

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 270

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire service auto și spălătorie auto, spații comerciale și industriale, bransamente utilități, comasare, amplasare firmă și modificare funcțiune pentru construire locuințe" în Cisnădie, str. Sibului FN beneficiar BENTE ROMULUS SORIN

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 15 consilieri, la data de 22 decembrie 2017;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr.16737/20.12.2017;

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

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

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;

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire service auto și spălătorie auto, spații comerciale și industriale, bransamente utilități, comasare, amplasare firmă și modificare funcțiune pentru construire locuințe” în Cisnădie ; STR. Sibului F.N.; C.F. NR.107445, 102421, 105714; NR.TOP: 4846/24/1/1/1/1/2, 102421, 4846/24/1/1/2;beneficiar Bente Romulus Sorin , conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 12.047mp.

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

Art.4 Străzile apărute 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.

Art.5 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

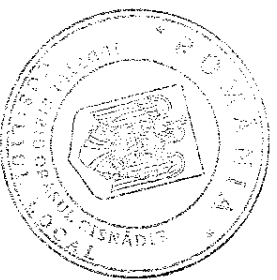
Art.6 Prezenta se comunică beneficiarului BENTE ROMULUS SORIN.

Art.7 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.8 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 22 decembrie 2017 cu 15 voturi „pentru” .

Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip



Contrasemnează:
Secretar,
Ciprian Constanțin Rusu

difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu

dl. Primar al orașului Cisnădie

dl. Secretar al orașului Cisnădie
dosar ședință

evidențe hotărâri

Serviciul arhitect șef, urbanism și administrative—
Compartimentul cadastru și agricultură—

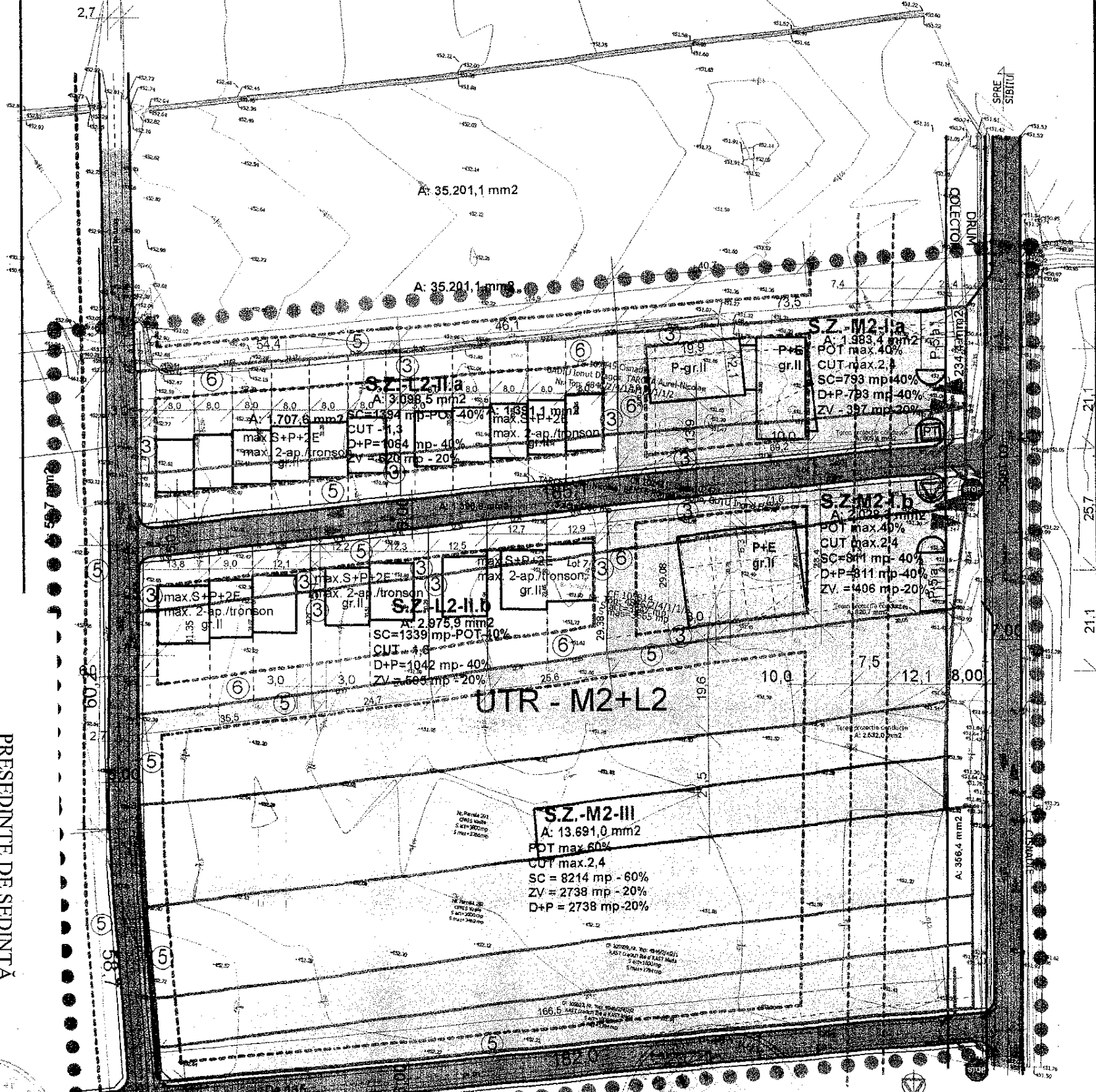
OCPI Sibiu

dl. BENTE ROMULUS

jud.Sibiu,loc.Sibiu, str.Tribunei nr.17

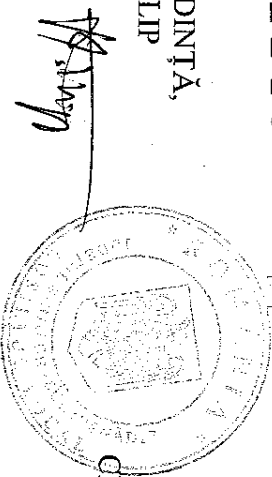
afisaj —

PUZ- CONSTRUIRE SERVICE AUTO, SPATII COMERCIALE SI INDUSTRIALE - TIP M2 + LOCUINTE TIP L2



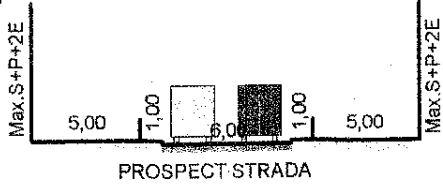
ANEXA 1 LA HCL. 270/22.12.2017

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

- Retrageri minime obligatorii si zone edificabile
- Limita proprietate
- Limita lot
- Constructii
- Zone verzi
- Drumuri si platforme
- Locuinte - L2
- Functiuni mixte- M2
- Limita zona studiata



verificatori	numele	competenta	cebrinta	referinta expertiza nr./data
318	HUBERTUS S.R.L.	PROIECTARE	J-32-53/94	Pr nr 293/2016
DESENAT	NUMELE	SERIA/NUMARA	SCALA	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONE FUNCTIONALE
PROIECT	SEPTIMICI GHE.	1:1000, 500, 250, 200,	04.2017	baz - PUZ
VERIFICAT				pi nr

CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
COMISIA TERORICA DE AVALUAREA
TEHNICII SI URZARII
ANUNCIU NR. 203 din 18.12.2017
ARHITECT SEF
VIZATI SI SEMNATE
CHIRIAC



ANEXA 2 LA HCL.270/22.12.2017

1
ENESCIMDARE

Aferent PUZ -
DENUMIREA LUCRĂRII : - - PUZ - „PENTRU CONSTRUIRE SERVICIE AUTO ȘI
SPĂLĂTOARE AUTO, SPAȚII COMERCIALE ȘI INDUSTRIALE, BRANSAMENTE UTILITĂȚI
, COMASARE ,AMPLASARE FIRMA ȘI MODIFICARE FUNCȚIUNE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE,„

-AMPLASAMENT – DJ 106 C – Sibiu-Cisnădie – intravilan – Județul Sibiu

-BENEFICIARI : BENTE ROMULUS din Sibiu str. Tribunei nr. 17– pentru TARCEA AUREL
NICOLAE și soția TARCEA ELENA CRISTINA , BENTE ROMULUS-SORIN și soția GUTU
INGRID ELENA , BADIU IONUȚ DRAGOȘ , VERMEȘAN MARIANA

-PROIECTANT GENERAL/SPECIALITATE : S.C.HUBERTUS S.R.L.
arhitect ȘEPTILICI GHEORGHE
Sibiu str. Pedagogilor nr. 12 ,tel.0269 219762

-DATA ELABORĂRII :31 martie 2013
-PROIECT NR. - 296/2016

I. Dispoziții generale :

1.ROLUL RLU – Rolul RLU este de a detalia și condiționa construirea în terenul care
face obiectul PUZ

2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII – R.G.U. aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de
aplicare a a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04-2000 ; Reglementările din PUG
și prevederile RLU aferent PUG – Cisnădie aprobate prin HCL nr. 238/2015 ;
(PUG)PLAN URBANISTIC GENERAL – CISNĂDIE și RLU al Orașului Cisnădie – pentru
detalierea construcții într-o porțiune a intravilanului orașului Cisnădie cu funcțiunea tip M2 –
MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE – SERVICII +complectarea zonei cu funcțiunea
CONSTRUIRE LOCUINȚE tip L2.
- Certificatul de Urbanism Nr.911 din 21.11.2016 emis de Primăria Orașului Cisnădie
Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 și Avizul de Inițiere nr.668/9.02.2017 al Primăriei Orașului
Cisnădie Studii de biodiversitate ale județului Sibiu

3.DOMENIU DE APLICARE – Incinta –UTR-ul care face obiectul PUZ -ului

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR :

4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI și protejarea
patrimoniului natural construit :
In zona nu se amplasează obiective ce generează noxe sau alti factori de poluare a mediului ,
a. Protecția calitatii apelor:
- se vor respecta soluțiile privind alimentarea cu apa și evacuarea apelor reziduale ale
autorității de Gestionare a apei,
- protecția sanitară a zonei va fi organizată prin utilizarea de puțuri forate .,
- se vor respecta condițiile stipulate de autorizațiile emise de autoritatea competență pentru
Gestionarea apei,

b. Protecția aerului:

- procesele generatoare de praf se vor desfășura în spații închise echipate cu sisteme de exhaustare și de purificare a aerului,
- se impune respectarea tehnologiei de execuție a obiectivelor ;
- vehiculele utilizate la transport vor fi corespuzatoare d.p.v.d. tehnic.

c. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- se va reduce limita de viteză și controlul accesului la incintă,
- dimensionarea incintelor va asigura reducerea nivelului de zgomot cauzat de motoare (mijloacele de transport nu vor staționa în afara santierelor),
- utilizarea platformelor și a materialelor acestora vor conduce la reducerea nivelului de zgomot la drumuri.
- construirea față de SJ 106 c – se va face la o distanță (retragere) minimă obligatorie de cca 20 m.

d. Protecția împotriva radiațiilor: - nu este cazul

e. Protecția solului și a subsolului:

- sistemele de colectare și evacuare a apelor pluviale și a apelor menajere vor fi executate de manieră de a se evita contaminarea solului și subsolului,
- drumurile interioare și platformelor tehnologice se vor impermeabiliza prin betonare
- zonele pentru evacuarea deșeurilor din interiorul incintelor se vor organiza corespuzator

f. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- împrejmuirea incintelor pentru prevenirea accesului animalelor în incintă.
- Noile obiective, conform avizelor de la ARPM Sibiu nu se încadrează în prevederile HG. Nr. 445/2009 , anexa 2 pct. 12 lit c. și art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul arilor naturale protejate , conservarea habitatelor naturale , a florei și faunei sălbatice dar în zona de amplasare nu există habitate de specii de plante sau animale incluse în Caietul Rosu, trasee de migrație sau adaposturi pentru creșterea, alimentarea, reproducerea sau hibernarea animalelor.

Acest fapt nu exclude luarea oricăror măsuri de protecție a mediului natural ,cu atât mai mult cu cât funcțiunea de servicii și agreement este favorizată de un cadru natural cât mai intact.

g. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- Zona PUZ-ului se va împrejmuji.
 - Zona este amplasată în interiorul unui trup intravilan care are ca destinație prin PUG de zonă de locuit tip L2 și zone mixte tip M2
- În interiorul trupului funcție de destinație se vor lua toate măsurile legale de protecție specifice funcțiunii și interdependenței dintre acestea pentru a forma o țesătură urbană omogenă .

h. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- Deșeurile generate în incinte se depozitează pe platforme speciale în containere și pubele de unde se transportă la deponii legal aprobate de către firme specializate, pe bază de contract conform legislației în vigoare.

i. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase: - nu se vor depozita sau manevra substanțe chimice periculoase.

j. Prevederi pentru monitorizarea mediului – se va monitoriza :

- deseurile se vor colecta sortate pe principii privind reciclarea,
- montajare regulata (anuala) a nivelului de zgomot generat de facilitatile tehnologice la marginea incintelor.
- evaluarea calitatva periodica (anuala) a apei reziduale transportate la statia de epurare, Stilul patrimoniului construit se va regăsi ca factură arhitecturală în stilul noilor construcții dar ca factură de tip servicii și agrement .

5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC – Incintele se vor înprejmui și se vor monta corpuri de iluminat la limita acestetora .

6.REGULI DE CONSTRUIRE , AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Datorită existenței în teren a două conducte magistrale de apă (una potabilă și una brută) situate la cca 12 m. din axul DJ 106C ,cca 7 m între acestea și obligăției îndepărtării construcțiilor la 10 m de ultima conductă retragerea minimă obligatorie a frontului construit față de DJ 106 C este de 29 m din axul DJ.

Regulile de construire se calează pe prevederile RLU al PUG aprobat al orasului Cisnădie specifice atât unei zone M2(MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIE – SERVICII +L2)(INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2)

III - M2-ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE - regului care se aplică în subzona I a , I b și III .

6.1 -UTILIZĂRI ADMISE M2

-sunt admise următoarele utilizări:

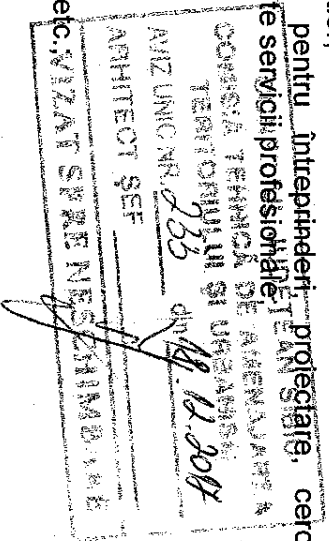
- instituții, servicii și echipamente publice de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- scurturi, grădina de cartier;

6.2-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI M2

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0 m de servicii și echipamente publice
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

6.3-UTILIZĂRI INTERZISE

M2-se interzic următoarele utilizări:



- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precollectare 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.

6.4 -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M2-cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500.00 mp și un front la stradă de minim 12.0 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot traseul străzii prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

6.5 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2-la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 m pe străzi de categoria a III-a.

- Datorită existenței a 2 conducte magistrale de apă (una potabilă și alta brută prima pozată la cca 12 m de axul DJ 106c și a doua la cca 7 m de prima ,se creează obligații de retragere minimă obligatorie (până la mutarea respectivelor conducte) cu 10 m de la conducta cea mai apropiată – respectiv cca .29 ml de la axul DJ 106 C .
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 -10 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.0 m. la aliniament frontal și de 3 m față de strada nou creată , caz în care aliniamentul este similar cu distanță față de limită laterală .

6.6.--AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M2 -clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.0 sau 5.0 m.(după caz) retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.0 m;

-clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 m de la aliniament;

-în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se

poate alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 m; în cazul în care această limită separă de subzona rezidențială sau de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se măsoară la 5.0 m;

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m și de 3 m față de limita laterală ;

-se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.0 m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9 m de la pardoseala încăperilor;

-în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

6.7.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

6.8.-CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M2-parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor- de minim 3,0 m ; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 m;

-se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

în mod particular circulația în zona se asigură prin realizarea următoarelor drumuri :

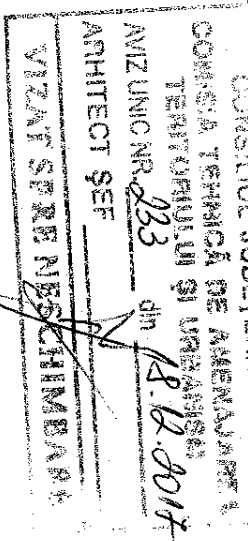
-realizarea unui drum colector paralel cu DJ 106c cu lățimea de 8 m pozat peste șanțul ce marginește DJ 106c și din care se va face accesul la funcțiunile din zonă .

-2 drumuri perpendiculare pe drumul colector :

– unul pozat la mijlocul parcelelor cu nr. top. 4846/2/4/1/1/1/1/2, număr cadastral 102421 și număr topografic 4846/2/4/1/1/2, terenuri care se comasează și se redezmembrează pentru a caza atât funcțiuni MIXTE ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE-SERVICII spre DJ 106c cât și de locuire , de cu lățime de 8 m (6m carosabil și 2 trotuare de 1 m)

- un al doilea ,tot perpendicular pe drumul colector ,calat pe De 135 și care asigură atât legătura dintre drumul colector cât și accesele la parcelele cu - cu nr. top – 4846/2/4/1/1/1 ; nr. top – A-291 ; nr. cad. – A 292 și cu nr. cad – A 293 – terenuri care conform PUG se încadrează în tip de funcțiuni M2 și vor caza doar funcțiuni MIXTE ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE-SERVICII de cu lățime de 8 m (6m carosabil și 2 trotuare de 1 m)

- 1 drum modernizat de (cu lățime de 8 m (6m carosabil și 2 trotuare de 1 m))calat pe un De paralel cu DJ 106c care marginește partea din spate a terenurilor UTR-ului și în care deșusează cele două drumuri perpendiculare și care asigură accesul la restul zonei .



Modernizarea celor două drumuri de exploatare , De 135 și cel paralel cu DJ 106 C se realizează prin cedarea de terenuri din proprietatea particulară luându-se ca puncte de reper axul drumului de exploatare actual și lărgirea egală pe ambele laturi cu 4 m.până la asigurarea unui drum de 8 m. minim – 6 m carosabil și dpuă trotuare de 1 m.

Drumurile modernizate după realizare și echipare se vor preda în administrarea primăriei Cisnădie .

6.9 -STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

M2 -staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250.0 m;

-se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Numărul locurilor de parcare în zona M2 va respecta condiția – **1 loc de parcare la 150 mp SCD.**

6.10 -ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M2 -înălțime maximă admisibilă :

=S(D)+ P +6 (max. 22 ml la cornișe și 28 ml înălțime maximă de la CTA) pe străzi cu 4 fire de circulație;

= S(D)+P + 3-4E (max. 16 ml la cornișe și 23 ml.înălțime maximă de la CTA) pe străzi cu 2 fire de circulație.

-se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta la 45° [grade];

-dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii,dar nu cu mai puțin de 4.0 m; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

-pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.0 m pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25.0 m pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin;

6.11 -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2-aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

-aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

-pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și-avize suplimentare.

6.12-CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

M2-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau particulare ale dezvoltatorilor din zonă după cum urmează :

- alimentare cu apă – prin puturi forate în fiecare incintă și branșare la rețele existente în zonă după prelungirea coductelor – cu D = 200 din zona de locuit sau din ferma Seviș
- alimentare cu energie electrică – prin racordarea la rețeaua electrică din zonă
- apa de incendiu – din puturi forate
- canalizarea pluvială – la torent natural – santurile DJ iar datorită circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- canalizare menajeră – la bazine vidanjabile și stații de epurare colective cu deversare a apelor uzate convențional curate la emisar natural acceptat de gospodarul de bazin hidrografic.
- telecomunicații – prin racordare la rețeaua din zonă
- încălzire – se vor utiliza combustibili solizi, lichizi sau gazeoși după racordare la rețele de gaz, electrică și energii regenerabile (panouri solare fotovoltaice etc...)
- se interzice dispunerea antenelor TV-sateit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

6.13-SPATIILIBERE ȘI SPATIILPLANTATE

M2-se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 M; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

-în grădinile de față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

-terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100.00 mp;

-se recomandă ca minim 75% din terasele ne utilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

-parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2 m înălțime;

- Zonele verzi vor fi de minim 20% di total suprafață teren .

6.14-ÎMPREJMUIRI

M2-se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.8m înălțime din care 0.3 m soclu opac, dublate de gard viu. spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Împrejmuirile se va face la limita incintelor din materiale –beton, piatră, oțel,lemn

6.15-POSSIBILITĂTILMAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

M2 -P.O.T. maxim = 60%-cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, polivalente, etc.

6.16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA TERENULUI
 M2 -CUT maxim = 2.4 [mp.ADC/mp.teren]-pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

JUDEȚUL IJDETEAN SRU TERENUL ȘI UTILIZAREA AVIZ UNIC NR. 233 din 18.08.2018 ARHITECT ȘEF VIZAT SPRE ÎNSCĂIMBARE

6.17. REGULI CU PRIVIRE LA SUPRAFETE PE CATEGORII FUNCTIONALE, ZONE FUNCTIONALE ȘI DE MATERIALE DE CONSTRUCȚII:

-SUBZONA I-a cu S=cca. 1983 mp

- a)- CONSTRUCȚIE SERVICE AUTO ȘI SPĂLĂTORIE AUTO – cu 5 posturi de lucru
- b)- CONSTRUCȚIE TINICHIGERIE – VOPSITORIE AUTO – cu 5 posturi de lucru

Indicii urbanistici maximali sunt în conformitate cu RLU al orașului Cîsnădie aferenți unei zone M2 respectiv POT și CUT sunt:

-P.O.T. maxim = 40%-cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.

-CUT maxim = 2.4 [mp.ADC/mp.teren]-pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Regim maxim de înălțime - S(D)+P + 3-4E (maxim 15 ml.la cornișe și 22 ml înălțime maximă de la CTA) pentru că străzile au 2 fire de circulație

Ca bilanț teritorial pe categorii funcționale de utilizare a terenului în etapa finală de realizare a incintei din zona studiată acestea se prezintă:

-zonă ocupată de construcții	40,0 %
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40,0 %
-zonă ocupată de zone verzi	20,0 %
-zonă rețele	0,0%

-Suprafata construita = 793 mp

-Suprafată construită drumuri si platforme tehnologice = 793 mp

-Suprafata zone verzi = 397 mp

-SUBZONA I-b cu S = 2028 mp

a)-CONSTRUCȚIE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI ALTE FUNCȚIUNI SPECIFICE ZONEI M2

Indicii urbanistici maximali sunt în conformitate cu RLU al orașului Cîsnădie aferenți unei zone M2 respectiv POT și CUT sunt:

-P.O.T. maxim = 40%-cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.

-CUT maxim = 2.4 [mp.ADC/mp.teren]-pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Regim maxim de înălțime - S(D)+P + 3-4E(maxim 15 ml la cornișe și 22 ml înălțime maximă de la CTA) pentru că străzile au 2 fire de circulație

-zonă ocupată de construcții	40,0 %
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40,0 %
-zonă ocupată de zone verzi	20,0 %
-zonă rețele	0,0%

-Suprafata construita = 811 mp

-Suprafată construită drumuri si platforme tehnologice = 811 mp

-Suprafata zone verzi = 406 mp

Regim maxim de înălțime - S(D)+P + 3-4E pentru că străzile au 2 fire de circulație

-Subzona III – cca.S = 13.691 mp

cuprinde terenuri care vor avea mobilare și organizare specifică funcțiunii tip M2 respectiv – funcțiuni MIXTE –ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE-SERVICII

Mobilarea în această subzonă se va face în baza unui PUD (Proiect de Urbanism de detaliu prin care fie se vor configura mai multe incinte fie se va propune o singură incintă .

în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de ceaaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se poate realiza în regim izolat;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- 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 5.0 m.
- clădirile izolate se vor putea alipi de o latură a terenului cu condiția ca între clădirea vecină și limita laterală a terenului, respectiv față de clădirea izolată să fie minim 3 m. și va avea o retragere minimă față de alinament de 5 m.

7.4.4 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L2-distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

7.4.5 -CIRCULATII SI ACCESE

L2-parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-locuințele în sistem înșiruit, cuplat sau izolat vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m.

Conform PUZ accesul la subzonele-L2 - II-a și II-b se va face prin drumul medien cu lățimea de 8 m (din care 6 m carosabil), din drumul colector cu lățimea de 8,0 m care debutează din DJ 106 c și din De 135 –modernizat la o stradă cat III-a de 8 m (din care 6 m carosabil)

7.4.6-STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2-staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va asigura parcarrea a **1,5** locuri de parcare pe **unitatea locativă** (apartament) în terenul proprietate .

7.4.7. -ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2 -înălțimea maximă a clădirilor va fi S(D)+P+2 (11.0 metri la cornișe și 16 ml la coamă);

7.4.8 -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2-clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

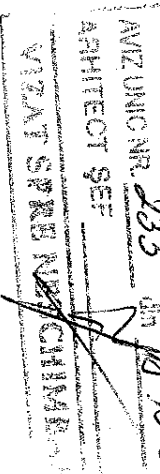
-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

7.4.9 -CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2 -toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-alimentare cu apa – prin puțuri forate în fiecare incintă și branșare la rețele existente în zonă după prelungirea conductelor – cu D = 200 din zona de locuit sau din ferma Sevis

-alimentare cu energie electrică – prin racordarea la rețeaua electrică din zonă



- apa de incendiu – din puturi forate
- canalizarea pluvială – la torent natural – sanșurile DJ iar datorită circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- canalizare menajeră – la bazine vidanjabile și stații de epurare colective cu deversare a apelor uzate convențional curate la emisar natural acceptat de gospodarul de bazin hidrografic.
- telecomunicații – prin racordare la rețeaua din zonă
- încălzire – se vor utiliza combustibili solizi , lichizi sau gazoși după racordare la rețele de gaz,electrică și energii regenerabile (panouri solare fotovoltaice etc...)

7.4.10 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L2-spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațădă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- Se va asigura 20 % zone verzi

7.4.11 – ÎMPREJMUIRI

- L2 -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 maximum 2.5 m.

8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

8.1. -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2 -POT (maxim) = 40%

8.2 -COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2 -CUT maxim pentru înălțimi S(D) + P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

-CUT maxim pentru înălțimi S(D)+P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

V - 8.3. REGULI CU PRIVIRE LA SUPRAFETE PE CATEGORII ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE ALE CELOR 2 SUBZONE ȘI DE MATERIALE DE CONSTRUCȚII:

SUBZONA II care include funcțiunea de CONSTRUIRE LOCUINȚE - în regim de construire : deschis,semideschis , cuplat și înșiruit pentru ca imaginea străzii să fie cât mai interesantă , funcțiune care modifică parțial zona M2 motivat de învecinarea cu o consistentă zonă de locuire .

Subzona II are 2 nuclee de o parte și alta a drumului nou cu următoarele suprafețe :

-SUBZONA II-a cu S = 3098 mp

Regim maxim de înălțime S(D)+P+2E(11.0 metri la cornișe și 16 ml la coamă de la CTA);

L2 - POT (maxim) = 40%

L2 -CUT maxim pentru înălțimi S(D) + P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

-CUT maxim pentru înălțimi S(D)+P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

-zonă ocupată de construcții 40,0 %

-zonă ocupată de drumuri și platforme 40,0 %

-zonă ocupată de zone verzi	20,0 %	
-zonă rețele	0,0%	
-Suprafata construita		= 1239 mp
-Suprafata construită drumuri și platforme tehnologice		= 1239 mp
-Suprafata zone verzi		= 620 mp

-SUBZONA II-b cu S = 2976 mp
Regim maxim de înălțime S(D)+P+2 E - (11.0 metri la cornișe și 16 ml la coamă de la CTA);

L2 - POT (maxim) = 40%

L2 - CUT maxim pentru înălțimi S(D)+P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren – cu 1 apartament

-CUT maxim pentru înălțimi S(D)+P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren – cu 2 apartamente

-zonă ocupată de construcții	40,0 %	
-zonă ocupată de drumuri și platforme	40,0 %	
-zonă ocupată de zone verzi	20,0 %	
-zonă rețele	0,0%	
-Suprafata construita		= 1190 mp
-Suprafata construită drumuri și platforme tehnologice		= 1190 mp
-Suprafata zone verzi		= 596 mp

Se pot utiliza ca materiale de construcție: la structură – oțel, cărămidă, piatră, beton, lemn, gipscarton sau alte sisteme constructive pe cofraje din tip Agrisol; la finisaje tencuie, termosistem, zugrăveli și vopsitorii, țiglă solz la învelitori (ceramică sau metalică) cu acoperis tip terasă sau șarpantă sau tablă cutată la construcțiile anexă.

Ca tip structurile portante pot fi în cadre din BA, oțel sau zidărie portantă.
Construirea de locuințe are retrageri minime obligatorii din aliniamentul frontal de min. 5 m iar amplasarea noilor construcții se va face în incintă, izolat, înșiruit sau cuplat

La construcții cu caracter provizoriu se poate utiliza ca închideri tabla profilată sau pânza împregnată. Pe terenul pe care se amplasează în prime etapa o construcție provizorie generat ulterior se poate amplasa construcții cu caracter definitiv cu aceeași destinație.

Construcțiile (dacă este cazul) care se vor amplasa pe granița cu respectarea distanțelor față de granițe conform cod civil.

VI - IDENTIFICAREA TERENURILOR CARE CONFIGUREAZĂ UTR-UL (PUZ-ul)

Subzona I și subzona II sunt configurate prin comasarea și dezmembrarea terenurilor:

- cu CF nr. 107445 (număr vechi de carte funciară 9300), nr. top. 4846/2/4/1/1/1/1/1/2, cu o suprafață de 3800 mp.conf. CF, respectiv suprafața de 3756 mp. din măsurători topo.-

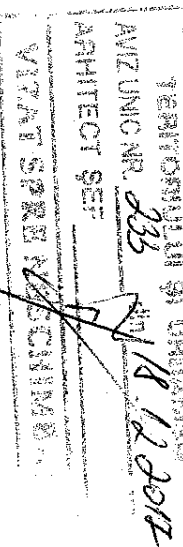
Proprietari – Badiu Ionuț-Dragoș și Tarcea Aurel Nicolae.

- cu Cartea Funciară Cîsnădie nr. 102421, număr cadastral 102421, cu o suprafață de 4300 mp. Conf. CF, respectiv suprafața de 4330 mp. din măsurători topo.-Proprietari – Bențe Romulus-Sorin și Tarcea Aurel Nicolae

- cu Cartea Funciară Cîsnădie nr. 105814 (număr vechi de carte funciară 11285), număr topografic 4846/2/4/1/1/2, cu o suprafață de 3947 mp. conform CF în acte, respectiv suprafața de 3665 mp. din măsurători topo. –
suprafața de 3665 mp. din măsurători topo. –

- **Subzona III** - cuprinde terenuri care vor avea mobilare și organizare specifică funcțiunii tip

M2 respectiv –funcțiuni MIXTE -ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE-SERVICII
Mobilarea în această subzonă se va face în baza unui PUD (Proiect de Urbanism de detaliu prin care fie se vor configura mai multe incinte fie se va propune o singură incintă.



Subzona include terenurile mai multor proprietari cu o suprafață totală de cca. S = 13.691 mp

Terenurile incluse în subzonă sunt :

- terenul cu nr. top. 290 – S = 3353 mp. – Proprietar Cotoara Ioan
- terenul cu nr. top – A-291 – S= 3800 mp. proprietar Opriș Vasile
- terenul cu nr. cad. – A 292 – S= 3500 mp. proprietar Opriș Vasile
- teren înscris în CF 105929-Cisnădie – nr. top. 4846/2/4/2/1 cu S = 1800 mp -proprietar Kast Crăciun Ilie și Maria
- teren înscris în CF 105923-Cisnădie – nr. top. 4846/2/4/2/2 cu S = 1800 mp - proprietar Kast Crăciun Ilie și Maria

VII. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L.**-locuirea – cu caracter permanent în subzonele L2 pentru personalul angajat și provizoriu pentru vizitatori – în subzonele I și III.
- IS**-instituții și servicii – Zona va caza activități de servicii și agrement + funcțiuni administrative aferente funcțiunii de bază + alte funcțiuni compatibile.
- ID**-unități de producție și depozitare – DA aferente funcțiunilor compatibile
- C**- Căi de comunicație – în interiorul zonei dinspre exterior căile de comunicație vor fi reprezentate de un drum colector cu debut din DJ 106 C și strazi de 8 m. (6 carosabil) -2 cu debut din drumul colector și una în spatele UTR-ului și care asigură atât – ieșire – intrare în trafic –cât și accesul în incinte .
- În interiorul subzonelor I și III circulațiile se fac prin drumuri și platforme interioare
- SP** – spații plantate, agrement ,sport – se vor amplasa spații plantate printre clădiri , drumurile ,platformele și drumurile incintei
- SS**-Spațiile destinate agrementului și sportului – după caz
- DS** – destinație spațială – nu este cazul
- GC** – gospodărie comunală – nu este cazul
- TE** – echipare edilitară – zona va fi echipată cu următoarele : canalizare , apa , energie electrică și telefonie

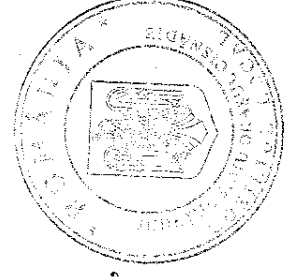
V. Unități teritoriale de referință

Zona studiată se poate constitui ca o unitate teritorială de referință (UTR)-M2 + L2 - încadrat în totalul intravilan din teritoriul administrativ al orașului Cisnădie având funcțiune compatibilă cu poziția și se reprezintă prin amenajări specifice funcțiunii tip **M2 -mixte productive** - servicii și tip **L2-locuințe** + agrement + activități administrative aferente funcțiunii de bază + alte funcțiuni compatibile, de sistemul în care se vor desfășura activitățile specifice precum și de arhitectura ansamblului

Limita UTR-ului este constituită de DJ 106 C și noile drumuri de contur zonă studiată ,propuse ,conform planșei de Reglementări urbanistice .

Întocmit

Arh. Șeptilici Gheorghe

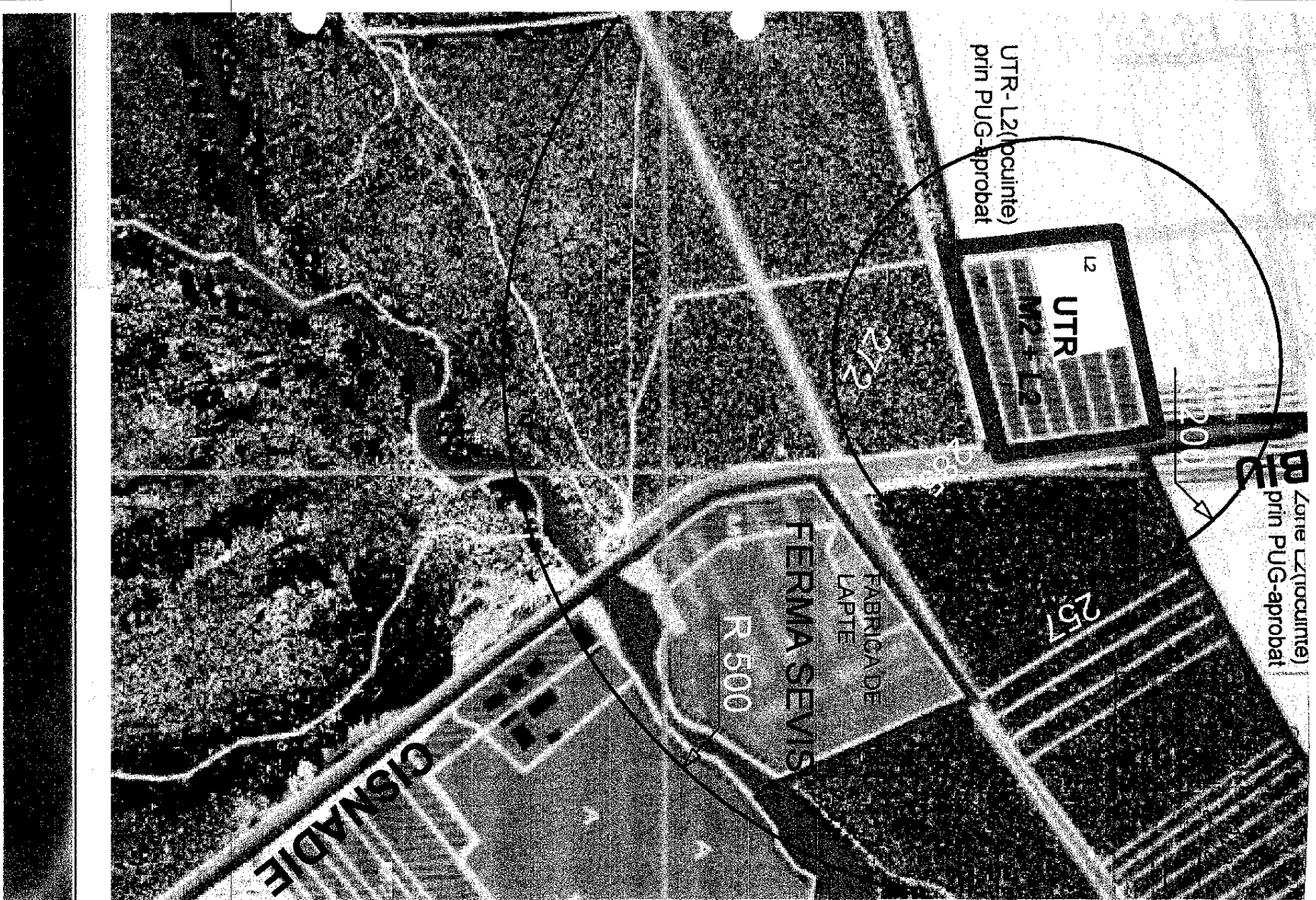



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU





UTR- L2(punctie)
prin PUG-approbat

Zona L2(punctie)
prin PUG-approbat

257

252

FABRICA DE
LAPTE
FERMA SEVIS
R 500

CISNADIE

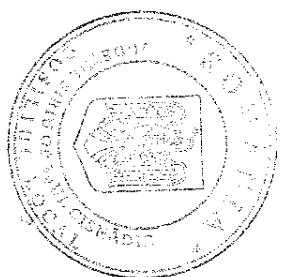
1 AN SIBIU

SECRETAR

SECRETAR

18.02.2017

SECRETAR



PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUT MIHAI FILIP

Danut Mihai Filip

CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Ciprian Constantin Rusu

