

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 42

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru construire casă unifamilială, împrejmuire și bransamente utilități, amplasate în Cisnădie, str. Sibiului, f.n., beneficiari Vișa Ramona și Vișa Ciprian, Hariga Marius și Hariga Silvia

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 26 februarie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 1765 din 16.02.2015;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare;

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

În conformitate cu PUG aprobat cu HCL nr. 14/2000 și aviz MLPAT nr. 133/2000;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru construire casă unifamilială, împrejmuire și bransamente utilități, amplasate în Cisnădie, str. Sibiului, f.n., beneficiari Vișa Ramona și Vișa Ciprian, Hariga Marius și Hariga Silvia, conform anexei nr. 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Regulament local de urbanism, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 1050 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari.

Art.4 Străzile apărute în urma PUZ sau PUD 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.

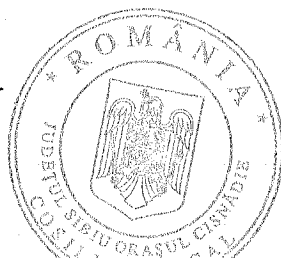
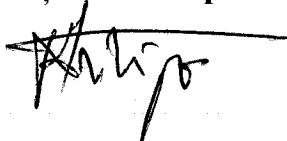
Art.5 Prezenta se comunică beneficiarilor Vișa Ramona și Vișa Ciprian.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

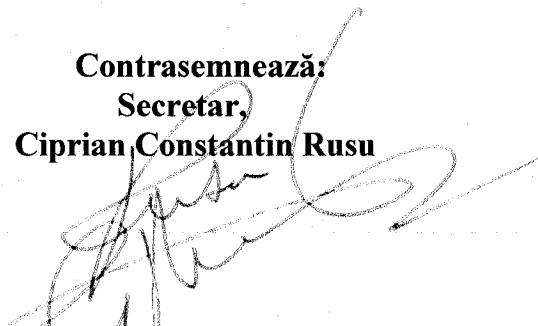
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 26 februarie 2015, cu 14 voturi „pentru”, 2 voturi ”împotriva” și o abținere.

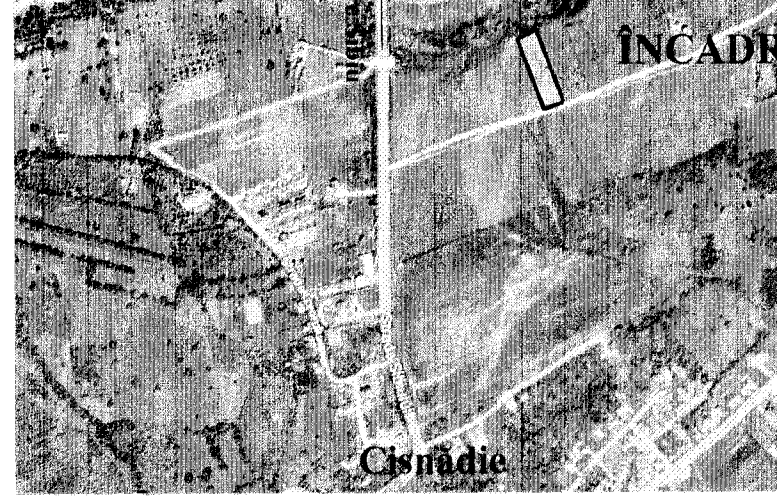
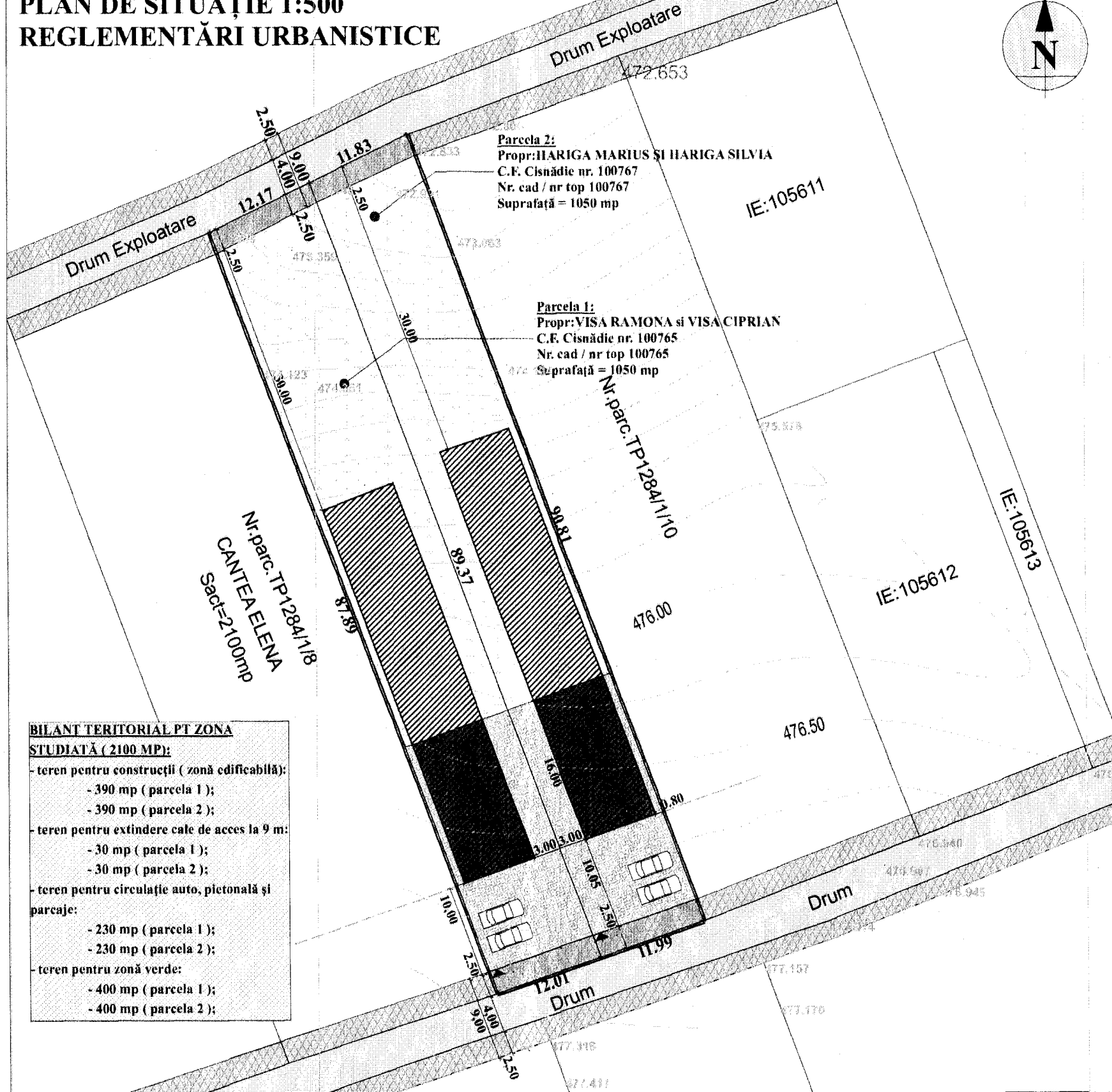
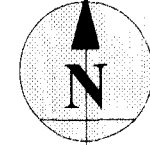
Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constantin Rusu



**PLAN DE SITUAȚIE 1:500
REGLEMENTĂRI URBANISTICE**



LEGENDA:

- ZONA STUDIATĂ - 2100 mp (parcela 1 + parcela 2)
- LIMITELE DE PROPRIETATE A TERENURILOR GENERAT P.U.Z.
- DRUM DE ACCES EXISTENT - 4,00 m
- PROPUNERE EXTINDERE DRUM DE ACCES LA CEDAREA DE 2,5 M DIN TEREN DE FIECARE PARCELA EXISTENTE)
- ZONĂ EDIFICABILĂ (ZONĂ ÎN CARE SE POT FACE CONSTRUCȚII)
- PROPUNERE DE MOBILARE CU CONSTRUCȚII P.O.T. = maxim 40%; C.U.T. = maxim 1,2;
- ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU AMENAJARE ACCES
- ZONĂ VERDE - MINIM 30% DIN SUPRAFAȚA UNUI TEREN

RETRAGERI:

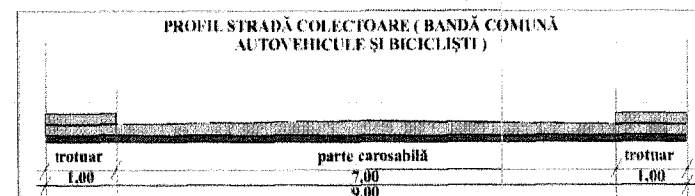
- 12,50 M FAȚĂ DE DRUMUL EXISTENT (LIMITA DE PROPRIETATE) pentru parcela 1 (cu nr top 100765):
- 0,80 M FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE DIN STÂNGA;
- 3,00 M FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE DIN DREAPTA;
- MINIM 30,00 M FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ;
- pentru parcela 2 (cu nr top 100767):
- 3,00 M FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE DIN STÂNGA;
- 0,80 M FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE DIN DREAPTA;
- MINIM 30,00 M FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ;

REGIM DE ÎNĂLTIME:

- Sp+P+E, Sp+P+M;
- Hmaxim construcție = + 12,00 M față de cota +0,00;
- Cota +0,00 la maxim 1,20 m față de CTN;

BILANT TERITORIAL PT ZONA STUDIATĂ (2100 MP):

- teren pentru construcții (zonă edificabilă):	
- 390 mp (parcela 1);	- 390 mp (parcela 2);
- teren pentru extindere cale de acces la 9 m:	
- 30 mp (parcela 1);	- 30 mp (parcela 2);
- teren pentru circulație auto, pietonală și parcaje:	
- 230 mp (parcela 1);	- 230 mp (parcela 2);
- teren pentru zonă verde:	
- 400 mp (parcela 1);	- 400 mp (parcela 2);



ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 4



Regulament Local de Urbanism

Date generale și localizarea proiectului

Denumire proiect:

**CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**

Amplasament:

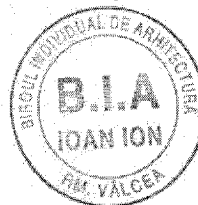
Jud. Sibiu, Loc. CISNĂDIE, Str. SIBIULUI, fara Nr.

Beneficiar:

**VISA RAMONA ȘI VISA CIPRIAN
HARIGA MARIUS ȘI HARIGA SILVIU
Jud. Sibiu, Loc. Sibiu, Str. BĂICOI, Nr. 26**

Proiectant:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ IOAN ION



1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI – parcela 1 (drept de proprietate VISA RAMONA ȘI VISA CIPRIAN, CF Cisanadie nr. 100765, nr top/nr cad 100765) și parcela 2 (drept de proprietate HARIGA MARIUS ȘI HARIGA SILVIA, CF Cisanadie nr. 100767, nr top/nr cad 100767), amplasament: **Jud. Sibiu, Loc. CISNĂDIE, Str. SIBIULUI, fara Nr.,** și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubl utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajrilor aferente), precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenurilor);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

completată;

- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI – parcela 1 (drept de proprietate VIȘA RAMONA ȘI VIȘA CIPRIAN, CF Cisnădie nr. 100765, nr top/nr cad 100765) și parcela 2 (drept de proprietate HARIGA MARIUS ȘI HARIGA SILVIA, CF Cisnădie nr. 100767, nr top/nr cad 100767), amplasament: Jud. Sibiu, Loc. CISNĂDIE, Str. SIBIULUI, fara Nr. se aprobă prin Hotărare a Consiliului Local Cisnădie, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al orașului Cisnădie, jud. Sibiu, constituit din parcela 1 (drept de proprietate VIȘA RAMONA ȘI VIȘA CIPRIAN, CF Cisnădie nr. 100765, nr top/nr cad 100765) și parcela 2 (drept de proprietate HARIGA MARIUS ȘI HARIGA SILVIA, CF Cisnădie nr. 100767, nr top/nr cad 100767), amplasat în Jud. Sibiu, Loc. CISNĂDIE, Str. SIBIULUI, fara Nr., în suprafață totală de 2100 mp.

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Cisnădie preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permis pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament. Emiterea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local al orașului Cisnădie pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în mod unitar. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local al orașului Cîsnădie pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrurilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.3. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul (parcela 1 și parcela 2) ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permis numai cu avizul autorităților de gospodrire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodrire și de captare a apelor.

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatic, etc. depreciaz valoarea peisajului, este interzis.

Consiliul Local al orașului Cîsnădie va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Sibiu, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate

prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc.) este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprins în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echiprii edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzis.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul orașului Cislădie și face parte din teritoriul administrativ al orașului Cislădie. La nivelul terenului studiat în suprafață de 2100 mp - parcela 1 (drept de proprietate VIȘA RAMONA ȘI VIȘA CIPRIAN, CF Cislădie nr. 100765, nr top/nr cad 100765) și parcela 2 (drept de proprietate HARIGA MARIUS ȘI HARIGA SILVIA, CF Cislădie nr. 100767, nr top/nr cad 100767), amplasament: Jud. Sibiu, Loc. CİSNĂDIE, Str. SIBIULUI, fara Nr. - s-au delimitat următoarele zone funcționale:

3.1.1: Utilizari admise (FUNCTIUNEA DOMINANTA);LOCUINTE

Funcțiunea dominant a zonei este cea rezidențială, în zona existând locuințe, cu regim de înălțime min. S+P, S+P+1+M, S+P+1+R;

3.1.2. Utilizari admise cu conditionari (FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- Spatii verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje
- Rețele tehnico –edilitare și construcții aferente.
- dotari de utilitate publică;
- Funcțiuni complementare locuirii, conform PUG Cisnădie în curs de aprobare;

3.1.3. Utilizari interzise:

- altele decât cele premise la art.1 și 2

4.CONDITII DE APLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1.Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbansim aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.

Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însoțire de 1 oră și jumătate.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoțire potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

4.1.2.Amplasarea fata de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbansim aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Conform planșa A02 Reglementări Urbansitice, clădirile propuse vor respecta următoarele retrageri :

- fata de limitele de proprietate din fata – **retragere 12,50 m**

4.1.3.Amplasarea fata de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Accesul auto se va realiza pe drumul existent ce face legătura cu strada Sibiului. Se propune extinderea căii de acces existente la 9,00 m prin cedarea unei fașii de teren de 2,5 m. Străzile aparute în urma PUD sau PUZ 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.

4.1.4.Amplasarea in interiorul parcelei –Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei a construcției față de limitele laterale ale proprietății, se va face ținând cont pe limita vestică (pentru parcelă 1) și estică (pentru parcelă 2) de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil între 0.6 m-2.00 m iar pe limita vestică (pentru parcelă 2) și estică (pentru parcelă 1) distanțat de 3,00, cu respectarea condițiilor minime de însoțire și a

distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Conform plansa A02 Reglementari Urbanistice, cladirile propuse vor respecta urmatoarele retrageri:

Pentru parcela 1 (cu nr top 100765)

- fata de limita de proprietate din dreapta - retragere minim 3,00 m.
- fata de limita de proprietate din stânga - retragere minim 0,80 m.
- fata de limita de proprietate din spate - retragere minim 30.00m.

Pentru parcela 2 (cu nr top 100767)

- fata de limita de proprietate din dreapta - retragere minim 0,80 m.
- fata de limita de proprietate din stânga - retragere minim 3.00m.
- fata de limita de proprietate din spate - retragere minim 30.00m.

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 30,0 m față de limita de proprietate din spate.

Anexele gospodrești (terase acoperite, barbeque, magazii unelte gradina etc.) se vor amplasa la cel puțin 5,00 m față de limita de proprietate din spate.

4.1.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se vor autoriza mai multe clădiri pe aceeași parcelă doar dacă toate corpurile se înscriu în edificabilul parcelei. Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.

Se vor autoriza mai multe locuințe pe o singura parcelă cu condiția ca accesele în clădire să fie individuale, pentru fiecare unitate de locuit.

Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibil de la stradă. Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art.2,3,4,5,16 și 17.

4.1.7. Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public în mod direct, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accesul auto se va realiza din str. Șoseaua Sibiului care face legătura printr-un drum de exploatare cu zona studiată. În vederea realizării obiectivului propus, beneficiarul este obligat să realizeze dezmembrarea terenului ce urmează să fie folosit pentru realizarea și extinderea cailor de circulație, teren ce urmează să fie cedat Primăriei Cisnădie. Dimensiunile strazilor aflate în zona studiate sunt:

- DJ 106 C (Șoseaua Sibiului) - drum care face legătura între Sibiu și Cisnădie
- Drum de exploatare existent de 4.00 m; se propune extindere drum de acces la 9,00 m prin

cedarea de 2,5 m adâncime din terenuri de fiecare parte a drumului de acces existent; drumul de acces rezultat va fi compus din doua trotuare de 1.00 m fiecare și zona de circulație auto cu o lățime totală de 7,00 m

4.2.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accese pietonale – 2,00 m pentru circulația pietonală cu câte un trotuar de 1.00 m pe fiecare parte.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel: se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmand ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci cand aceasta se va executa. Astfel pentru alimentarea cu apă se propune forarea unui puț. Puțul va fi amplasat la o distanță minimă de 10 m față de orice sursă posibilă de poluare. Pentru deversarea apelor uzate se propune realizarea unui bazin vidanjabil impermeabil (sau microstație de epurare) de unde se va vidanja periodic (ori de câte ori va fi nevoie) de către o firmă de specialitate cu transport la cea mai apropiată stație de epurare din zonă, pe bază de contract.

Autorizarea executării construcțiilor este permis doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent. (sistem individual sau extindere rețea)

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, dup caz.

În urma dezvoltării zonei se va propune extinderea rețelilor edilitare existente. Există posibilitatea alimentării cu apă a zonei de la stația de tratare și pompare a apei existentă pe marginea drumului DJ 106 C (distanță de aproximativ 600 m față de zona studiată) și a extinderii rețelilor de canalizare care să se racordeze gravitațional cu rețeaua existentă pe strada Șelimbăruului. În funcție de cererile de construire pe o anumită zonă se va propune extinderea rețelilor urbane pe traseele principale prin grija Primăriei sau a societății Apă-Canal (prin accesarea de fonduri europene).

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu energie electrică. Pentru asigurarea necesarului de consum de energie electrică se vor utiliza energii regenerabile. Soluția aleasă pentru

asigurarea energiei electrice pentru imobilele propuse este folosirea panourilor solare fotovoltaice.

În cazul extinderii rețelelor, instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

În zonă nu există rețea publică pentru telefonie. Pentru comunicare telefonică și internet se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În cazul extinderii rețelelor, instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Pentru încălzirea imobilelor propuse se vor utiliza centrale termice cu combustibil solid (lemn). Pentru prepararea hranei vor fi utilizate mașini de gătit alimentate cu energie electrică.

În cazul extinderii rețelelor:

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

Parcelarea proprietate privată vizată de operațiunea de reparcelare se vor supune operațiunilor cadastrale de comasare și divizare și pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996 și art.30 din R.G.U.

Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Sunt admise comasări de parcele alturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele.

Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

- regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una din următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+1+R;

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8.00 m;

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul

nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 m;

- Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permis numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzis;

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

b) Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;

- Sunt interzise imitațiile de materiale;

- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;

- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;

- Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 25-45 grade sau învelitori tip terasă;

- Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau tip Bramac; se acceptă și învelitori din tablă profilată în culoarea maro, cărămiziu, gri, gri închis;

- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux";

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului □i coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

POT max.= 40%

CUT max.= 1,2

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

supravegherea auto-veniciei se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi, doar folosindu-se pavaje permeabile și numai dacă suprafața afectată este până la 20% din totalul de zonă verde.

Fiecare parcelă din zona rezidențială va conține obligatoriu un loc de parcare pentru 2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

4.5.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 30,00% din suprafața totală a terenului.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr.114/2007 privind modificarea Ordonanței nr.195/2005 și anume asigurarea a minim 26 mp spații verzi pentru fiecare locuitor.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

Spațiile neconstruite și neocupate de circulații/accese vor fi înierbate.

4.5.3. Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative – necesare delimitării parcelelor.

Aspectul împrejmuirilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Este interzisă realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, cu grad de opacitate mai mare de 80%.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 2,00 m.

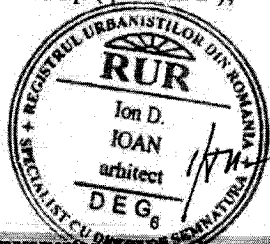
Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi adunate în containere (pubele) și vor fi preluate și transportate periodic de către societatea de salubritate pe bază de contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoii aferente orașului Cisnădie.

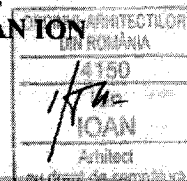
4.6. BILANT TERITORIAL

- teren pentru construcții (zonă edificabilă):
 - 390 mp (parcela 1) și 390 mp (parcela 2);
- teren pentru extindere cale de acces la 9 m:
 - 30 mp (parcela 1) și 30 mp (parcela 2);
- teren pentru circulație auto, pietonală și parcaje:
 - 230 mp (parcela 1) și 230 mp (parcela 2);
- teren pentru zonă verde:
 - 400 mp (parcela 1) și 400 mp (parcela 2);



Intocmit:

Arh. IOAN ION



P.U.Z. - Construire casă unifamilială, împrejmuire și bransamente în zona de dezvoltare urbană, Căminărie, Șos. Sibiu nr. 10

PRESEDINTE DE SEDINTA

DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU