

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.144

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru " Construire hală industrială " în Cisnădie,
str. Șelimbărului, nr. FN, beneficiar Oțetea Ioan- Cătălin**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 21 mai 2024 ;

Analizând Referatul de aprobare nr. 6171/14.03.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 6173/14.03.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

-prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1179/20.05.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1418/20.05.2024;

În conformitate cu:

-art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

-art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;

-art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 23 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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru " Construire hală industrială " în Cisnădie, str. Șelimbărului, FN, beneficiari Oțetea Ioan-Cătălin, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de încadrare, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 5000 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 URBAŢE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: M1 – ZONA MIXTA REZIDENȚIALĂ-SERVICII

- regim de construire propus: P+2E

- înălțimea maximă admisă: 10,00 m la la cornișă și 11,00 m la coamă/atic față de 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.admis= 50%

- CUT max.admis = 1,5 mp ADC/mp teren

- funcțiuni admise: hale cu maxim P+2E niveluri; anexe sau garaje conform Cod Civil

*** Caracteristici ale parcelelor**

Conform Regulament local de urbanism aferent PUZ și Planșa de reglementări.

Terenul reglementat nu se dezmembrează, conform, Regulament local de urbanism aferent PUZ.

- **amplasarea construcțiilor față de aliniament** = construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul județean DJ 106D, la o distanță de 16,83 mp, respectiv 21,50 m față de marginea drumului, distanță ce reprezintă zona de protecție a drumului județean;

- **amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**= construcțiile se vor amplasa retras față de limita laterală (nord-est) a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m; construcțiile se vor amplasa retras față de limita laterală (sud-vest) a parcelei cu o distanță variabilă, generată de zona de protecție a conductei de gaz (20 m), respectiv de 3,00 m – 8,79 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă = distanța dintre clădiri va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.

- spații verzi = zona spațiilor verzi va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei.

- spațiile pentru parcaje: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va cacula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

- Accesul și circulații = Accesul auto și cel pietonal se va realiza din drumul județean DJ 106D cu respectarea prevederilor menționate în Acordul nr. 64/23.05.2022 și nr. 11/17.01.2024 emise de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

- Echiparea edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare– se propune racordarea la rețeaua existentă;

conform Aviz amplasament PUZ nr. 19288/17.07.2023 pentru realizarea alimentării cu apă, a canalizării menajere și pluviale ale construcțiilor propuse în cadrul PUZ-ului se va înainta spre avizare un proiect de specialitate cu respectarea următoarelor :

Pentru APĂ :

- Se va executa un bransament de apă pentru alimentarea cu apă a incintei care se va cupla la rețeaua de apă PE 200 mm din str. Șelimbărilor
- Bransamentul de apă se va delimita cu cămin apometru amplasat la limita str. Șelimbărilor cu incinta.
- Conform art. 218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare - se interzice interconectarea între instalațiile interioare de apă potabilă cu instalații interioare de apă provenite din alte surse. Nerespectarea acestei condiții poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distribuție a apei.

Pentru CANAL :

A. Pentru canalizarea menajeră :

- se va realiza un racord de canalizare menajeră care va descărca în rețeaua de canalizare menajeră PVC 400 mm din str. Șelimbărilor.

- racordul de canalizare menajeră se va delimita cu cămin de racord amplasat la limita str. Selimbărului cu incinta.

Se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundării acestuia în cazul refulării rețelei de canalizare stradală conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare art. 139 al.7"

- se interzice evacuarea apelor pluviale în canalizarea menajeră

B. pentru canalizarea pluvială- apele pluviale se vor gestiona local prin colectarea în bazine de retenție, drenurii de adâncime sau spre zonele verzi ale incintei. Aceasta condiție, a gestionării apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ, este obligatorie în ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă- canal.

Documentațiile faza DTAC nu se vor aviza de către Apă-Canal, până la întocmirea și avizarea proiectului de specialitate al utilităților apă-canal pentru întreaga incintă, conform Avizului de amplasament Apă-Canal nr. 19288/17.07.2023.

Alimentare cu energie electrică - se propune racordarea la rețeaua existentă

Alimentare cu gaze – în zonă nu există rețele de distribuție a gazelor naturale.

Telecomunicații – se propune extinderea rețelelor digitale în conformitate cu planurile de dezvoltare ale firmelor de telecomunicații.

Salubritate – proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv.

Se vor respecta condițiile din Avizul nr. 430596/21.06.2022, emis de către M.A.I.– Serviciul Rutier.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 550 din 02.06.2021 și Certificatul de urbanism nr. 514/30.06.2023, Avizul de Oportunitate nr. 15430 din 25.10.2021, Raportul Informării și Consultării nr. 4814 din 15.03.2022 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 09/P.V. din 13.12.2021 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie și Avizul condiționat nr. 504 din 09.12.2022 emis de Arhitectul-Șef al Județului Sibiu.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 4415 din 26.02.2024 emisă de Comisi C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D. :Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D. 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 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 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 specific.

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

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 4814/15.03.2022, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului OȚETEA IOAN- CĂTALIN.

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 21 mai 2024, cu 17 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN 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. Oțetea Ioan- Cătălin, s

Cîsnădie, jud. Sibiu

1 ex. afișaj —

ORASUL

REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL
 - LIMITA PARCELEI CONFORM EXTRASE CF
 - LIMITA RETRAGERII SI EDIFICABIL
 - LIMITA SIT ARHEOLOGIC. PENTRU RESTUL TERENULUI REGLEMENTAT PROPRIETARUL VA INCHEIA UN CONTRACT DE SUPRAVEGERE ARHEOLOGICA.

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA MIXTA - REZIDENTIAL - SERVICII
- ZONA MIXTA - ACTIVITATI PRODUCTIVE - SERVICII
- HALE INDUSTRIALE
- CIRCULATI AUTO EXISTENTE
- DRUM COLECTOR PROPUȘ CU SENS UNIC
- ZONA VERDE ADIACENTA DJ 106D
- EDIFICABIL
- PLATFORME PENTRU AMPLASARE PUBELE SELECTIVE
- CONDUCTĂ GAZE NATURALE
- ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ GAZE NATURALE DE 20.0 m
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELEA
- ZONĂ DE PROTECȚIE SIT ARHEOLOGIC CU RAZĂ DE MIN. 100.00 m. PROTECȚIA SE ASIGURĂ PE LOTURI ÎNTREGI DE TEREN.

NR CAD 104359 CISNADIE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	470080.735	435464.505	131.272
2	470017.717	435519.662	40.091
3	469982.634	435500.259	124.422
4	470043.817	435391.919	39.004

S=5016 mp

SUPRAFAȚĂ TEREN DESCĂRCĂȚĂ ARHEOLOGIC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
123	470047.665	435464.936	62.384
2	470017.717	435519.662	40.091
3	469982.634	435500.259	62.211
124	470013.226	435448.089	39.259

S(2,4)=2471.58mp P=203.946m

Categoria de folosinta CF nr. 104359 Cisnadie:
S teren = 5.000 mp, arabii

Indici urbanistici propusi prin PUZ pt. UTR M1,
Indici care se incadreaza in prevederile PUG Cisnadie:
P.O.T. max = 50 %
C.U.T. max = 1.50 (pentru regim de inaltime P+2E)
Hmax cornisa = 10.00 m de la ctn
Hmax coama sau atic superior = 11.00 m de la ctn (cotă absolută maximă 442.56 m).

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	5.000,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	5.000,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	2.500,0	50,00 %
CIRCULATI AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	1.500,0	30,00 %
ZONĂ VERDE	1.000,0	20,00 %

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
AVIZ LINC NR. 607 din 29.02.2024
ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESCIMBARE

ZONIFICARE FUNCIONALA:

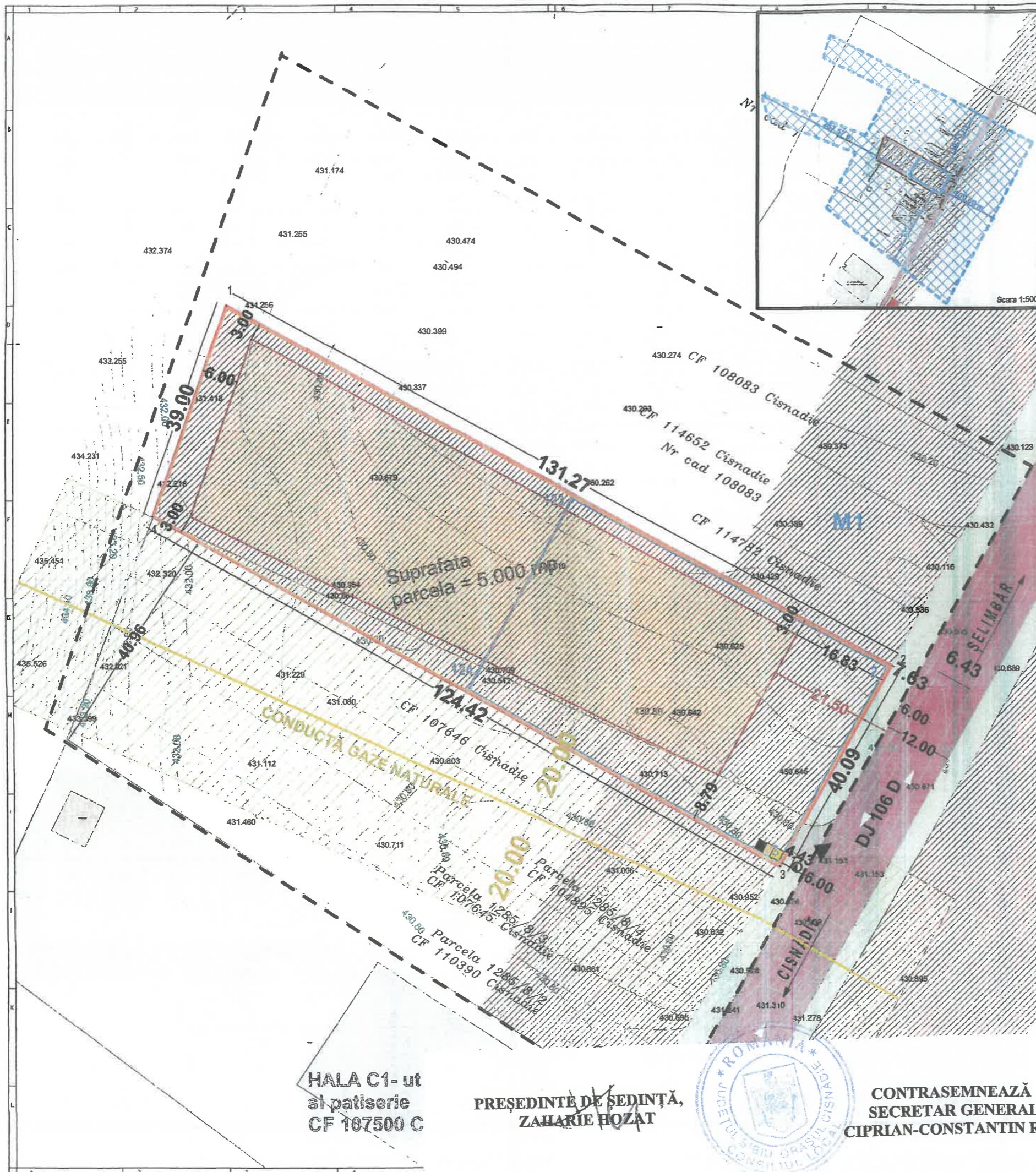
- pe teren se vor construi două corpuri de clădire cu destinația servicii verificare auto și depozitare.
- se accepta și desfășurarea de alte activități de birouri, producție sau depozitare, construirea de anexe (garaje, magazine) care nu contravin prevederilor din memoriul PUZ și a Regulamentului de urbanism.

NECESAR DE PARCAJE:

- vor fi prevăzute locuri de parcare ca în R.G.U. conform funcțiilor clădirilor propuse, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare,
- se va asigura un spațiu pentru depozitarea bicicletelor,
- nu se admite parcare pe circulațiile publice.

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUȘE:

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 21.5 m din marginea DJ 106D,
- clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la comisa dar nu cu mai puțin de 3.0 m; Construcțiile se vor amplasa retras față de limita laterală (sud-vest) a parcelei cu o distanță variabilă generată de zona de protecție a conductei de gaz, respectiv 3.0 m - 8.79 m,
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la comisa, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 m.



HALA C1- ut
și patiserie
CF 107500 C

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

URBAN PLANNING SRL
PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ

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

specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	OTETEA IOAN-CĂTĂLIN ȘI OTETEA-TERBEA IOANA	Proiect nr:
SEF PROIECT:	arh. Luminița Ispas		03/2021			21/2021
PROIECTAT:	arh. Luminița Ispas					
DESENAT:	ing. Ioan Istratie					
			Scara: 1:500	DENUMIRE PROIECT:	PUZ CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ loc. Cisnadie, str. Galbenă (DJ 106D), nr.20	Faza PUZ
				DENUMIRE PLANȘA	REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANȘA 2.0

REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL
 - LIMITA PARCELEI CONFORM EXTRASE CF
 - LIMITA RETRAGERII SI EDIFICABIL
 - LIMITA SIT ARHEOLOGIC. PENTRU RESTUL TERENULUI REGLEMENTAT PROPRIETARUL VA ÎNCHEIA UN CONTRACT DE SUPRAVECHERE ARHEOLOGICĂ.

NR CAD 104359 CISNADIE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
1	470080.735	435404.505	131.272
2	470017.717	435519.882	40.091
3	469982.634	435500.259	124.422
4	470043.817	435391.919	39.004

S=5016 mp

SUPRAFAȚĂ TEREN DESCĂRCĂTĂ ARHEOLOGIC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
123	470047.665	435464.936	62.384
2	470017.717	435519.882	40.091
3	469982.634	435500.259	62.211
124	470013.226	435446.089	39.259

S(2,4)=2471.58mp P=203.946m

FUNCȚIUNI

- LOCUIȚE INDIVIDUALE
- ZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIAL - SERVICII
- ZONĂ MIXTĂ - ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII
- HALE INDUSTRIALE
- CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE
- DRUM COLECTOR PROPUȘ CU SENS UNIC
- ZONA VERDE ADIACENTA DJ 106D
- EDIFICABIL
- PLATFORME PENTRU AMPLASARE PUBELE SELECTIVE
- CONDUCTĂ GAZE NATURALE
- ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ GAZE NATURALE DE 20.0 m
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELEA
- ZONĂ DE PROTECȚIE SIT ARHEOLOGIC CU RAZĂ DE MIN. 100.00 m. PROTECȚIA SE ASIGURĂ PE LOTURI ÎNTEGRI DE TEREN.

Categoria de folosinta CF nr. 104359 Cisnădie:
S teren = 5.000 mp, arabil

Indici urbanistici propusi prin PUZ pt. UTR M1, indici care se incadreaza in prevederile PUG Cisnădie:
P.O.T. max = 50 %
C.U.T. max = 1.50 (pentru regim de inaltime P+2E)
Hmax cornisa = 10.00 m de la ctn
Hmax coarna sau atic superior = 11.00 m de la ctn (cotă absolută maximă 442.56 m).

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	5.000,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	5.000,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	2.500,0	50,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	500,0	10,00 %
ZONĂ VERDE	2.000,0	40,00 %

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

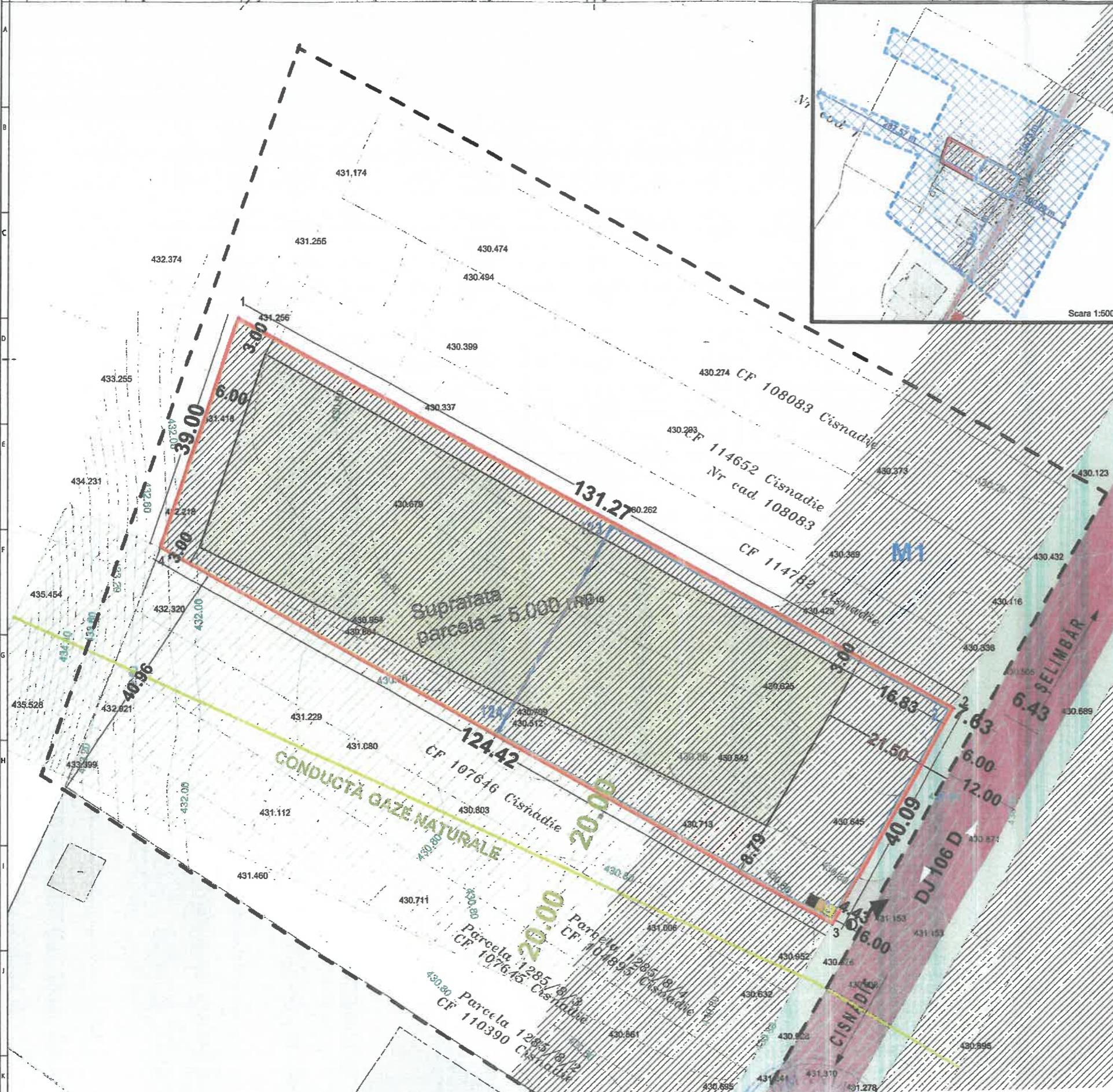
- pe teren se vor construi două corpuri de clădire cu destinația servicii verificare auto și depozitare.
- se accepta și desfășurarea de alte activități de birouri, producție sau depozitare, construirea de anexe (garaje, magazine) care nu contravin prevederilor din memoriul PUZ și a Regulamentului de urbanism.

NECESAR DE PARCAJE:

- vor fi prevăzute locuri de parcare ca în R.G.U. conform funcțiilor clădirilor propuse, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare,
- se va asigura un spațiu pentru depozitarea bicicletelor,
- nu se admite parcare pe circulițiile publice.

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 21,5 m din marginea DJ 106D,
- 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; Construcțiile se vor amplasa retras față de limita laterală (sud-vest) a parcelei cu o distanță variabilă generată de zona de protecție a conductei de gaz, respectiv 3.0 m - 8.79 m,
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 m.



HALA C1-1
și patiserie
CF 107500

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

URBAN PLANNING SRL
CUI RO29682186, 132/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanningqb@gmail.com

specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	OTETEA IOAN-CĂTĂLIN ȘI OTETEA-TERBEA IOANA	Proiect nr.
SEF PROIECT:	arh. Luminița Ispas		03/2021			21/2021
PROIECTAT:	arh. Luminița Ispas					Faza PUZ
DESENAȚ:	Ioana Istrate					NR. PLANȘA 2.0

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ**
- Beneficiar **OȚETEA IOAN-CĂTĂLIN ȘI OȚETEA-ȚERBEA IOANA**
Str. Calea Turnișorului, nr. 136A, ap.6, Oraș Sibiu, Jud. Sibiu
- Adresă lucrare oraș Cisnădie, 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. 21/2021

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 împrejurimi

III. PRESCRIPTII 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 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. 21/2021 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.

Prin autorizația de cercetare preventivă nr. 203/30.05.2023 emisă de Muzeul Național Brukenthal s-a constituit sit arheologic pe o suprafață de 2471,58 mp din terenul reglementat prin prezentul PUZ (CF Cîsnădie nr. 104359). Față de situl arheologic se constituie zonă de protecție cu rază de minim 100.0 m. Protecția se asigură pe loturi întregi de teren.

Pentru restul terenului reglementat, pe care nu s-a realizat descărcarea arheologică, proprietarul este obligat să încheie un contract de supraveghere arheologică.

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 deșeuri inerte, iar pentru celelalte tipuri de deșeuri, 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 obstructate 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 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 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 fațadă; Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori.

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

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

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

Hale cu maxim P+2E niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Hale cu maxim P+2E niveluri.

Se admit construirea de anexe sau garaje conform Cod Civil.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădirea poate 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

Se interzic următoarele utilizări:

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros și mic-gros;
 - stații de întreținere auto;
 - curățătorii chimice;
 - depozități 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.

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

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

Terenul reglementat nu se dezmembrează.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de str. Șelimbăruului cu o distanță de minim 21.5 m măsurată din marginea drumului, pentru a permite în viitor modernizarea acestuia.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m.

Construcțiile se vor amplasa retras față de limita laterală (sud-vest) a parcelei cu o distanță variabilă generată de zona de protecție a conductei de gaz, respectiv 3.0 m - 8.79 m.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 m.

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

Se propune realizarea accesului la teren din DJ106D, drum care va fi modernizat pentru a avea o ampriză de 12,0 m.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității conform anexei 5 din RGU (HG 525/1996) dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare. Se va asigura un spațiu pentru depozitarea bicicletelor,

Nu se admite parcare pe circulațiile publice.

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 = 10.0 m de la ctn (P+2E)

H maxim coama sau atic superior = 11.0 m de la ctn (P+2E) (cotă absolută maximă 442.56 m conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 37532 din 15.01.2024)

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

Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și/sau private prin grija initiatorilor PUZ-ului;
Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice în zonele verzi din incinta sau în rețeaua de canalizare pluvială cu acceptul deținătorului de rețea;
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 libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp;
Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți. Zona verde minim acceptată va fi de 40 % din suprafața terenului. Nu se accepta realizarea de zone cu dale înierbate în cadrul acestui procent.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT (maxim) = 50 %

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

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.50 mp ADC/mp teren



Întocmit,
Luminița Ispas
Licențiat în conservare și restaurare de
arhitectură, Ioan Istrate



PREZIDIUL COMITETULUI LOCAL DE
COORDONARE A
SEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

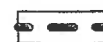

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



LEGENDA

-  LIMITA STUDIU
-  LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL



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



specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	OTETEA IOAN-CĂTĂLIN ȘI OTETEA-TERBEA IOANA	Proiect nr:
SEF PROIECT:	arh. Luminita Ispas		03/2021		loc. Sibiu, str. Turmășorului, nr.196A	21/2021
PROIECTAT:	arh. Luminita Ispas		Scara:	DENUMIRE PROIECT	PUZ CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ	Faza PUZ
DESENAT:	scenariu în cooperare resurse de arhitectură Ioan Istrate			DENUMIRE PLANSA	INCADRARE IN ZONA	NR. PLANSA 02

