

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 66
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuințe individuale unifamiliale" în Cisnădie, str. Cetății, nr. FN, beneficiari Olar
Gabriel și proprietarii

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 28 februarie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 3472/13.02.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 3473/13.02.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr.1112/27.02.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1336/27.02.2024;

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe individuale unifamiliale" în Cisnădie, str. Cetății FN, beneficiari Olar Gabriel și proprietarii, 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 face parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața totală a zonei de reglementare este de 3214 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări editare 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:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
INDICATORI URBANISTICI STABILITI PRIN PUZ SI RU AFERENT: „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE”

regim de construire propus: P+E/S+P+E/P+E+M

- **înălțimea maximă admisă:** + 12,00 m la coamă 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 = 40%

- Soluția urbanistică propune un POT=17,16%

- CUT max. = 0,9 mp ADC/mp teren

- Soluția urbanistică propune un CUT=0,17

- **funcțiuni admise:** locuințe individuale unifamiliale.

Caracteristici ale parcelelor

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

Soluția urbanistică propune realizarea a trei corpuri de clădire, cu destinația rezidențială, amplasate în regim izolat pe parcelă.

- **amplasarea construcțiilor față de aliniament** = construcțiile se vor retrage față de aliniament (limita dinspre drumul de acces de utilitate privată) cu o distanță de minimum 6.00 m;

- **amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**= construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcțiilor, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcțiilor, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 5.00 m.
- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă = distanța minimă dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt.
- spații verzi = zona spațiilor verzi va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelelor.
- spațiile pentru parcaje: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare imobil.
- Accesul și circulații = Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății prin intermediul unui drum de acces de utilitate privată, având o ampriză de 5,64 m.

Echiparea edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare – conform **Aviz amplasament PUZ nr. 29472/12.10.2023** 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 :

- Înlocuirea bransamentului de rețea actual PE 63mm cu un bransament PE 110 mm și a actualei rețele de apă de pe strada privată, cu o rețea PE 110 mm, care se va executa până în dreptul incintei dvs. La noua rețea se vor cupla bransamentele condominiului ale imobilelor existente și a celor proiectate; Toți contorii vor fi clasa de precizie "C" echipați cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanță, încadrați de 2 robineti cu sferă.
- 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 interzice evacuarea apelor pluviale în canalizarea menajeră
- execuția de racorduri de canalizare individuale la rețeaua de canalizare menajeră existentă. Se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundării acestuia în cazul refuzului rețelei de canalizare stradală.
- B. pentru canalizarea pluvială- apele pluviale se vor gestiona local prin colectarea în bazine de retenție, drenării 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.

Alimentarea cu energie electrică - se propune racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze – se propune racordarea la rețeaua existentă.

Telecomunicații - se propune racordarea la rețeaua existentă.

Salubritate – colectarea deșeurilor se va realiza în spații special amenajate. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

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 zonă amenajată, conform Avizului de amplasament Apă-Canal nr. 29472/12.10.2023.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 602 din 11.06.2021 și Certificatul de urbanism nr. 395/23.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 19727 din 26.01.2022, Raportul Informării și Consultării nr. 759 din 11.01.2023 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie 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 Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.07.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 16624 din 27.07.2023 emisă de Comisi C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean cu următoarea condiționare: se va avea în vedere obținerea unui punct de vedere/aviz (după caz) al DCJ Sibiu, conform adresei nr. 16347/25.07.2023 și avizul Transgaz, conform adresei nr. 16203/21.07.2023, până la aprobarea documentației de urbanism – s-a obținut Avizul Transgaz cu nr. 90200/27.11.2023 și Avizul DJC Sibiu nr. 2315/16.11.2023.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D. : accesul din str. Cetății prin intermediul unui drum de acces de utilitate privată, având o ampriză de 5,64 m, stabilit prin P.U.Z. 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 RENUȚARE 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 localității Cîsnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului;
- platformă de curățare a roților autornobilelor la ieșirea din șantier;
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

Art. 7 Prezența documentației 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. 759/11.01.2023, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezența se comunică beneficiarilor OLAR GABRIEL ȘI PROPRIETARI

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 28 februarie 2024, cu 12 voturi „pentru”, 2 voturi „împotriva” și 4 abțineri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CUREA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANȚIN RUSU



Difuzare:

- 1 ex. Institutia 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. OLAR GABRIEL
- str. Florilor, nr. 20, loc.Cîsnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
„CONSTRUIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE”
Localitatea Cisnădie Str.Cetatii nr. FN, județul Sibiu**

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul local de urbanism cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă studiată, prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 238/2015 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. PRESCRIPȚII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE

- Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:
- Corelarea prevederilor PUG cu prevederile prezentului Regulament;
 - Realizarea delimitărilor clare în funcție de zonele funcționale propuse;
 - Amenajări de spații verzi, căi de comunicație, echipare tehnico-edilitară.



2. ASPECTE COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL- URBANISTICĂ A ZONEI

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- Respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ;
- Respectarea destinației terenului în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja;
- Dezvoltarea în cadrul funcțiunii stabilite- locuire - numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă);
- Respectarea regimului de aliniere, de înălțime a construcției, a distanțelor și a indicilor de ocupare a terenurilor (POT, CUT);
- Amenajarea de spații verzi în context cu specificul zonei;
- Integrarea construcției în cadrul natural.

3. RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederile PUZ și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative.

4. AMENAJAREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIULUI

Amenajarea și întreținerea întregii zone studiate revine proprietarului terenului studiat, inițiatorul prezentului studiu.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Pentru zona cuprinsă în prezentul studiu de urbanism se propune

Regimul de înălțime propus va fi: P+ E+M

FIȘĂ DE REGLEMENTĂRI

1. DENUMIREA ZONEI: Zonă pentru locuințe individuale unifamiliale.

2. DATE DE RECUNOAȘTERE

Zona este delimitată de:

- La nord - drum public.
- La vest- teren privat
- La sud- teren privat.
- La est- teren privat.

Zona se desfășoară pe o suprafață de 2972mp conform zonei de studiu.

Tipul de proprietate: domeniu privat al beneficiarilor.

3. CONSTRUCȚII EXISTENTE:

În momentul de față pe terenul supus studiului nu există nicio construcție, fiind teren liber.

4. PROPUNERI

4.1. CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PROPUSE

- 3 imobile cu locuințe individuale unifamiliale P+ E+M;
- spațiu verde;
- locuri de parcare supraterrane pe terenul proprietate a inițiatorului pentru fiecare parcela: 2 locuri de parcare.

4.2. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIEI

Regimul de înălțime al obiectivului (locuințe) propuse prin prezenta documentație de urbanism va fi: P+ E+M.

4.3. MATERIALE DE CONSTRUCȚII

- Materialele de construcții ale clădirilor propuse vor fi de categoria celor durabile cu finisaje tip naturale: cărămidă etc.
- Stratul de uzură al drumului de acces va fi asfalt sau alte materiale agreate.

4.4. REGLEMENTĂRI ALE ZONEI

Distanța minimă între construcție și terenurile învecinate specifică fiecărui lot:

- Retragere față de drum conf. plansei;
- Retragere față de vecin stînga conf. plansei;
- Retragere față de vecin dreapta conf. plansei;
- Retragere față de vecin spate conf. plansei;

4.5. INDICE DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. max. propus = 40 %.
- C.U.T. = 0,9.

4.6. PARCAJE, GARAJE

Inițiatorii studiului vor realiza un număr de 2 locuri de parcare pe terenul proprietate al fiecărei locuințe.

4.7. PLANTAȚII, ZONE VERZI

Plantațiile din interiorul zonei studiate vor fi reprezentate de arbori și arbuști decorativi, flori și gazon verde.

5. RESTRIȚII

- Nu se vor executa construcții sau amenajări străine programului zonei;
- Construcția va armoniza cu cadrul natural.

Întocmit,

Arh. Lucian Bobeș



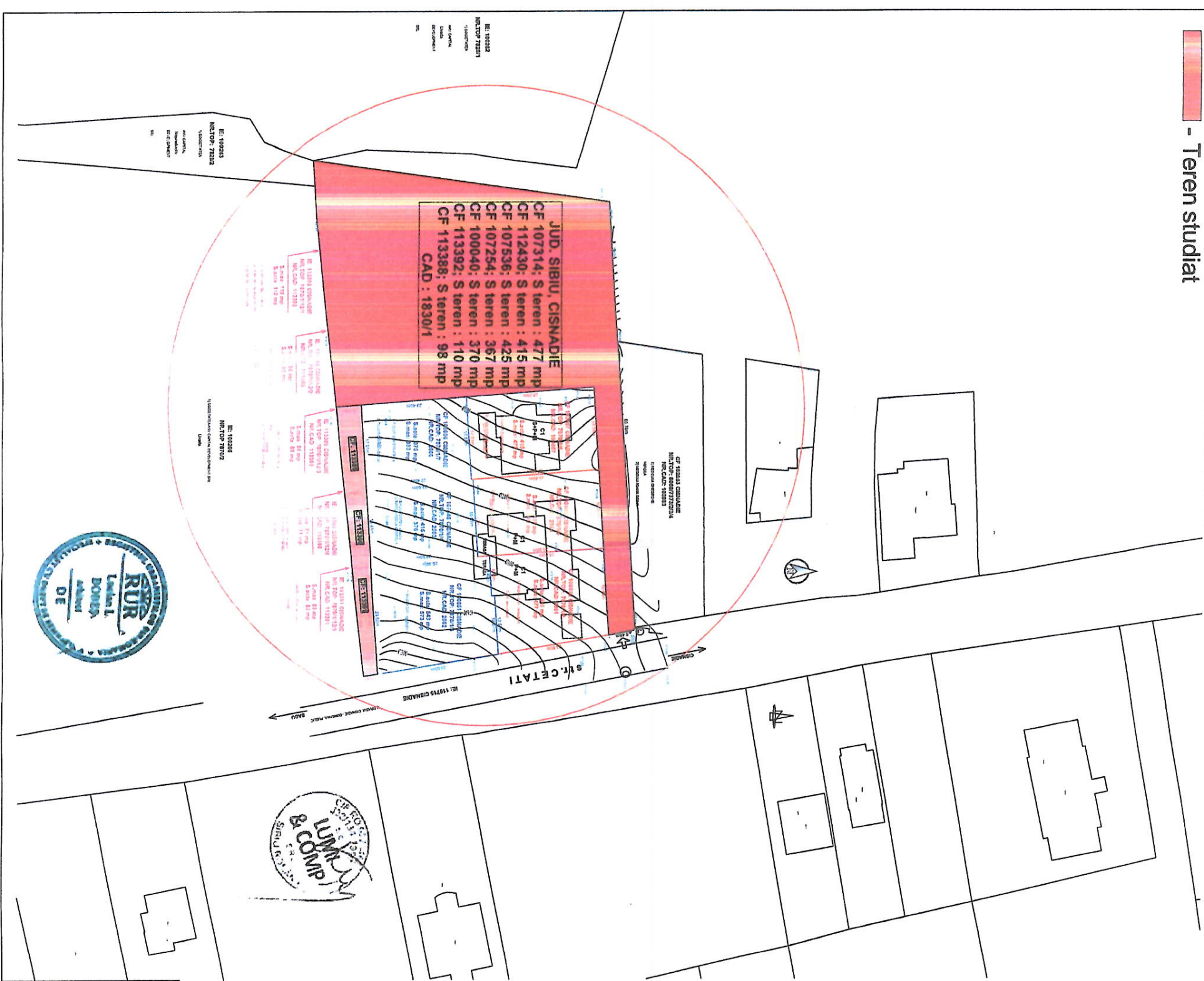
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL ȚUREA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU



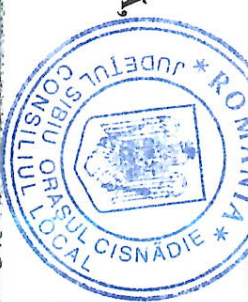
PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SC. 1:1000.

- Teren studiat



ANEXA NR. 3 LA HCL. 66/28 februarie 2024

PRESEDINTE DE SEDINTA,
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



Expert		Cerinta	Experiza nr.	
Verificator				
SC Lumi & Comp SRL	Sibiu, Str. Masarior, nr. 12	beneficiar	OLAR GABRIEL SI PROPRIETARIIL CISMADIE, STR. FLORILOR, NR.20, JUD. SIBIU	pr. nr. 06/2021
1/32/134/1997				
CIF RO 9273462				
nume	semnatura	scarati		faza
Arh. Bobes Lucian		1:2000,	INDIVIDUALE UNIFAMILIALE	P.U.Z.
Arh. Bobes Lucian		data	CISMADIE STR. CETATI, nr. FN, JUD. SIBIU	
Arh. Bobes Lucian		1:500	CF: 107314, 107254, 113392, 100040, 113388, 112430, 107536, 1830/1	
Arh. Bobes Lucian		NOIEMBRIE 2021	plansa	P.U.00
Intocmit			PLAN DE INCADRARE IN ZONA	

