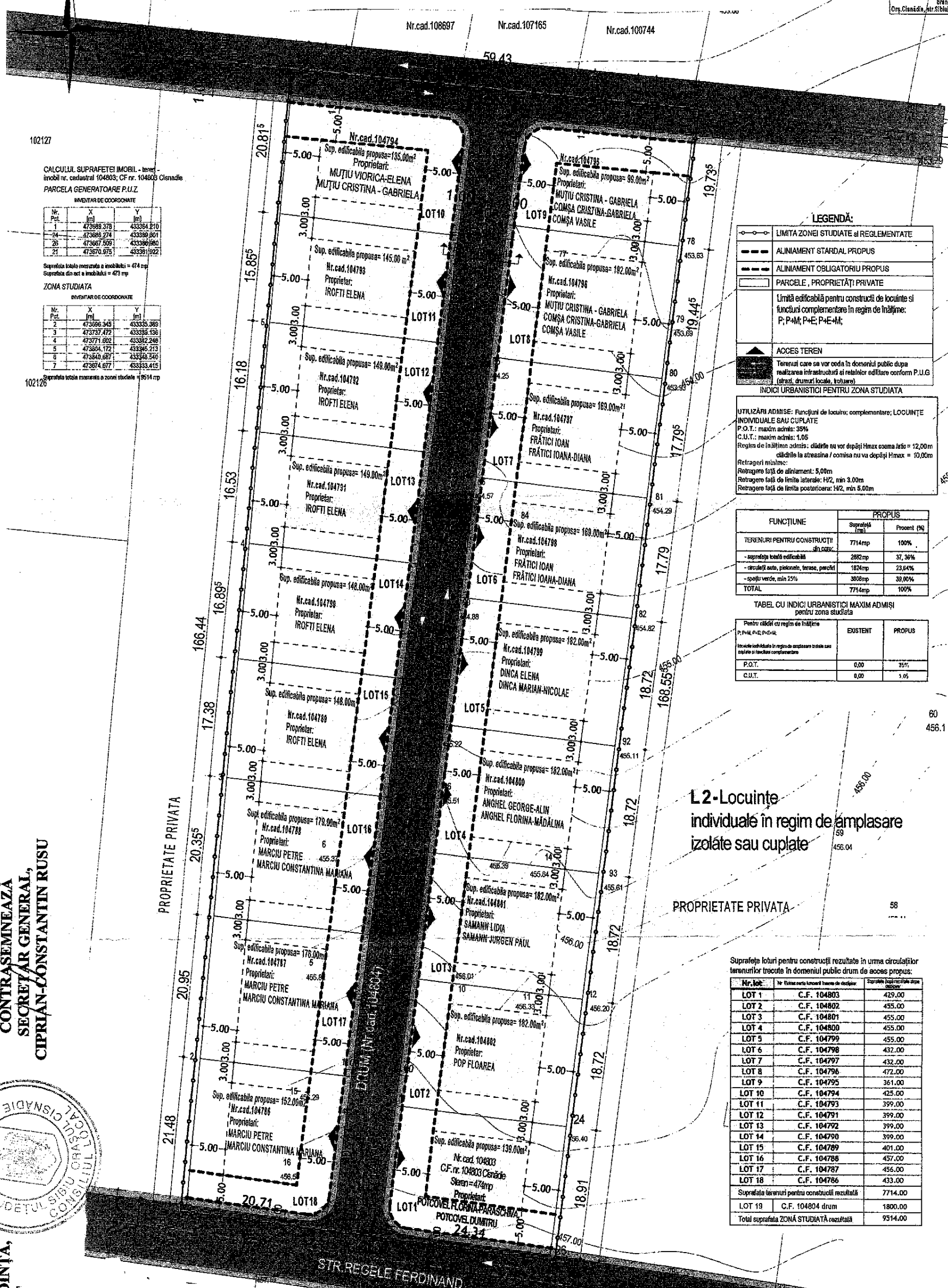
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN CONSTANTIN RUȘU**

Difuzare:

- 1 ex. Instanția Prefecturii - 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. POTCOVEL FLORINA PARASCHIVA, str. Aleea Haiducului nr. 5, ap. 40, loc. Sibiu
- 1 ex. afișaj

ANEXA NR.1 LA HCL. 158/29 iunie 2023

P.U.Z.
Construire casă cuplată, împrejurire și
bransamente utilități
Cmp. Căminărie, Str. Sibiuului, Cn., C.F. 104803, Jud. Sibiu



102127

CALCULUL SUPRAFETEI IMOBIL - teren
imobil nr. cadastral 104803; CF nr. 104803 Căminărie
PARCELA GENERATOARE P.U.Z

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	473689.378	433384.210
2	473689.274	433389.801
3	473667.509	433389.980
4	473670.975	433381.922

Suprafața totală măsurată a imobilului = 474 mp
Suprafața din act a imobilului = 473 mp

ZONA STUDIATA

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	473689.343	433383.380
2	473737.472	433388.158
3	473771.602	433382.248
4	473804.172	433386.213
5	473840.687	433388.540
6	473874.677	433383.415

Suprafața totală măsurată a zonei studiate = 9514 mp

102126

LEGENDĂ:

- LIMITA ZONEI STUDIATE ȘI REGLEMENTATE
- ALINIAMENT STARDAL PROPUȘ
- ALINIAMENT OBLIGATORIU PROPUȘ
- PARCELE, PROPRIETĂȚI PRIVATE
- Limită edificabilă pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare în regim de înălțime: P, P+M, P+E, P+E+M;
- ACCES TEREN
- Terenuri care se vor ceda în domeniul public după realizarea infrastructurii și rețelelor de alimentare conform P.U.G (străzi, drumuri locale, trotuare)

INDICI URBANISTICI PENTRU ZONA STUDIATA

UTILIZĂRI ADMISE: Funcțiuni de locuințe; complementare; LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU CUPLATE
P.O.T.: maxim admis: 35%
C.U.T.: maxim admis: 1,05
Regim de înălțime admis: clădirile nu vor depăși Hmax cașca lașe = 12,00m
Clădirile la steașina / comisia nu va depăși Hmax = 10,00m
Retrageri minime:
Retragere față de aliniament: 5,00m
Retragere față de limite laterale: H/2, min 3,00m
Retragere față de limita posterioară: H/2, min 5,50m

FUNCȚIUNE	PROPUȘ	
TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII INDIVIDUALE SAU CUPLATE	Suprafață (mp)	Procent (%)
- suprafața totală edificabilă	7714mp	100%
- circulații auto, pietonale, terase, parcuri	2892mp	37,50%
- spații verde, min 25%	1824mp	23,64%
- spații verzi, min 25%	3008mp	38,00%
TOTAL	7714mp	100%

TABEL CU INDICI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI pentru zona studiată

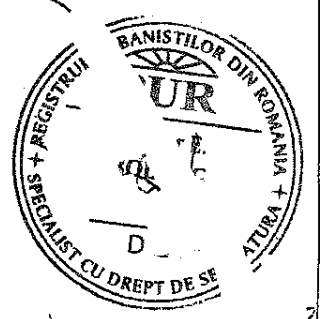
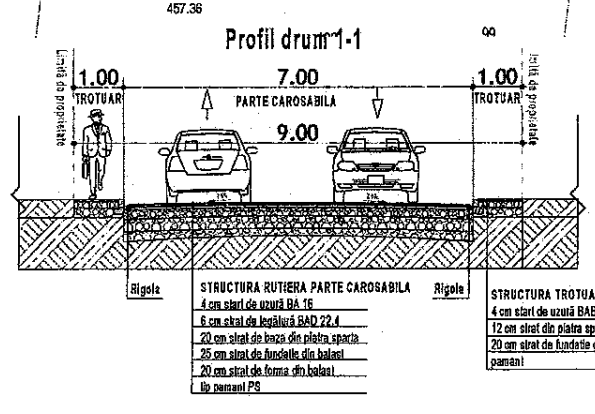
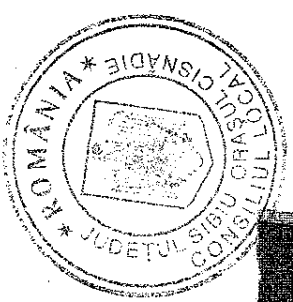
Pentru clădiri cu regim de înălțime P, P+M, P+E, P+E+M	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	0,00	35%
C.U.T.	0,00	1,05

Suprafețele loturilor pentru construcții rezultate în urma circulațiilor terenurilor trecute în domeniul public drum de acces propus:

Lot	Nr. Căminărie	Suprafață (mp)
LOT 1	C.F. 104803	429,00
LOT 2	C.F. 104802	455,00
LOT 3	C.F. 104801	455,00
LOT 4	C.F. 104800	455,00
LOT 5	C.F. 104799	455,00
LOT 6	C.F. 104798	432,00
LOT 7	C.F. 104797	432,00
LOT 8	C.F. 104796	472,00
LOT 9	C.F. 104795	361,00
LOT 10	C.F. 104794	425,00
LOT 11	C.F. 104793	399,00
LOT 12	C.F. 104791	399,00
LOT 13	C.F. 104792	399,00
LOT 14	C.F. 104790	399,00
LOT 15	C.F. 104789	401,00
LOT 16	C.F. 104788	457,00
LOT 17	C.F. 104787	456,00
LOT 18	C.F. 104786	433,00
Suprafața terenurilor pentru construcții rezultată		7714,00
LOT 19	C.F. 104804 drum	1800,00
Total suprafața ZONA STUDIATĂ rezultată		9514,00

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



S.C. BOLIGEC S.R.L.

PROIECTANT	SCALA
PROIECTANT	1:200
PROIECTANT	1:200
PROIECTANT	1:200
PROIECTANT	1:200

ANEXA NR. 2 LA HCL. 158/29 iunie 2023

s.c. BOLIGEC s.r.l.

Com. Dumbravita Str. Creatiei

Nr.5 Jud. Timis

Tel.0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. privind ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE CUPLETE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI *Jud. Sibiu, oraș Cisnădie, strada Sibiului, F.N., C.F.Nr. 104803*

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism.
- Reglementările cuprinse în PUG.
- Avizul de oportunitate

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală

- Planul Urbanistic General și RLU aferent PUG Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 82/1998 - privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare - privind igiena și sănătatea populației
- Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare-privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 18/1991 - Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 - Legea cadastrului și publicității imobiliare

s.c. BOLDGEC s.r.l.

Com. Dumbravita Str. Creatiei

Nr. 5 Jud. Timis

Tel. 0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

- Legea 215/2001, republicată
- Legea administrației publice locale
- Legea 33/1994 - Exproprierea pt. cauze de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificările și completările ulterioare - privind calitatea în construcții
- Legea 422/2001, republicată - privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 - Protecția mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național
- Legea 84/1996 - Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificările și completările ulterioare - Legea apelor
- Legea 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare - Legea locuinței.

3. Domeniu de aplicare.

După aprobare conform legii, P.U.Z. și R.L.U. aferent, devin parte integrantă a P.U.G., pe care îl aprofundează și completează cu noile permisiuni și restricții.
R.L.U. stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural. Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Se vor adapta soluții de colectare individuală, la nivel de grup de unități locative a apelor menajere în bazine vidanjabile, conform cerințelor organelor de mediu.
Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat la platforma ecologică.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile L* 10/1995 și ale Normativului P100/2006.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.
Interesul public va fi apărat prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.
Posibilitatea executării adăposturilor de apărare civilă va fi corelată cu pânza de apă freatică de suprafață și va fi avizată de organele competente.

s.c. BOLDGEC srl

Com. Dumbravita Str. Creatiei

Nr.5 Jud. Timis

Tel.0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale:

Art. 1-Orientarea față de punctele cardinale-conform art. 17, anexa 3, pct. 3.2. din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata.

Art. 2-Amplasarea față de drumurile publice

-conform prevederilor art. 18 din R.G.U. din 27 iunie 1996 republicat și Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
-orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face cu respectarea condițiilor impuse de Ordin nr. 118 din 6 februarie 2002 a drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale;

Art. 3-Amplasarea față de aliniament-conform Art.23 din R.G.U. din 27 iunie 1996;

-clădirile vor fi amplasate pe aliniamentul obligatoriu, la 5,00m retragere fata de aliniamentul stradal rezultat in urma dezlipirilor pentru obtinerea prospectului stradal de 9,00m;

Art. 4-Amplasarea în interiorul parcelei-conform Art.24 din R.G.U. din 27 iunie 1996 republicat și conform Regulilor de bază din prezentul R.L.U.;

-clădirile vor fi amplasate izolate sau cuplate, cu respectarea cumulativă a condițiilor de parcelare corespunzătoare celor doua cazuri in parte.

-pt. toate clădirile se impune o distanța minimă obligatorie față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de 3,00m față de limita laterală stânga și limita laterală dreapta, conform suprafeței edificabile admise; Excepție fac amenajările exterioare din terase neacoperite, care sunt reglementate prin Codul Civil;

-pt. toate clădirile se impune o distanța minimă obligatorie față de limita posterioară a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de 5,00m; Excepție fac amenajările exterioare din terase neacoperite, care sunt reglementate prin Codul Civil;

-în înțelesul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilit prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite după criteriile fiecărui tip de zona pentru a putea fi construit;

-conform Art. 24, lit. b) din R.G.U. din 27 iunie 1996 republicat, distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de normele specifice;
-platformele amenajate pentru precolectarea gunoului se vor amenaja la o distanță minimă de 10,00 m fata de construcții, conform O.M.S. nr. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare.

s.c. BOLIGEC s.r.l.

Com. Dumbravita Str. Creatiei

Nr.5 Jud. Timis

Tel.0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

4. Reguli cu privire la asigurarea circulației și acceselor

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile.

Art. 1-Circulații

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Art. 2-Accese carosabile

-drumul de acces la parcele este proiectat cu un profil caracteristic in latime totala de 9,00m,prevazut cu zona carosabila de 7,00m, cu 2 benzi de circulatie de 3,50m pe doua sensuri.

-caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

-stabilirea elementelor caracteristice functionale și tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

Art. 3-Accese pietonale -conform Art.26,lit.a) si b) din R.G.U. din 27 iunie 1996 republicat;

-autorizarea executarii lucrarilor va fi permisa doar in baza reglementarilor prezentului P. U. Z. ce asigura accesele pietonale la constructiile ce se vor edifica.

-prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevat de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Pe domeniul starzii de acces proiectate sant prevazute doua trotuare de cate 1,00m latime, pe cele doua fronturi stradale, pentru asigurarea acceselor pietonale la parcele.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1-Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente -conform R.G.U.din 27 iunie 1996 republicat,Secțiunea 3, Art.27,alin.1),2),3) si 4);

-în prezent zona beneficiază de echipare în ce privește alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, alimentar cu apă și canalizare menajeră;

-autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisa numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de utilități;

s.c. BOLLIGEC s.r.l.

Com.Dumbravita Str. Creatiei

Nr.5 Jud. Timis

Tel.0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

Art.2-Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiari pe cheltuiăla acestora, pe baza proiectelor de specialitate, cu avizul administratorilor acestor utilități;
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art.3-Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare:

- regimul juridic de proprietate asupra rețelelor se instituie conform Art.29 din R.G.U.din 27 iunie 1996 republicat și Codul Civil.
- lucrările de interes public necesare functionarii obiectivului-strazile aparute in urma P.U.Z. vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile,au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.

6.Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1 - Parcelarea -conform Art.30 din R.G.U.din 27 iunie 1996 republicat,corelat cu Sectiunea II,Art.4-caracteristici ale parcelelor aferente P.U.G.aprobat cu H.C.L.Cisnadie Nr.238/2015:

- autorizarea executarii parcelarilor se va face cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii:
- parcele cu front minim de 14,oom si o suprafata de minim 350,oomp pentru locuinte amplasate izolat;
- parcele cu front minim de 12,oom si o suprafata de minim 250,oomp pentru locuinte amplasate izolat;

Art.2 - Înălțimea construcțiilor -conform Art.31 din R.G.U.din 27 iunie 1996 republicat:

- regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale,de încadrare urbanistica în zona sau de marcare a unor puncte de interes în zona și nu va depăși S/D+P+2E(+M in volumul podului rezultat) cu Hmax la coamă de 12,00ml.

Art.3 - Aspectul exterior al construcțiilor -conform Art.32 din R.G.U.din 27 iunie 1996 republicat,corelat cu Sectiunea II,Art.4-caracteristici ale parcelelor aferente P.U.G.aprobat cu H.C.L.Cisnadie Nr.238/2015:

- conform volumetriei,proportțiilor și relieful fațadei se vor referi la:
 - conformarea volumetriei (raport plin-gol,proportții goluri, linii de forță verticale și orizontale);
 - proporții și tratare arhitecturala;
 - fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;

s.c. BOLIGEC s.r.l.

Com. Dumbravita Str. Creatiei

Nr.5 Jud. Timis

Tel.0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

- evitarea detaliilor cu decorații din exces, evitarea elementelor fără rol funcțional și a imitațiilor stilistice;
- materialele de construcție adaptate funcțiunii (textura, culoare)

Art.4-Indici urbanistici-procentul de ocupare al terenului(P.O.T.) si coeficientul de utilizare al terenului(C.U.T.), maxim admisi, conform *H.G. 525/1996.
- P.O.T. maxim : 35%.

- C.U.T. max: 1.05 pentru regim de inaltime pana la max.P+E+M

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 1 - Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 din R.G.U.din 27 iunie 1996 republicat, asigurându-se un minim de 2 locuri de parcare/unitate locativă.

-spațiile libere se vor amenaja cu evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru accese auto si parcare

Art. 2 - Spații verzi

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 39% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996). Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol.

-spațiile plantate se vor amenaja cu evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru curți.

Art. 3 - Împrejurimi

-conform Art.35, din R.G.U.din 27 iunie 1996 republicat:

- împrejurimi opace la aliniamentul stradal,conf.Art.35,alin.(1),lit.a).
 - împrejurimi transparente amenajate mixt cu vegetație(dupa caz),pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor,conf.Art.35,alin.(1),lit.b);
 - H admis împrejurimi: 2,oom.
- împrejurimile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul arhitectural general al zonei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Pentru punerea în practică a criteriilor de mai sus în corelare cu tema de proiectare se propune următoarea zonificare funcțională:

s.c. BOLIGEC s.r.l.

Com.Dumbravita Str.Creatiei

Nr.5 Jud.Timis

Tel.0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI.

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. Date de recunoaștere

Zona studiată este situată în intravilanul orașului Cîsnădie, parte a cartierului Arhitecților și aparține de unitatea structurală majoră Depresiunea Transilvaniei caracterizată de altitudini de aproximativ 450 m mărginită de dealuri cu altitudini de aproximativ 650 m.

Terenul în suprafață de 474 mp care a generat lucrarea de față este situat în intravilanul orașului Cîsnădie și este identificat prin:

- *C.F.nr. 104803-Cîsnădie, nr. cad. 104803 cu suprafața de 474mp, categorie de folosința arabil.

Terenul studiat este mărginit după cum urmează :

- la nord: proprietate privată C.F. nr. 104802;
- la est: proprietate privată;
- la sud: strada Sibului;
- la vest: drum CF nr. 104804.

Prin avizul de oportunitate, emis de primăria Orasului Cîsnădie, se soliciita ca prezenta documentatie sa trateze o zona de studiu in suprafata de 9514,mp conform extraselor C.F. 104803(parcela ce a generat P.U.Z.-ul), C.F. 104802, C.F. 104801, C.F. 104800, C.F. 104799, C.F. 104798, C.F. 104797, C.F. 104796, C.F. 104795, C.F. 104794, C.F. 104793, C.F. 104791, C.F. 104792, C.F. 104790, C.F. 104789, C.F. 104788, C.F. 104787, C.F. 104786 si C.F. 104804(drum), in total numerotate ca **19 LOTURI**.

2. Construcții existente

Pe teren nu exista construcții cu caracter permanent sau provizoriu conform planului prezentând situația existentă.

3.Propuneri

3.1. Construcții propuse:

Pe terenul studiat se propune realizarea următoarelor obiective structurate pe zone după cum urmează :

- Realizare clădiri având destinația conform zonei: locuințe individuale amplasate izolate sau cuplate,cu posibilitati pentru functiuni complementare servicii,la Parter.
- circulații carosabile și pietonale,
- echipare tehnico - edititară,
- zone verzi
- spații de parcare.

s.c. BOLIGEC s.r.l.

Com. Dumbravita Str. Creatiei

Nr.5 Jud. Timis

Tel.0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

3.2. Regimul de înălțime maxim propus a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 nivele supraterane și după caz, posibilitate de mansardare în nivelul podului rezultat. Regimul de înălțime va avea următoarea configurație: P, P+M, P+E, P+E+M înalțimii fara depasirea înalțimii maxime la coama de 12,00 m fata de C.T.A..

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coamă sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m fata de C.T.A. Fac excepție, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la streșina sau la cornisa ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00 m fata de C.T.A.

3.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

Cu respectarea prevederilor Cap. II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR din prezentul regulament, amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face cel mult cuplat, în cazul în care sunt două corpuri, conform numărului maxim admis și dacă sunt intrinsece condițiile cumulate privind parcelarea. În acest caz este permisă alipirea la calcan a construcțiilor propuse de pe aceeași parcelă.

3.4. Materiale folosite pentru construcții, finisaje și amenajări exterioare:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se va da o atenție deosebită poziției urbane, volumetriei și arhitecturii de factură modernă conform programului, pentru definirea aspectului general de locuințe individuale al zonelor respective.

Materialele de construcții folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, metal.

Finisajele premise:

- zidărie

- tâmplărie exterioare PVC

- învelitoarea acoperișurilor va fi din țiglă ceramica/metalică profilată la sarpante, sau tip terasa după caz.

- circulațiile carosabile și pietonale din incintă vor fi datate, pietruite sau asfaltate

- zona parcărilor se va plasa cu dale.

3.6. Delimitări incinte:

Este permisă următoarea categorie de împrejurire : împrejuririle la stradă, respectiv pe limitele laterale și posterioare.

Împrejuririle amplasate pe limitele parcelelor se realizează pentru delimitarea proprietății, cu acordul de vecinătate al proprietarilor învecinați, conform Codului Civil. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,00 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

s.c. BOLIGEC s.r.l.

Com. Dumbravita Str. Creatiei

Nr.5 Jud. Timis

Tel.0745613873 / 0722232968 / 0256-218301

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor (garduri prefabricate din beton).

3.7. Plantații, zone verzi:

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 39% din suprafața parcelei (cf. H.G. 525/1996). Nu pot fi considerate spații verzi parcelele la sol.

Se vor planta pomi fructiferi, arbori și arbuști decorativi (conifere, tei, salcâm, thuja, etc.).

4. Restricții

Nu se admit:

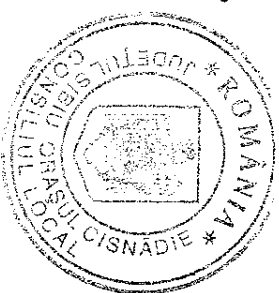
- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general zonei
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești în curți, decât în containere închise.

Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cu cel natural.

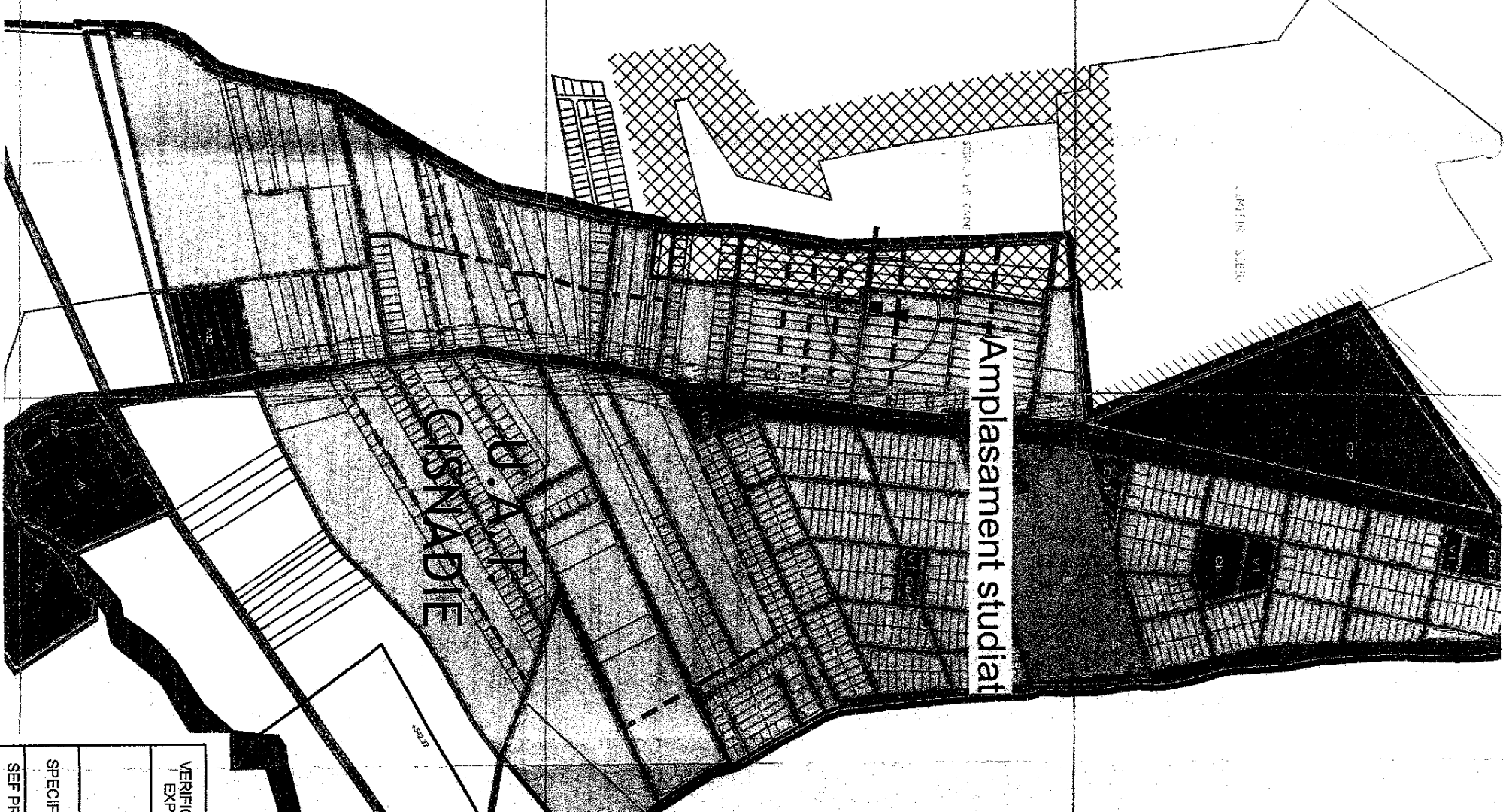
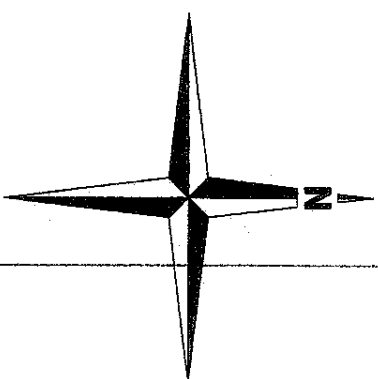
Întocmit,
Arhitect specialist cu drept de semnatura,
Arh. BOLDOG ELEMER



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



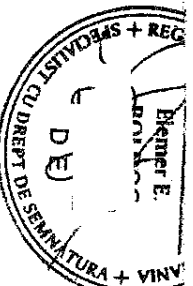
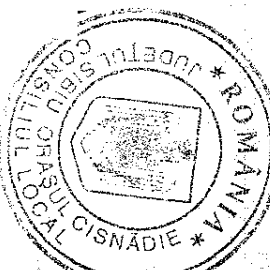
U.A.T. SIBIU



Plan de încadrare în zonă 1:2000

PRESEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
ZAHARIE HOZAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RĂDU



ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

NOTA:
Proiectul este proprietatea S. C. BOLIGEC S.R.L.
Copierea și folosirea fără acordul proprietarului
intră sub incidența legii dreptului de autor.
Orice modificare de proiect și neconvocarea proiectantului
la fazele determinante îl exonerază pe acesta de răspundere.

VERIFICATOR EXPERT	SEMNATURA S. BOLIGEC	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
SEF PROIECT	SEMNATURA Arh. Boldog Elemér	SCARA:	Beneficiar: GANEA ELENA, GANEA IOAN-ADRIAN POTCOVEL FLORINA-PARASCHIVA POTCOVEL DUMITRU
PROIECTAT	SEMNATURA Arh. Boldog Elemér	1:200	Proiect nr: 1 / 2023
DESENAT	SEMNATURA Arh. Boldog Elemér	DATA: 03.2022	Faza: P.U.Z.
SOCIETATEA COMERCIALĂ S. C. BOLIGEC S.R.L. Corp. Dubrovnik nr. 10, et. 5, Jud. Timis		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ CUPLATĂ IMPREJURARE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI Amplasament: Org. Cisnădie, str. Sibului, f.n., C.F. 104803, Jud. Sibiu	
SPECIFICATIE		Titlu planșă: INCADRAREA ÎN TERITORIU	
SEF PROIECT		Planșa nr: U.01	
PROIECTAT			
DESENAT			

