

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 215

"Schimbare funcțiune teren din M1 în M2" în CISNĂDIE, str. Șelimbărului FN, CF. nr. 112493, beneficiar DURDUN LUCIAN pentru SC BIT DAR CONS SRL

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 28 septembrie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 2581/11.09.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 2609/13.09.2023 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 975/26.09.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1182/25.09.2023

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 "Schimbare funcțiune teren din M1 în M2" în CISNĂDIE, str. Șelimbărului FN, CF. nr. 112493, beneficiar DURDUN LUCIAN pentru SC BIT DAR CONS SRL, conform anexei nr. 1¹. Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu și anexei nr. 1² Planșa de Reglementări Urbanistice modificată după condiționările impuse prin avizul nr. 548 din 03.08.2023 emis de Consiliul Județean Sibiu, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care face parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 5000 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări de edificare va fi suportat de beneficiar, 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: M2-ZONĂ MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE- SERVICII ȘI UTR L2 - SUBZONA LOCUIŢELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MCI

- indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent: **"SCHIMBARE FUNCȚIUNE TEREN DIN M1 ÎN M2"**

- regim de construire propus: P+2E

- înălțimea maximă admisă: +13,00 m la cornișă/ + 14,00 m la coamă sau atic superior de la C.T.N.

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 = 60%

- CUT max = 2,40mp ADC/imp teren

- funcțiuni admise: instituții, servicii și echipamente publice de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și profesionale; construcții provizorii de orice natură; depozitare mic și en-gros; stații de întreținere auto; comerț cu amănuntul; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc; hoteluri, pensuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate- scuaruri, grădini de cartier.

- funcțiuni admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent, sau conform unui program de funcționare specific.

- funcțiuni interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; 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 apelor meteorice.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- amplasarea construcțiilor față de aliniament = construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre strada Șelimbărului (DJ 106D) cu o distanță minimă de 14.00 m, respectiv 20.00 m măsurată din marginea drumului. Construcțiile se vor amplasa retras față de noul aliniament dinspre drumurile de exploatare, situate în partea de Nord-Est, respectiv Sud-Vest a terenului, cu o distanță minimă de 6.00 m.

- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale= construcțiile se vor amplasa retras față de limita laterală nordică a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 6.00 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare = nu este cazul fiind parcela de colț.

- amplasarea construcțiilor la unele fațade de altele pe aceeași parcelă = construcțiile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m. Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Codului Civil, cu condiția să nu depășească regimul de înălțime parter. Dacă sunt mai înalte, acestea vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

- spații verzi = spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală a parcelei. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100.00 mp.

- circulații și accese: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul spațiilor de parcaje se va calcula conform funcțiilor clădirilor propuse și a dimensiunii acestora la momentul autorizării.

- accesul auto și pietonal se va realiza atât din strada Șelimbărului, cât și din drumurile de exploatare situate în partea de Nord-Est, respectiv Sud-Vest a terenului, propuse a fi supralărgite și modernizate. Drumul de exploatare situat în partea de Nord-Est va avea o ampriză totală de 10.50 m, iar cel situat în partea de Sud-Vest va avea o ampriză totală de 8.50 m. În vederea realizării acestor lucrări, prin P.U.Z. se propune cedarea unei suprafețe de teren de 136 mp, în condițiile legii.

Echiparea edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare- se propune racordarea la rețeaua existentă pe str. Șelimbărului.

Alimentarea cu energie electrică- se propune racordarea la rețeaua existentă

Alimentarea cu gaze- în zona reglementată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 383 din 13.04.2022, Avizul de Oportunitate nr. 11202 din 20.06.2022 și Raportul Informării și Consultării nr. 3064 din 09.02.2023 documente emise de Primăria Orașului Cîsnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 31.08.2022 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cîsnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.07.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 16572 din 27.07.2023 emisă de Comisi C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu cu următoarele condiționări:

- Pe planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice, se va propune o perdea verde de protecție, având în vedere faptul că în imediata vecinătate există funcțiuni rezidențiale (aceasta se regăsește în anexa nr. 12 Planșa de Reglementări Urbanistice modificată după condiționările impuse de Consiliul județean Sibiu),
- Se va avea în vedere obținerea avizului C.F.R. conform Certificatului de Urbanism nr. 383 din 13.04.2022. S-a obținut avizul CFR nr. 140/1/611/25.08.2023 cu următoarea comunicare: *Datorită amplasării acestui obiectiv în afara zonei de protecție feroviară de 100 m față de axul primei linii de cale ferată (L 209 Selmibăr- Cîsnădie km CFR 3+810 partea dreaptă) nu este necesar avizul C.N. CF "CFR" S.A.- Sucursala Regională de Căi Ferate Brașov.*

Art. 5 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 RENUȚĂRE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CÎSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

Art. 6 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 înțepinuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

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

Art. 8 Prezența se comunică beneficiarilor DURDUN LUCIAN pentru SC BIT DAR CONS SRL.

Art. 9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie, în data de 28 septembrie 2023, cu 18 voturi „pentru”.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA CARMEN ȘEUSĂN

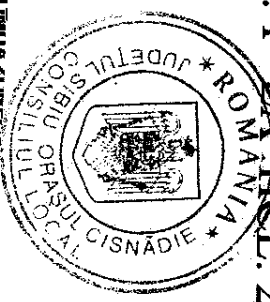


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN/CONSTANȚIN RUSU

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 BIT DAR CONS SRL prin DURDUN LUCIAN str. Onesti nr. 1, Sibiu, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj —

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MIHAELA CARMEN SEUSAN



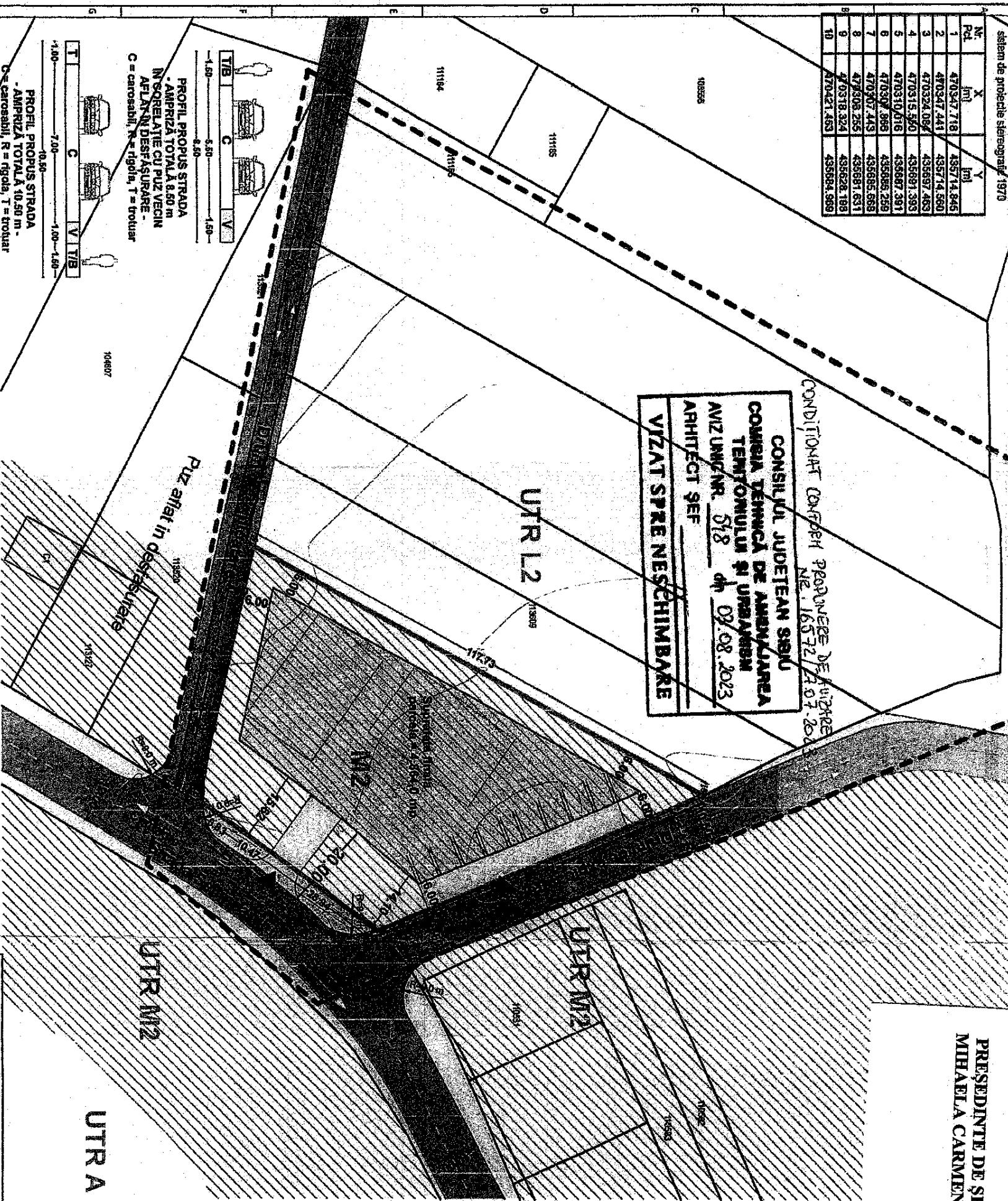
CONTRASEMNE AZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSĂNTIN BULSĂ

Inventar de coordonate sistem de proiectie stereografic 1970

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	470347.718	435714.845
2	470347.441	435714.560
3	470324.087	435697.483
4	470315.940	435691.393
5	470310.616	435687.391
6	470307.398	435685.259
7	470307.413	435685.688
8	470308.255	435681.631
9	470318.324	435628.188
10	470421.453	435684.989

CONDITONAT CONFERA PROPUNERE DE AUTORIZARE
NE. 16572/20.07.2023

CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
COMISIA TENACA DE AMPLASAREA
TERMINIULUI SI URMASIRII
AVIZ UMGR NR. 518 din 09.08.2023
ARHITECT SEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- pe teren se vor construi 2 hale cu destinatia birouri si depozitare materiale pentru retele apa-canal si anexe acestora, precum si 8 posturi de spalatorie autoturisme (spalatorie cu autoservire)

NECESAR DE PARCAJE:

- vor fi prevazute locuri de parcare ca in R.G.U. conform functiunilor cladirilor propuse,
- se va asigura un spatiu pentru depozitarea bicicletelor,
- nu se admite parcare pe circulatiile publice.

REGIM DE AMPLASAREA CLADIRILOR PROPUSE:

- retragere față de aliniament supra DJ 106 D a cladirilor va fi de minim 20,0 m din marginea drumului,
- retragere față de aliniament spre drumurile de exploatare a cladirilor va fi de minim 6,0 m,
- retragere față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătatea din înălțimea în cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m.
- distanța de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătatea din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 m.

LEGENDA

- LIMITA ZONIFICARE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZUL
- LIMITA PARCELEI CONFORM EXTRAS CF
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA MIXTA - REZIDENTIAL - SERVICII
- ZONA MIXTA - ACTIVITATI PRODUCTIVE - SERVICII
- ZONA VERDE ADIACENTA STR. SELIMBARULUI
- ACCESSE AUTO SI PIETONALE PROPUSE PE PARCELA
- EDIFICABIL
- PLATFORME PENTRU AMPLASARE PUBELE SELECTIVE
- CIRCULATI AUTO EXISTENTE
- SUPRAFETE TEREN CARE VOR FI CEDATE PT. MODERNIZARE DRUMURI DE EXPLOATARE
- LATERAL STANGA CARE VA AVEA O AMPLAZA DE 8,50 m,
- 16 mp PENTRU MODERNIZARE DRUM DE EXPLOATARE ASTFALTAT LATERAL DREAPTA CARE VA AVEA O AMPLAZA DE 10,50 m,
- TEREN VECINI NECESAR PENTRU MODERNIZARE DRUMURI EXISTENTE
- CORURILE DE CLADIRE PROPUSE FORMEAZA UN COMPARTIMENT DE INCENDIU DE GRF II.

Categoria de folosinta CF nr. 112493 Cinsnadie:
S teren = 5.000 mp, arabii

Indici urbanistici propusi prin PUZ pt. UTR M2, indici care se incadreaza in prevederile PUG Cinsnadie:
P.O.T. max = 60%
C.U.T. max = 2,40 (pentru regim de inaltime P+2E)
Hmax comisa = 13,00 m de la c/n
Hmax coama sau altc superior = 14,00 m de la c/n

BILANT TERITORIAL	SUPRAFATA	%
SUPRAFATA TOTALA TERENURI	5.000,0	100,00%
SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE	136,0	2,72%
SUPRAFATA TEREN RAMAS DUPA CEDARE	4.864,0	97,28%
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCTII	2.918,0	60,09%
CIRCULATI AUTO (PARCARI) SI PIETONAL	950,0	19,60%
ZONA VERDE	986,0	20,47%

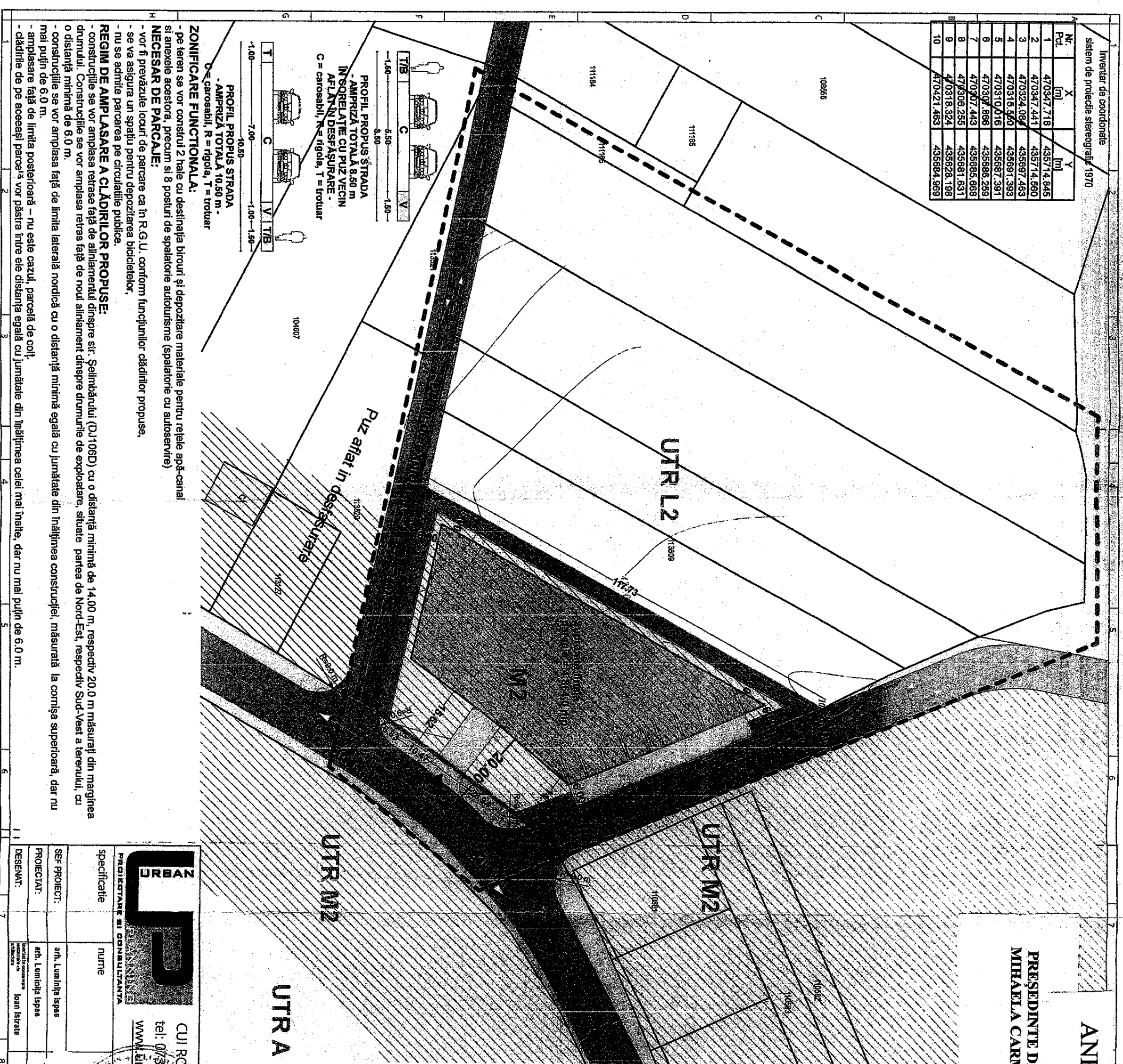


CUI RO29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanning@b@gmail.com

specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR
PROIECTARE SI CONSILUIANTA	URBAN PLANING		02/2022	LUCIAN DURDUIN PENTRU SC BIT DAR CONS SRL
SEF PROIECT:	an. Luminita Ispas		Scara: 1:1000	PUZ SCHIMBARE FUNCTIONE TEREN DIN M1 IN M2
PROIECTANT:	an. Luminita Ispas			REGLEMENTARI URBANISTICE
DESEMNAT:	Ioan Istrate			NR. PLANSA 2.0

Inventar de coordonate
sistem de proiectie stereografic 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	470347.718	435714.845
2	470347.441	435714.500
3	470324.094	435697.483
4	470315.507	435697.393
5	470310.016	435687.391
6	470307.866	435686.259
7	470207.443	435685.068
8	470306.255	435681.631
9	470318.324	435628.138
10	470421.463	435684.989



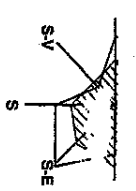
ANEXA NR. 12 LA HCL. 215/28 septembrie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN BĂȘU

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL
- LIMITA PARCELEI CONFORM EXTRAS CF.
- FUNCTIUNI**
- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- ZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIAL - SERVICII
- ZONĂ MIXTĂ - ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII
- ZONA VERDE PUBLICĂ ADIACENTĂ STR. ȘELIMBĂRULUI
- ACCESE AUTO ȘI PIETONALE PROPUSE PE PARCELA
- EDIFICABIL
- PERDEA VERDE DE PROTECȚIE PENTRU ÎNVECINAREA CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE
- PLATFORME PENTRU AMPLASARE PUBELE SELECTIVE
- CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE
- SUPRAFETE TEREN CARE VOR FI CEDATE PT. MODERNIZARE DRUMURI DE EXPLOATARE
- LATERAL STÂNGA CARE VA AVEA O AMPRIZĂ DE 8,50 m,
- 16 mp PENTRU MODERNIZARE DRUM DE EXPLOATARE ASTFALTAT LATERAL DREAPTA CARE VA AVEA O AMPRIZĂ DE 10,50 m,
- TEREN VECINI NECESAR PENTRU MODERNIZARE DRUMURI EXISTENTE
- CORPURILE DE CLĂDIRE PROPUSE FORMEAZĂ UN COMPARTIMENT DE INCENDIU DE GRF II.



Categoria de folosinta CF nr. 112493 Cisnădie:
S teren = 5.000 mp, arabii
Indici urbanistici propusi prin PUZ pt. UTR M2, indici care se încadrează în prevederile PUG Cisnădie:
P.O.T. max = 60%
C.U.T. max = 2,40 (pentru regim de înaltime P-2E)
Hmax comisa = 13,00 m de la cîn
Hmax coama sau altc superior = 14,00 m de la cîn

BILANT TERITORIAL	
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	5.000,0
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	136,0
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMĂS DUPĂ CEDARE	4.864,0
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	2.918,0
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	950,0
ZONĂ VERDE	996,0
	20,42%

URBAN PLANING

PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ

CUI RO29683100 22/10/2012
tel: 0735782011 0735782012
www.urbanplanning.ro urbanplanning@gmail.com

SEMNATURĂ E. E. data: 09/2022
LUMINIȚA ȘPES
arh. LUMINIȚA ȘPES

SCARA: 1:1000

DENUMIRE PROIECT: PUZ ȘI SCHIMBARE FUNCȚIUNE TEREN DIN M1 ÎN M2

DENUMIRE PLANȘA: REGULAMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR: LUCIAN DURDUIU PENTRU SC BIT DAR CONS SRL

PROIECT nr.: 01/2022

Faza PUZ

NR. PLANȘA 2,0

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- pe teren se vor construi 2 hale cu destinația birouri și depozitare materiale pentru rețele apă-canal și anexele acestora, precum și 8 posturi de spălatore autoturisme (spălatore cu autoservire)
- NECESAR DE PARCAJE:**
- vor fi prevăzute locuri de parcare ca în R.G.U. conform funcțiilor clădirilor propuse,
- se va asigura un spațiu pentru depozitarea bicicletelor,
- nu se admite parcare pe circulațiile publice.

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

- construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniamentul dinspre drumurile de exploatare, situate partea de Nord-Est, respectiv Sud-Vest a terenului, cu o distanță minimă de 6,0 m.
- construcțiile se vor amplasa retrase față de nou aliniament dinspre drumurile de exploatare, situate partea de Nord-Est, respectiv Sud-Vest a terenului, cu o distanță minimă de 6,0 m.
- amplasarea față de linia posterioară – nu este cazul, parcea de colț,
- clădirile de pe aceeași parcea vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 m.

PROFIL PROPUS STRADA
- AMPRIZĂ TOTALĂ 10,50 m -
O = carosabil, R = rigola, T = trotuar

PROFIL PROPUS ȘTRADA ÎNSOBELATE CU PUZ VECIN AFLAN ÎN DESFAȘURARE.
C = carosabil, R = rigola, T = trotuar

ANEXA NR. 2 LA HCL. 215/28 septembrie 2023

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ - SCHIMBARE FUNCȚIUNE TEREN DIN M1 ÎN M2**

-Beneficiar **LUCIAN DURDUN PENTRU SC BIT DAR CONS SRL**
Str. Oncești, nr. 1, Oraș Sibiu, Jud. Sibiu

-Adresă lucrare oraș Cîsnădie, str. Șelimbărului (Dj106D), fn, jud. Sibiu

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

- Date de recunoaștere a documentației Proiect nr. 01/2022

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 împrejmuiri

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITAȚI 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 protejarea 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 protejarea 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

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

Se interzice construirea pe limitele parcelelor cu excepția amplasării anexelor conform Cod Civil.
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 RGU.
Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

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 bransamente pentru electrice 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 prezenta documentație 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 împrejuriri

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față:

Spațiile neconstruite și neocupate de acces 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 acces 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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Clădiri cu maxim P+2E niveluri. Se vor construi 2 hale cu destinația birouri și depozitare materiale pentru rețele apă și canalizare și 8 posturi de spălătorie autoturisme (spălătorie cu autoservire).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de cartier;
- sedi ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcele la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

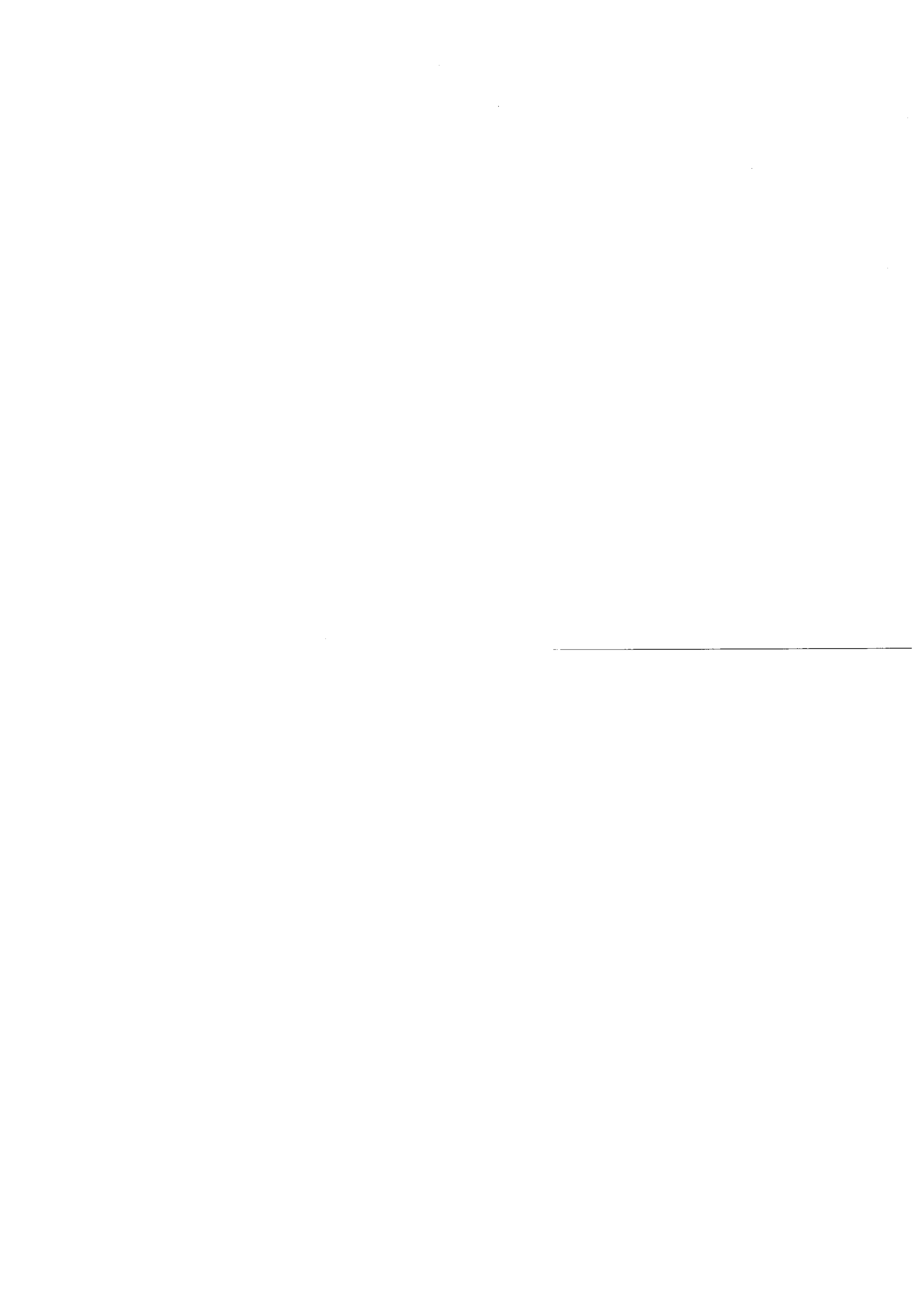
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități de materiale refoșabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)



Terenul se dezmembrează doar pentru suprafețele alocate modernizării drumurilor. Suprafața finală a parcelei va fi de 4.864 mp și va avea front la 3 strazi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniamentul dinspre str. Șelimbăruului (DJ106D) cu o distanță minimă de 14.00 m, respectiv 20.0 m măsurată din marginea drumului, pentru a permite în viitor plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

Construcțiile se vor amplasa retras față de noul aliniament dinspre drumurile de exploatare, situate în partea de Nord-Est, respectiv Sud-Vest a terenului, cu o distanță minimă de 6.0 m.

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

Construcțiile se vor amplasa față de limita laterală nordică cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 6.0 m. Amplasare față de limita posterioară – nu este cazul, parcelele de colț.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 m,

Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime parter. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, se propune realizarea accesului la teren din DJ106D, drum care va fi modernizat pentru a avea o ampriză de 12.0 m. De asemenea se propune modernizarea drumului de exploatare situat lateral stânga față de teren la o ampriză de 8,50 m și a drumului de exploatare asfaltat situat pe latura lateral dreapta a terenului la 10,50 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara a circulațiilor publice. Vor fi prevăzute locuri de parcare ca în R.G.U. conform funcțiunilor clădirilor propuse și a dimensiunii acestora din momentul autorizării. Se va asigura un spațiu pentru depozitarea bicicletelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa/atic nivel neretras = 13.0 m P+2E

H maxim coama sau atic superior = 14.00 m P+2E

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor armoniza cu cele existente 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

Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua de apă din str. Șelimbărului conform avizului de amplasament faza PUZ nr. 2942/1/23.11.2022 emis de SC Apă Canal Sibiu SA.
Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua de canalizare din str. Șelimbărului conform avizului de amplasament faza PUZ nr. 2942/1/23.11.2022 emis de SC Apă Canal Sibiu SA.. Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incintă.
Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incintă
Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
Bransamentele la clădirile propuse se vor realiza prin grija proprietarului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața minimă a parcelei.
Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
În grădiniile de față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100.00 mp;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

Împrejmuirile 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 maxim 2.2 m.

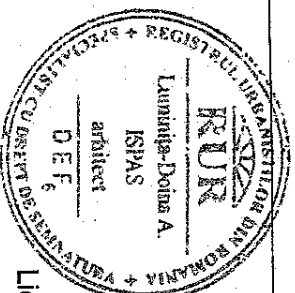
SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

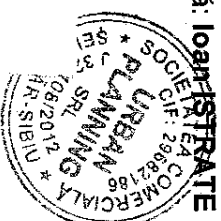
POT (maxim) = 60%

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

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 2.40 mp ADC/mp teren



Intocmit,
/ arh. Luminița Ispas
Licențiat în conservare și restaurare de
arhitectură: **loan STRATE**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

