

HOTĂRÂREA nr. 156
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Dezmembrare în vederea construirii de locuințe" în Cîsnădie, str. Muncel FN,
beneficiar FLOREA ILIE

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 11514/07.06.2023, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 11527/07.06.2023, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 912/27.06.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1117/27.06.2023;

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

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.,c", alin. (6) lit.,c", art.139 alin. (3) lit.,e", art. 196 alin. (1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit.,a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Dezmembrare în vederea construirii de locuințe" în Cîsnădie, str. Muncel, FN, beneficiar Florea Ilie, conform anexei nr. 1-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 prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 9000 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 INVESTIȚIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2-locuinte individuale și colective mici
- regim de construire propus: P+E+M(Er), D+P+ M
- funcțiuni admise: locuință individuală unifamilială cu maxim P+E+M(Er), D+P+ M niveluri în regim de construire izolat, se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale(cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp SCD și să nu genereze transporturi grele), anexe ale locuințelor sau garaje.
- H max. la cornișă= 7,00m față de CTN, Hmax. coamă sau aticul superior = 10,00m, 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. =0,9mp ADC/mp teren
- retragerea minimă față de aliniament= se propune retragerea construcțiilor cu o distanță de 15,00 m față de aliniamentul de la str. Muncel și cu minimum 15,00 m față de aliniamentul de la Drumul de Exploatare din zona vestică a amplasamentului reglementat
- retrageri minime față de limitele laterale= construcțiile vor fi amplasate conform planșei de reglementări urbanistice 2.0; construcțiile vor fi amplasate în regim izolat.

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 3,00 respectiv 5,00 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției, măsurată în punctul cel mai înalt.

- retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu minimum 15,00 m

- amplasarea construcțiilor 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; dinstanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

- spații verzi = se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând 60,53% din suprafața parcelelor de locuit.

- circulații și accese: se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă propusă; acestea se vor realiza în interiorul parcelei fără ocuparea spațiului public.

- accesul auto și cel pietonal se vor realiza din str. Muncel și din Drumul de exploatare din zona vestică a amplasamentului reglementat propuse la o ampriză de 8,50 m. În vederea realizării străzilor, supralărgirii circulațiilor publice existente și realizării obiectivelor de utilitate publică se va trece în favoarea domeniului public 45,00 mp, în condițiile legii.

- Alimentarea cu apă și canalizare – zona în care se situează terenul este echipată cu rețele de distribuție a apei. Se va realiza extindere și bransamente la rețeaua de apă și canalizare. 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 a domeniului public.

- Alimentarea cu energie electrică – se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane

- Alimentarea cu gaze – se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane

- Telefonie – în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivul propus.

- Salubritate – pubelele pentru evacuarea gunoierului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8,50m, 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 URBANE PROPUSE".

Art. 6 S-a prezentat Raportul Informării și Consultării nr. 21472 din 29.12.2021 emis de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 07/P.V. din 07.09.2021 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.03.2023 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8649 din 13.04.2021, emisă de Consiliul Județean Sibiu cu îndeplinirea următoarei condiționări până la aprobarea documentației: *Obținere Aviz Trans-Gaz conform punct de vedere emis de către SNTGN Trans Gaz SA înregistrat cu nr. 6526/21.03.2023 (s-a prezentat avizul eliberat de către Trans Gaz SA cu nr. 3917/26.05.2023).*

Art. 7 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire(organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrărilor de construire/demolare pe raza localitatii Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autormobilelor 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.

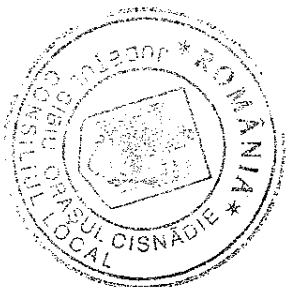
Art. 9 Prezentă se comunică beneficiarului Florea Ilie.

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”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZĂȚ**

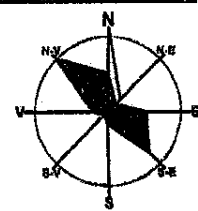


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - 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. Florea Ilie, str. Livezii, nr. 11, loc. Cîsnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj

REGLEMENTARI URBANISTICE

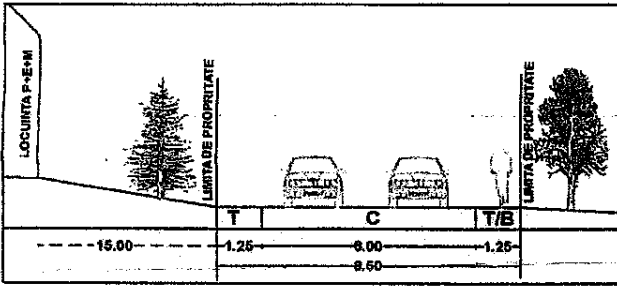
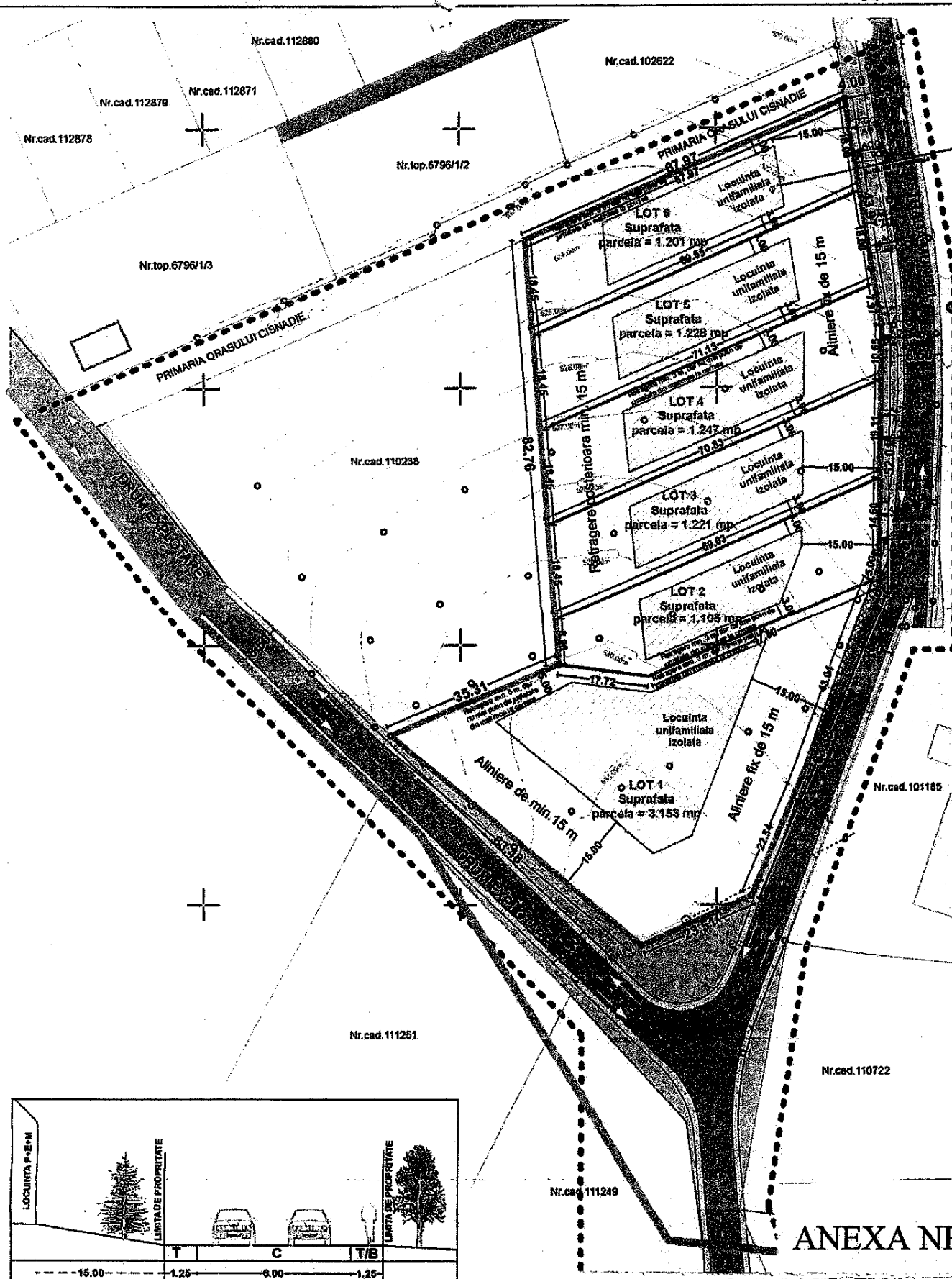


LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL
 - LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG CISNADIE
 - LIMITA RETRAGERI SI EDIFICABIL
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITE PARCELE SI CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE CONFORM ETERA
- FUNCTIUNI**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN
 - ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR
 - CIRCULATII AUTO EXISTENTE SI PROPUSE
 - TEREN CEDAT PENTRU MODERNIZAREA STR. MUNCEL IN SUPRAFATA DE 45.00 MP SUPRAFATA TEREN APARTINAND VECINILOR CARE VA FI CEDATA ULTERIOR APROBARI PUZ-ULUI PENTRU MODERNIZAREA CIRCULATIILOR
 - ACCESE AUTO SI PIETONALE IN PARCELE
 - ZONA PARCARE IN CADRUL PARCELELOR
 - EDIFICABIL
 - ACCESE AUTO PE PARCELE
 - ACCESE PIETONALE PE PARCELE

Fiecare locuinta propusa va constitui cate un compartiment de incendiu de GRF II.
 Categoria de folosinta CF nr. 108423 Cisnadia:
 S teren CF = 9.000 mp, livada
 S teren masurat = 9.179 mp, livada

Indici urbanistici propusi prin PUZ indici care se incadreaza in prevederile PUG Cisnadia:
 P.O.T. max = 35 %
 C.U.T. max = 0.90 (pentru regim de inaltime P+E+M(Er), D+P+M)
 Hmax cornisa = 7.00 m de la ctn
 Hmax coama sau atic superior = 10.00 m de la ctn



PROFIL PROPU DRUMURI MODERNIZATE
 - AMPRIZĂ TOTALĂ 8.50 m -
 C = carosabil, B = pista biciclete, T = trotuar

ANEXA NR.1 LA HCL. 156/29 iunie 2023

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	9.000,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	45,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	8.955,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	3.134,0	35,00 %
CIRCULAȚII AUTO, PARCĂRI ȘI PIETONAL	400,0	4,47 %
ZONĂ VERDE	5.421,0	60,53 %

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de 15,0 m față de str. Muncel și minim 15,0 m față de DE.
 - clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 m;
 - prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la aliniament;
 - retragerea față de limita posterioară a LOT 1 va fi de min. 5,0 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă, iar pentru LOT-urilor 2-6 va fi de minim 15,0 m.
 - clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.
- Autorizarea executării parcelărilor se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respecta cumulativ următoarele condiții:
- a) front la strada de minim 14,0 m,
 - b) suprafața minimă a parcelei de 500,0 mp,
 - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- pe terenuri se vor construi locuințe individuale în regim izolat (se propune construirea a 6 unități locale),
- se admit construirea de anexe sau garaje conform Cod civil,
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de RLU al PUG Cisnadia pentru UTR L2.

NECESAR DE PARCĂRI:

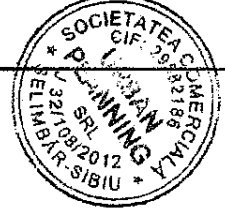
- se vor asigura minim 2,0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă sau apartament în incintă,
- nu se admite parcare pe circulațiile publice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 AHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
 COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASAREA
 TERITORIULUI ȘI URBANISM
 AVIZ UNIC NR. 528 din 13.04.2023
 ARHITECT ȘEF
 VIZAT SPRE N. HIMBARE

URBAN PLANNING
 PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ
 CUI 29682186, J32/108/2012
 tel: 0735782011, 0735782012
 www.urbanplanning.ro, urbanplanningsb@gmail.com



specificatie	nume	Data:	BENEFICIAR:	Proiect nr.:
		06/2021	FLOREA ILIE str. Croitorilor, nr.4, loc. Sibiu	18/2021
sef proiect	arh. Minea Alexandra Lucia	Scara:	DENUMIRE PROIECT:	Faza:
proiectat	arh. Minea Alexandra Lucia	1:1000, 1:200	DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE str. Muncel, str. Muncel, nr.11, oras Cisnadia	PUZ
desenat	ing. Ioan Istrate		DENUMIRE PLANSA:	Plansa nr.:
			REGLEMENTARI URBANISTICE	2,0

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ - DEZMEMBRARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE**

-Beneficiar **FLOREA ILIE**
Str. Croitorilor, nr.4, Oraș Sibiu, Jud. Sibiu

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

- Date de recunoaștere a documentației Proiect nr. 18/2021

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 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 deșuri inerte, iar pentru celelalte tipuri de deșuri, 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 celor 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 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 locativă.

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

Pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit vor fi prevăzute 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 prezenta 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 împrejmuiri

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

Spațiile reconstruite și neocupate de accese și troliere 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.
Împrejuririle 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

- locuințe individuale unifamiliale cu maxim P+E+M(Er), D+P+M niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale unifamiliale cu maxim P+E+M(Er), D+P+M niveluri în regim de construire izolat.
Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt 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;
- depozități de materiale refofolabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:



- a) front la strada de minim 14.0 m ;
- b) suprafata minima a parcelelor va fi de 500 mp;
- c) adancimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-clădirile se vor retrage față de aliniamente cu o distanța de 15.0 m față de str. Muncel și minim 15.0 m față de DE, pentru a permite în viitor parcarei 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 troturelor de protecție;

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

- clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m;
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- retragera față de limita posterioară a LOT 1 va fi de min. 5.0 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă, iar pentru LOT-urilor 2-6 va fi de minim 15.0 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 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 prelungirea str. Muncel pentru a se intersecta cu drumul de exploatare aflat la Vest de zona studiată și apoi pentru a face legătura cu str. Livezii. Atât drumul de exploatare situat la Vest de zona studiată cât și str. Muncel se propun a fi modernizate la 8,50 m lățime pentru a avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar.
- locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 7.0 m de la ctn (P+E+M(Er), D+P+M).

H maxim coama sau atic superior = 10.0 m de la ctn (P+E+M(Er), D+P+M)

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;
- extinderea rețelei de apă pe str. Muncel și apoi pe drumul de incintă se va realiza de către investitor conform proiectului de specialitate nr.165/2021 realizat de ing. Teglas Dorin și aprobat prin avizul emis de SC Apă canal SA Sibiu nr. 4954 din 25.07.2022. Prin acest aviz se specifică extinderea rețelei de apă pe str. Muncel și obligativitatea montării unei stații de pompare din str. Măguri. Din rețeaua din str. Muncel se vor realiza bransamente pentru toate parcelele din PUZ.
- extinderea rețelei de canalizare pe str. Muncel și apoi pe drumul de incintă se va realiza de către investitor conform proiectului de specialitate nr.165/2021 realizat de ing. Teglas Dorin și aprobat prin avizul emis de SC Apă canal SA Sibiu nr. 4954 din 25.07.2022. Prin acest aviz se specifică obligativitatea realizării unei rețele gravitaționale pe strada Muncel, care să se racordeze la rețeaua din str. Măguri. Din această rețea se vor bransa toate parcelele reglementate prin PUZ. Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incinte.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- extinderea rețelei de energie electrică se va realiza de către investitor pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud.
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grifa proprietarilor.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

- Împrejmurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT (maxim) = 35 %

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

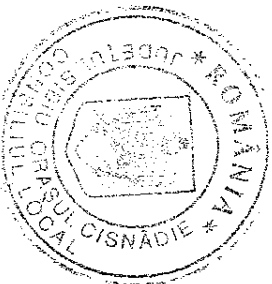
- CUT maxim pentru înălțimi P+E+(M/Er), D+P+M = 0.90 mp ADC/mp teren

arch. **Alexandra Lucia MINEA**

Licențiat în consiliu arhitectural și restaurare de

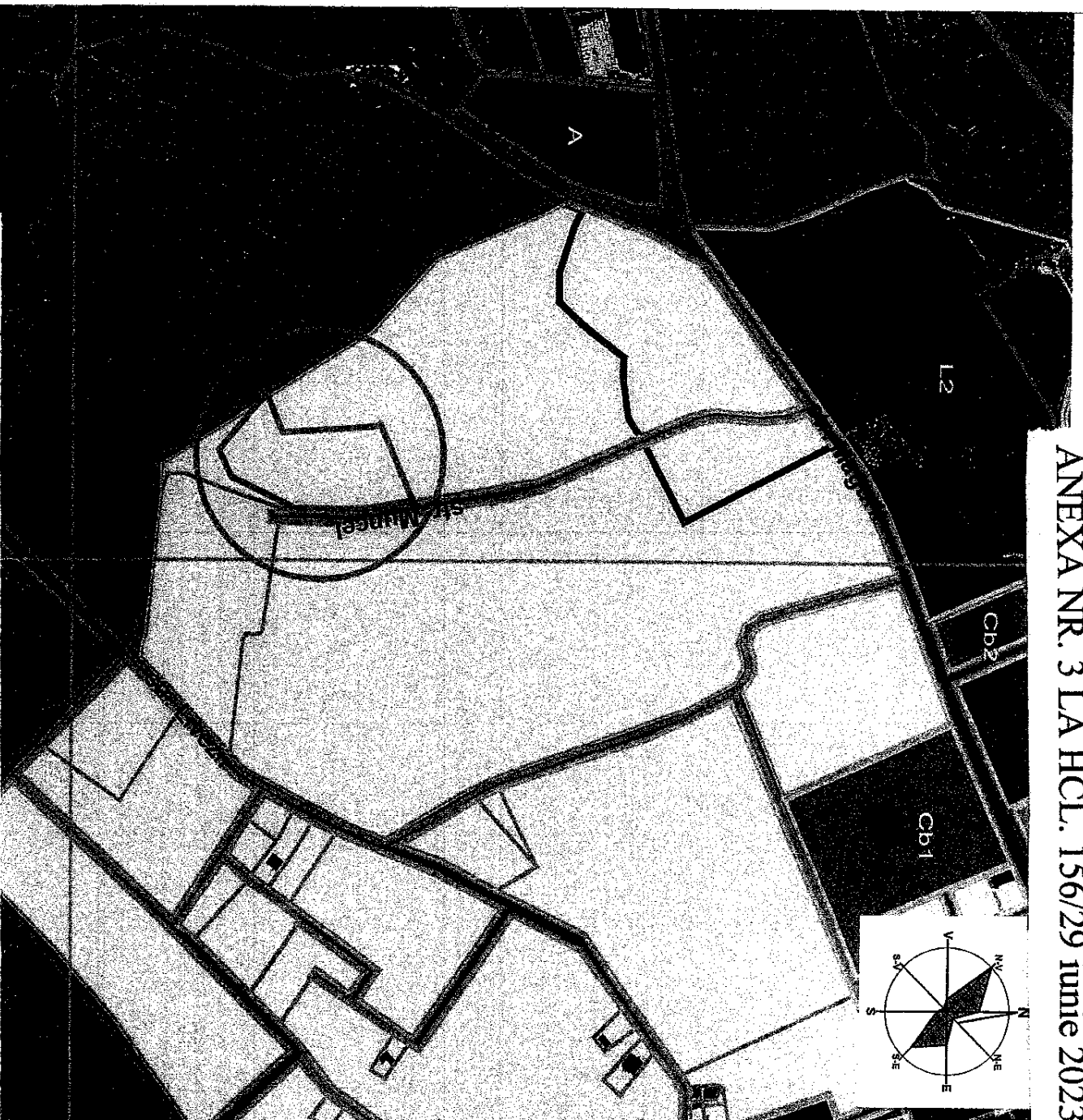
Arhitectură **Jean ISTRATE**

MARINCA



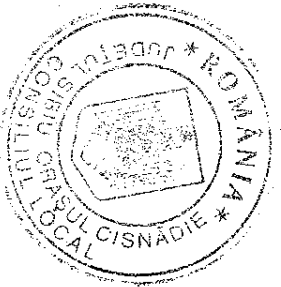
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZĂȘ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



PREȘEDINȚE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIU HOZĂȚ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUȘU



LEGENDA

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL

		DATA: 18/08/2012 CUI: 29682386 CUI: 02378201-078182012 www.urbanplanming.ro urbanplanming@gmail.com MINERA	
specificatie	nume	semnatura	data:
sef proiect	ari. Mirna Alexandra Luca		18/06/2021
proiectat	ari. Mirna Alexandra Luca		
desenat	inginerii: Ioan Istratie		
BENEFICIAR: FLOREA ILIE str. Cotofnor, nr.4, loc. Sibiu		Proiect nr.: 18/2021	
DENUMIRE PROIECT: DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE str. Cotofnor, nr.4, loc. Sibiu		Faza: PUZ	
DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN PUG		Planșa nr.: 01	

