

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.163

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

"Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere) "
în Cisnădie, str. Livezii, nr. FN, beneficiari Dan Horațiu Traian pentru SC Wellbuild SRL

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 27 iunie 2024 ;

Analizând Referatul de aprobare nr. 13787/14.06.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 13873/17.06.2024 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. 1196/25.06.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1437/25.06.2024;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere) " în Cisnădie, str. Livezii, nr. FN, beneficiari Dan Horațiu Traian pentru SC Wellbuild SRL conform anexei 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu, 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 generatoare a documentației este de 4100 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 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:

„Construire trup intravilan cu funcțiune turistică”

- **regim de construire propus:** S+P+E, S+P+M

- **înălțimea maximă admisă:** + 7,00 m de la C.T.N. la streșină; +10,00 m de la C.T.N. la coamă

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= 35%

- CUT max.admis = 1,0 mp ADC/mp teren

Reglementări propuse conform Planșei Reglementări Urbanistice- zonificare nr. U02 si RLU aferent:

* **funcțiuni admise:** locuințe cu funcțiuni complementare pentru seniori și funcțiuni conexe: cabinet medical, salon recreere, spa și zona de relaxare, spații comerciale, servicii birouri. Echipamente publice specifice zonei

rezidentiale și funcțiuni compatibile cu acestea: spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcuri, rețele tehnico-edilitare.

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni complementare locuirii, cu condiția să nu producă zgomot, poluare fonică, să nu incomodeze vecinătatea și să nu genereze transporturi grele.

* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori programul de activitate, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale refolosibile, platforme de precolectarea deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioșcuri, tonete, cabinete, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame, copertine și pergole, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice sau din instituții publice.

* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02. Construcțiile se vor retrage față de aliniamentul de la strada Livezii cu o dimensiune variabilă între minim 10,08 m și max. 15,00 m, iar față de aliniamentul nou creat cu strada (De 1979) propusă la o ampriză de 9,00 m construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim 5,00 m

* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita laterală sudică și nu mai puțin de 5,00 m față de limita laterală estică.

* **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:** nu este cazul, parcela are deschidere la două străzi.

* **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 45% din suprafața parcelei

* **împrejmuirile:** împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile de pe celelalte laturi vor avea înălțimi de maxim 2,20 m

* **aspectul exterior al clădirilor:** va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate.

* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conform RGU

* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Livezii și din Drumul de exploatare De 1979 propus a se realiza la o ampriză de 9.00 m. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 119,00 mp în favoarea domeniului public.

* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Echiparea edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare: în prezent zona reglementată este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se propune branșarea la rețeaua de apă și racordarea la rețeaua de 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 redirecționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

Alimentarea cu energie electrică: în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

Alimentarea cu gaze: în prezent în zonă există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

Telecomunicații : în prezent există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune conectarea la rețelele de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

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.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 216 din 27.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11647 din 08.06.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 178 din 09.01.2024 și propunerea de avizare- faza preliminară nr. 21164 din 23.10.2023/7/P.V- 12.10.2023- documente emise de Primăria Orașului Cislădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8247 din 08.04.2024 emisă de Consiliului Județean Sibiu

Art. 5 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 URABNE 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 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. 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. 178/09.01.2024, 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 DAN HORĂȚIU TRAIAN pentru SC WELLBUILD SRL.

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 Cisnădie în data de 27 iunie 2024, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU**



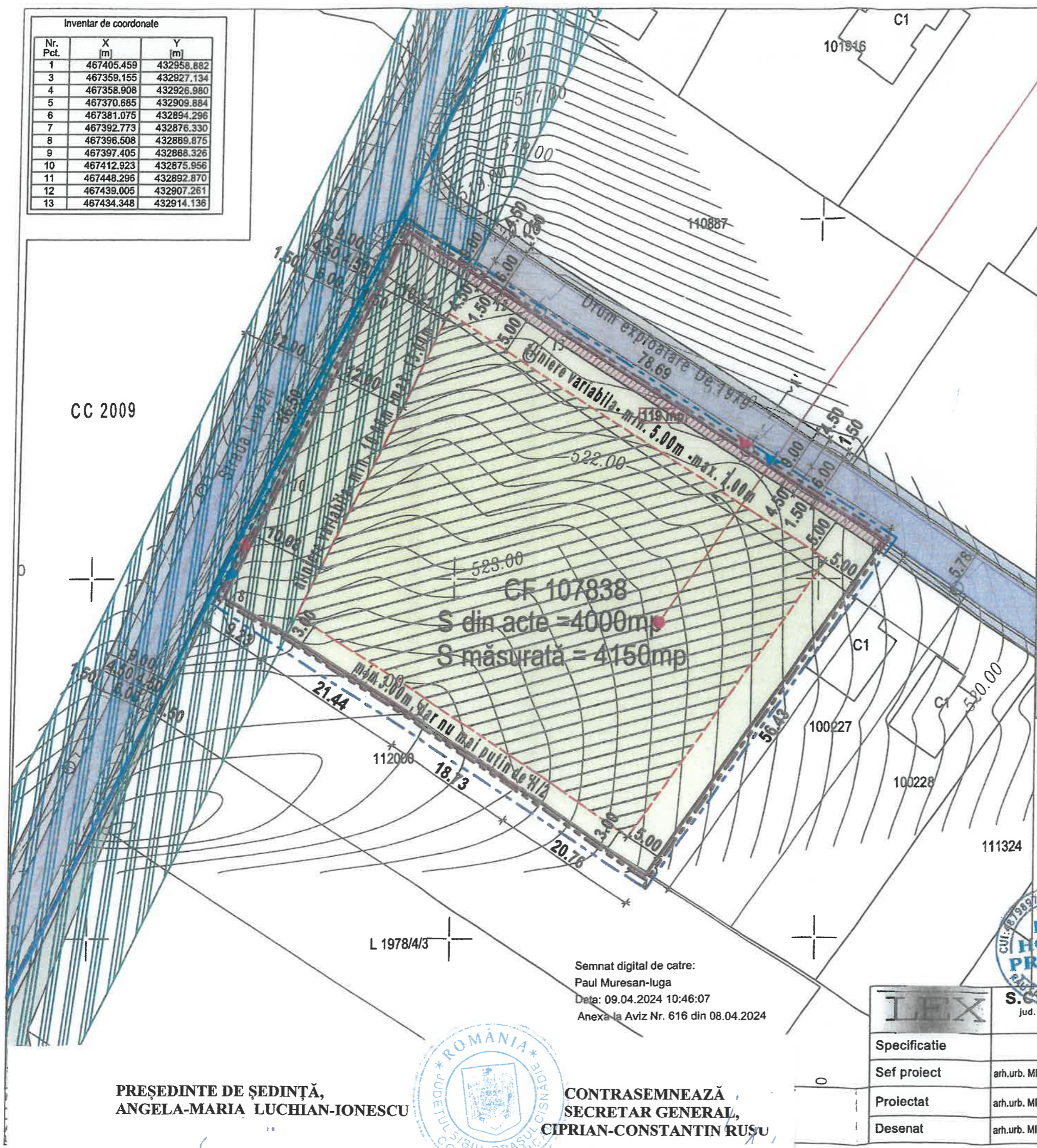
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUȘU**

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. Dan Horatiu Traian pentru SC WELLBUILD SRL
str. Dealului nr.5, loc.Cisnadioara, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj —

Inventar de coordonate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467405.459	432958.882
3	467359.155	432927.134
4	467358.908	432926.980
5	467370.685	432909.884
6	467381.075	432894.296
7	467392.773	432876.330
8	467396.508	432869.875
9	467397.405	432868.326
10	467412.923	432875.956
11	467448.296	432892.870
12	467439.005	432907.261
13	467434.348	432914.138



WELLBUILD S.R.L.
 jud. Sibiu, loc. Cisnădioara, oraș Cisnădie,
 str. Dealului, nr. 5

PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)
 jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, nr. FN;

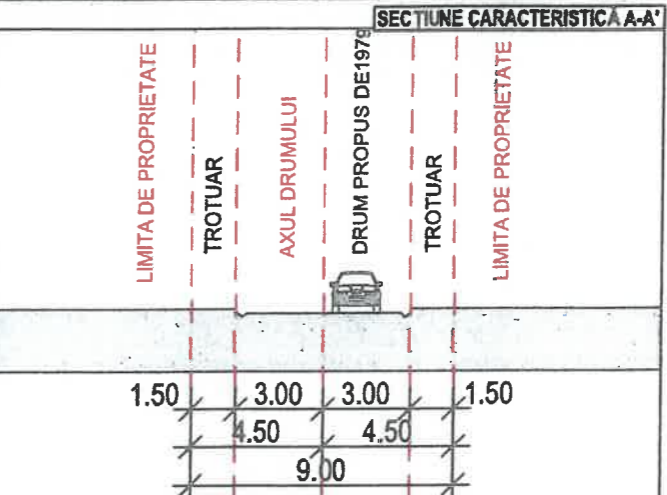
- **Proprietari:** ► WELLBUILD S.R.L.
CF 107838 Cisnădie

- **Amplasament și suprafețe:**
 jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, F.N.
C.F. nr. 107838 Cisnădie, nr. cad. 107838 = 4.100 mp din acte = 4.150 mp măsurăți

Categoria de folosință CF nr. 107838 Cisnădie:
 S teren = 4.150 mp, livadă
 - P.O.T. maxim admis = 35%
 - C.U.T. maxim admis = 1,00
 - Regim de înălțime propus maxim: S+P+M, S+P+M
 - H. maxim propus:
 - coșmă/atic = 10,00 m de la ctn
 - cornișă = 7,00 m de la ctn

BILANȚ TERITORIAL:
 - Suprafață totală teren care a generat PUZ conform CU - 4.150,0 mp

	Suprafață (mp)	%
TEREN EXISTENT (SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ)	4.150,0	
SUPRAFAȚĂ CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC	119,0	
TEREN DUPĂ CEDARE	4.031,0	100
ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	1.410,8	35
CIRCULAȚII	806,2	20
ZONĂ VERDE	1.813,0	45



- LEGENDĂ:**
- Limită teren CF nr.107838 Cisnădie
 - - - Limită zonă reglementată
 - - - - Limită zonă studiată
 - Limită parcele vecine
 - Drum / circulații
 - UTR L2 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
 - Teren ce se va ceda domeniului public
 - Suprafață edificabilă
 - Zonă protecție a rețelei de curent electric (12.00m)
 - Linie de curent electric
 - Acces pietonal pe parcelă
 - Acces auto pe parcelă

categoria de importanta "C" redusa
 gradul III de rezistenta la foc
 clasa de importanta "III"

Semnat digital de catre:
 Paul Muresan-luga
 Data: 09.04.2024 10:46:07
 Anexa la Aviz Nr. 616 din 08.04.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUȘU

LEX	S.C. LEX HOUSE PROJECT S.R.L. jud. Sibiu, com. Rau Șel, nr. 112, tel. 0735 945 185 J32/1728/2023 CUI: 40198978
Specificatie	Nume
Sef proiect	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia
Proiectat	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia
Desenat	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia

Beneficiar:	WELLBUILD S.R.L. jud. Sibiu, loc. Cisnădioara, oraș Cisnădie, str. Dealului, nr. 5	Proiect nr.	04/2023
Titlu proiect:	PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE) jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, nr. FN;	Faza	PUZ
Titlu plansa:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.	U02

ANEXA NR. 2 LA HCL. 163/27 iunie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat **RLU**) aferent PUZ reprezintă o

piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisnădie- UAT Cisnădie. aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în ian. 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

2. Baza legală a elaborării: La baza elaborării RLU stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicată aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 97), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

3. Domeniul de aplicare: După aprobare împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie Act de autoritate al administrației publice locale.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)" – jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Livezii, nr. FN cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format dintr-un teren generator al PUZ, aparținând teritoriului orașului Cisnădie, cu o suprafață de **4.150 mp măsurăți**, aflat în proprietatea SC **WELLBUILD S.R.L.**, conform extrasului de **CF 107838** și se răsfrânge asupra întregii zone reglementate.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Prin specificul funcțiilor propuse: locuire și dotări aferente locuirii, echipare edilitară și circulații - nu este afectat mediul natural și patrimoniul natural și construit ; mediul construit specific zonei se va perpetua și în construcțiile viitoare reglementate prin PUZ.

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta astfel:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile
- parcări;
- rețele tehnico-edilitare;

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

- Construcțiile reglementate prin PUZ se vor realiza cu respectarea tuturor normativelor, STAS-urilor privitoare la siguranța construcțiilor în vigoare și de asemenea cu respectarea legislației privind interesul public.

În urma emiterii Avizului de oportunitate nr.11647/08.06.2023, se solicita următoarele:

- Se va ceda în favoarea modernizării str. Livezii și drumul de exploatare De 1979 cu un profil stabilit prin documentațiile anterioare de minimum 9.00 m cu două circulații pietonale.

Considerente:

- Având în vedere faptul că terenul este situat între două PUZ-uri aprobate, se propune păstrarea aliniamentului prevăzut în aceste PUZ-uri învecinate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- aliniere - **variabilă min. 10.08m max. 15.00m** față de strada Livezii - limită vestică
- aliniere - **variabilă min. 5.00m max. 7.00m** față de strada Livezii - limită nordică
- retrageri laterale - **min. 5.00 m** -limită estică (limită posterioară)
- retrageri laterale - **min. 3.00 m**, dar nu mai puțin de H/2 -limită sudică

ANEXELE, GARAJELE, ALTE CONSTRUCȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE CONEXĂ LOCUINȚELOR CU REGIM DE ÎNALȚIME MAXIM PARTER, SE VOR AMPLASA CONFORM COD CIVIL ÎN VIGOARE

6.1. retragerea aliniamentului parcelei față de str. Livezii

Variabil: min. 10.08m max. 15.00m

6.2. retragerea aliniamentului parcelei față de strada nou propusă

Nu este cazul

6.3. înalțimea maximă admisă a construcțiilor propuse:

Regim maxim de înălțime propus: S+P+E / S+P+M

H. maxima: atic / *coamă* = +10,00 fata de ±0.00m; *cornișă*= max. 7,00m față de CTN=CTA

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accesul principal la zona studiată se realizează din strada Livezii si drumul de exploatare De 1979
Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conf. R.G.U

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- Alimentare cu apa ~ sunt rețele in zona - – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Canalizare- sunt rețele de canalizare in zona- – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Alimentare cu energie electrica: ~asigurarea necesarului de consum electric - propuneri pentru instalatii noi, posturi de transformare – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Telecomunicatii – se vor face extinderi ale liniilor de telecomunicații
- Alimentarea cu gaze naturale : – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- conform HG 525 din 1996

10. Reguli cu privire la amplasare de spatii verzi și împrejuriri

SPAȚII LIBERE ȘI ȘPAȚII PLANTATE.

-suprafața minimă verde pentru locuire cu dotari aferente, functiuni turistice, va fi de min. 45%

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale:

ZONA de locuințe individuale și colective mici, cu funcțiuni complementare locuirii CONSTRUIRE
LOCUIȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL,
SALON RECREERE)

Funcțiunile admise sunt în conformitate cu PUG Cisnădie (în vigoare) - UTR L2

S+P+E / S+P+M

P.O.T. maxim admis = 35%

C.U.T. maxim admis = 1.0 ADC/mp

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prezanute locuri de parcare conf. R.G.U

BILANȚ TERITORIAL ADMIS		
Teren existent (Suprafață măsurată)	4.150,0mp	
Suprafață cedată domeniului public	119,0mp	
Suprafata totala teren în urma cedării	4.031,0mp	100%
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	1.410,8mp	35%
Circulație auto și pietonale	806,2mp	20%
Zona verde minimă	1.813,0mp	45%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

ZONA "L2" – locuire cu funcțiuni complementare - CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL SALON RECREERE)

Funcțiunea dominantă în zonă: **locuire**

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cf. PUG Cisnădie aprobat prin HCL 238/2015

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- locuințe cu funcțiuni complementare locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe : cabinet medical, salon recreere, spa zona de relaxare, spații comerciale, servicii birouri

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cf. PUG Cisnădie aprobat prin HCL 238/2015

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează: spații verzi amenajate; accese pietonale și carosabile; parcări; rețele tehnico-edilitare;

ARTICOL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni complementare locuirii, cu condiția să nu producă zgomot, poluare fonică, să nu incomodeze vecinătatea și să nu genereze transporturi grele;

ARTICOL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE - Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori programul de activitate;
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitari materiale refofosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole.

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafața minimă 350 m, cu un front minim de 14 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea față de strada Livezii = variabilă - între min. 10.08m și max. 15.00m;

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

- retrageri laterale - min. 5.00 m -limită estică (limită posterioară)
- retrageri laterale - min. 3.00 m, dar nu mai puțin de H/2 -limită sudică

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

- vor fi respectate normele de igienă, însorire și ventilație naturală optime specificului funcțiunii
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alinaitul de mai sus, conform 119/2014

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prezanute locuri de parcare conf. R.G.U
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conf. R.G.U

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - S+P+E / S+P+M

- H. maxima: atic / coamă = +10,00 fata de ±0.00m; cornișă= max. 7,00m față de CTN=CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- 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 și se vor poziționa conform cod civil

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentare cu apa ~ sunt rețele în zona – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Canalizare- sunt rețele în zona– se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

Alimentare cu energie electrica: ~asigurarea necesarului de consum electric - propuneri pentru instalatii noi,
posturi de transformare – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
Telecomunicatii – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
Alimentarea cu gaze naturale : – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți
- se recomandă plantarea unui arbore pentru fiecare 100 mp de spațiu verde / neconstruit / neocupat;
- suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 45%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle 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 pot fi opace, cu înălțimi de maxim 2.5 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - POT maxim = 35%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) - CUT maxim = 1.0;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specific din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcșunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG-L2.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similar se poate forma și aplica același set de prescripții.

• B.PIESE DESENATE

- Planșa U01 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG
- Planșa U01 – PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU- SITUAȚIA EXISTENTĂ
- Planșa U02 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
- Planșa U03 – PLAN REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ
- Planșa U04 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI
- Planșa U05- PLAN MOBILARE POSIBILA

Întocmit:

Man. Proiect. SC LEX HOUSE PROIECT SRL

Șef Proiect:

Arh. Urb. Alexandra Lucia MINEA

Întocmit:

Arh. Urb. Alexandra Lucia MINEA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



PLAN ÎNCADRARE ÎN PUC

ANEXA NR. 3 LA HCL. 163/27 iunie 2024



WELLBUILD S.R.L.
jud. Sibiu, loc. Cisnădioara, oraș Cisnădie,
str. Dealului, nr. 5

PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)
jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, nr. FN;

LEGENDĂ:

— Limită teren CF nr.107838 Cisnădie
categoria de importanta "C" redusa
gradul III de rezistenta la foc
clasa de importanta "III"

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



LEX	S.C. LEX HOUSE PROIECT S.R.L. jud. Sibiu, com. Reu Sadului, nr. 169 tel. 0735 945 185 J32/1728/2023 CUI 48798978		
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef proiect	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia		1: -
Proiectat	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia		10/2023
Desenat	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia		

Beneficiar:	WELLBUILD S.R.L. jud. Sibiu, loc. Cisnădioara, oraș Cisnădie, str. Dealului, nr. 5	Proiect nr.	04/2023
Titlu proiect:	PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE) jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, nr. FN;	Faza	PUZ
Titlu planșa:	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	Planșa nr.	U00

NOTA:
Orice modificare la proiect se face doar cu acordul proiectantului
Orice modificare de proiect și neconvocarea proiectantului la fazele determinante îl exonerează pe acesta de răspundere
Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. LEX HOUSE PROIECT S.R.L. și intra sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.
Utilizarea trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

