

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 209
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Dezmembrare imobil” în
Cisnădie, str. Uzinei nr. 26
beneficiar SC AGROCCOM SIB SA

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 26 octombrie 2017;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 11137/24.08.2017;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodarie orășenească, mediu și turism;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Dezmembrare imobil” în Cisnădie, str. Uzinei nr. 26, beneficiar SC AGROCCOM SIB SA, 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 57926 mp.

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

Art.4 Străzile apănute 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.

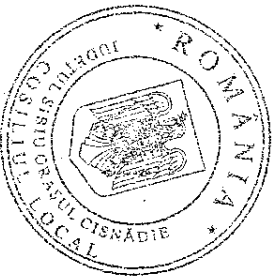
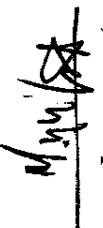
Art.5 Prezentă se comunică beneficiarului SC AGROCCOM SIB SA.

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.

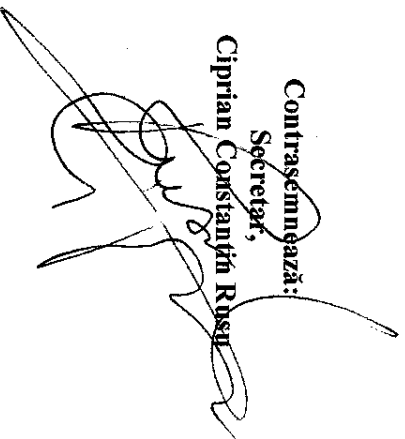
Adoptată la Cisnădie în data de 26 octombrie 2017 cu 14 voturi „pentru” și 2 voturi „împotriva”.

Președinte de ședință,
Dănuț Mihai Filip



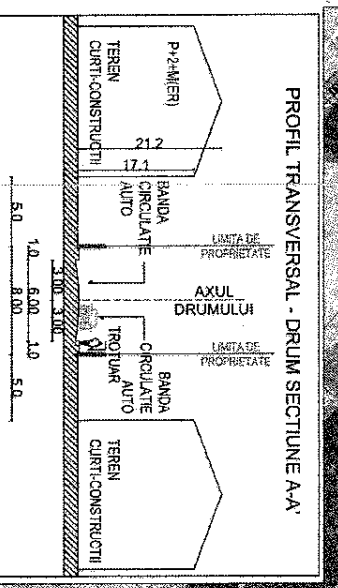
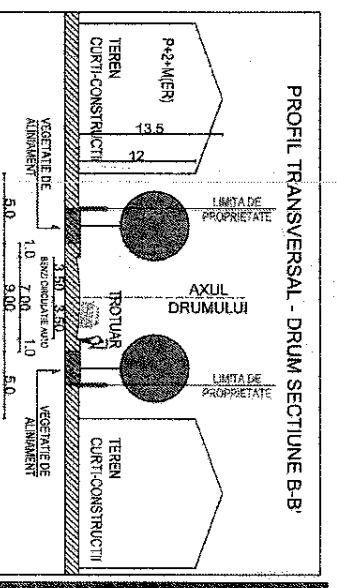
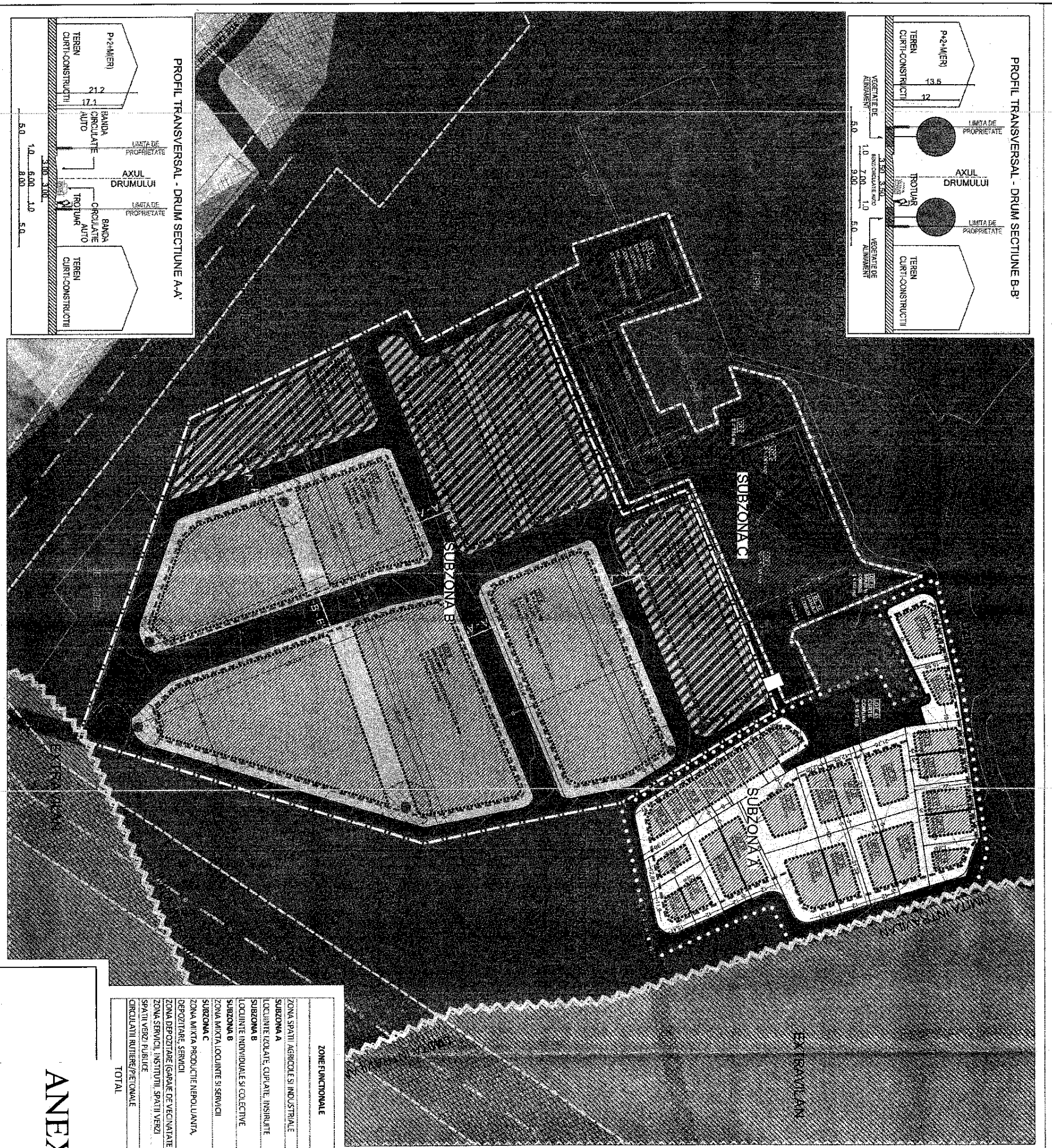
Contrașemnează:
Secretar,

Ciprian Constantin 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./dna. SC AGROCOM SIB SA
jud.Sibiu, Loc.Cisnădie, str.Uzinei nr. 26
afisaj —



REGLEMENTARI URBANISTICE
PLAN URBANISTIC ZONAL

- LEGENDA:**
- LIMITE
 - LIMITA ZONEI REGULAMENTATE
 - PARCELALE PROPUSE
 - AMPLASAREA SI CONTOURAREA CONSTRUCTIILOR
 - ALINIAMENT
 - EDIFICIIL
 - DESTINATIA TERENURILOR
 - ZONA LOCUINTE IZOLATE CUPRINDE ANGRULE, SPP+H+MER-D+P+I IN INTERIORUL / EXTERIORUL PARCELEI REGULAMENTATE
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE S+P+H+MER-D+P+I
 - ZONA SERVICII, INSTITUTII, SPATII VERZI
 - ZONA MIXTA LOCUINTE S+P+H+MER-D+P+I, SERVICII
 - ZONA MIXTA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, SERVICII
 - ZONA MIXTA PRODUCTIE SI AGRICOLE * (CONSTRUCII P.U.G. ORAS ORSADIE)
 - ZONA SPATII VERZI SI VEGETATIE DE ALINIAMENT
 - CALDE CIRCULATI RUTIERE SI PERSONALE PROPUSE IN INTERIORUL PARCELEI REGULAMENTATE
 - GARAJE
 - ELEMENTE DE INFRASTRUCTURA
 - LINE ELECTRICE AERIANE (L.E.A.) 110 KV
 - ZONA PROTECTIE L.E.A. - 18.5M DE LA REȚEA
 - LIMITA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA A PLATFORMEI DE COLECTARE A DESURURILOR SOLIDE

INDICATORI URBANISTICI PRINCIPALI
PENTRU ZONELE DE LOCUINTE SI ZONELE MIXTE CU LOCUINTE:
P.O.T. = 35%; C.U.T. = 12
PENTRU ZONELE DE SERVICII SI ZONELE MIXTE DE PRODUCTIE/SERVICII:
P.O.T. = 40%; C.U.T. = 12

SUPRAFATA TOTALA TEREN = 57 926 MP

REGIM DE INALTIME:
PENTRU LOCUINTE S+P+H+MER-D+P+I:
H max. coama: 10m
H max. coama: 7m
PENTRU LOCUINTE S+P+H+MER-D+P+I:
H max. coama: 12m
H max. coama: 13.5m
PENTRU CELELALTE FUNCTIUNI:
H max. coama indiferent de nr. de niveluri: 14m

ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI		SUPRAFATA PROPRIASA (MP)	%
	EXISTENT	PROPUSE		
ZONA SPATII AGRICOLE SI INDUSTRIALE	1	0	0.0	0.0
SUBZONA A	0	28	9.034.0	15.6
LOCUINTE IZOLATE, CUPRINDE, INSURUTE	0	0	19.894.0	34.3
SUBZONA B	0	3	9.947.0	17.0
LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE	0	0	4.440.0	7.7
SUBZONA C	0	1	377.0	0.7
ZONA MIXTA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, SERVICII	0	0	1.535.0	2.6
ZONA DEPOZITARE (GARAJE DE VECHINATATE)	0	1	2.374.0	4.1
ZONA SERVICII, INSTITUTII, SPATII VERZI	0	2	10.555.0	18.0
SPATII VERZI PUBLICE	0	1	57.926.0	100.0
CIRCULANTI RUTIERE/PERSONALE	0	0		
TOTAL	40	40	57.926.0	100.0

ANEXA 1 LA HCL 209/26.10.2017

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUT MIHAI FILIP

[Signature]



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

[Signature]

ANEXA 2 LA HCL 209/26.10.2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:
DEZMEMBRARE IMOBIL

C.F. NR.109590

Beneficiar:

ORASUL CISNADIE

Initiator:

S.C. AGROCOMSIB SIB SA S.R.L.

Proiectant General:

S.C. URBAN PULSE S.R.L.



AUGUST 2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PUZ

CUPRINS:

CAP I: Dispozitii Generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism
4. Continutul Regulamentului Local de Urbanism

CAP II: Generalitati

CAP III: Utilizare functionala

CAP IV: Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Cap.V: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

Cap.VI: Documentatia pentru care se elaboreaza prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)

Cap.VII: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP I: Dispozitii Generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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 explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orasul Cisanadie.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se 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*).

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, se pastreaza concepția care a stat la baza PUG si se detaliaza.

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 97), cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, 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;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale UTR-ului. În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale localității Cîsnădie.**

3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul Local de Urbanism pentru "PUZ DEZMEMBRARE IMOBIL" - Cîsnădie, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din două terenuri generatoare PUZ aparținând teritoriului orașului Cîsnădie, cu o suprafață cumulată de 57.926 mp, aflat în proprietatea S.C. AGROCOM SIB S.R.L. conform extraselor C.F. 109590 și se rasfrange asupra întregii zone studiate delimitate prin Avizul de Oportunitate aferent PUZ.

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.

Zonificarea funcțională a terenului se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din RGU și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprinde reglementari specifice pe articole grupate în trei capitole:

- Cap.1. Generalități;
- Cap.2.Utilizare funcțională;
- Cap.3.Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

Cap.2.GENERALITATI

Art.1 - Tipuri de zone funcționale

- SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime
- SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime
- SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- SUBZONA A - locuire
- SUBZONA B - locuire
- SUBZONA C - servicii, institutii, unitati de productie

Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei

PENTRU TOATE SUBZONELE - retele edititare, cai de acces carosabile si pietonale;

Cap.3.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.4 - Utilizări admise:

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime

- locuințe individuale mici, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, cu regim de inaltime S+P+1+M\Er sau D+P+1;

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

- Locuinte colective mici, cu regim maxim de inaltime S+P+2+M\Er sau D+P+2;
- institutii, servicii și echipamente de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- institutii, 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 - scuaruri, grădina de cartier;

Art.5 - Utilizări admise cu condiții:

- nu exista utilizari admise cu conditii pentru nici una dintre subzone

Art.6 - Interdicții permanente:

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros și mic-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățători chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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.

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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.

CAP.4.CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.7 - Caracteristicile parcelelor : suprafețe, forme, dimensiuni:

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire înșiruit: suprafața minimă 150 m, front

minim 8 m

- dimensiuni minime pentru regimul de construire cuplat: suprafata minima 250 m, front minim 12 m
- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafata minima 350 m, front minim 14 m
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

- se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 200.00 mp și un front la stradă de minim 12.0 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000.00 mp, cu un front la stradă de minim 30.0 m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 200.00 mp și un front la stradă de minim 12.0 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția

Art.8 - Amplasarea față de aliniament:

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 3.00 m față de aliniament

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime si

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 5.00 m față de aliniament

Art.9 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime

- Pentru regimul de construire insiruit: cladirile se vor alipi de limitele de parcela, pe ambele laturi. Exceptie fac parcelele de capat, unde se va asigura, pentru laturile care nu se alipesc de cladirea vecina, o retragere de minim 3 metri
- Pentru regimul de construire cuplat: cladirile se vor alipi de limitele de parcela, pe una dintre alturi, pe latura opusa urmand sa se asigure o retragere de minim 3 metri
- Pentru regimul de construire individual: sa se asigure o retragere de minim 3 metri, de la ambele limite laterale

- Retragera fata de limita posterioara este de minim 5 m, dar nu mai putin de jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa;
 - Pentru parcelele din SUBZONA A, cu deschidere directa catre str. Uzinei, se permite o retragere fata de limita posterioara, de doar 3 metri
- SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime si**
- SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)**
- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de 5m
 - Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Art. 10 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime si

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime si

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Art. 11 - Circulatii si accese :

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime

- Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform functiunii.
- Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime si

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea

posterioră printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- 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.
- dimensiunile circulațiilor și aceselor și adâncimea maxima a fundaturilor va fi cf. legilor în vigoare și a RGU
- strazile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public

Art. 12 - Stationarea autovehiculelor:

SUBZONA A - locuire în regim individuala, regim mic de înaltime - min. 1 loc de parcare /unitate locativa

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înaltime - min. 1,5 locuri de parcare /unitate locativa

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

Se vor asigura pentru clienti:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unit□□ de pan□ la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unit□□ de 400-1000 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 1000 mp;
- Unitatile de alimentare publica vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa. Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor. Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Toate locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelelor, fara ocuparea spatiului public

Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :

SUBZONA A - locuire în regim individuala, regim mic de înaltime

- Pentru locuintele individuale: **S+P+1+M/Er** sau **D+P+1**. Înălțimea maxima la cornișa este de 7 m. Înălțimea maxima la coama este de 10 m.

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înaltime

- Pentru locuintele colective: **S+P+2+M/Er** sau **D+P+2**. Înălțimea maxima la cornișa este de 12

m. Înălțimea maxima la coama este de 13,5 m.

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- Înălțimea maxima la coama, indiferent de numarul de niveluri, este de 14 m.

Art. 14 - Aspectul exterior al cladirilor

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime si

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime si

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii deservite, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină 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 finisaaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaaje și arhitectură cu clădirea principală;

Art. 15 - Spații verzi și utilități:

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime si

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime si

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- 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.
 - suprafața minima verde pentru locuire va fi de min. 30% (cf. Legii)
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și sau în rigole
 - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Nu se vor autoriza construcții care nu au posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare.
- Vor fi preluate strazi in domeniul public doar daca sunt echipate cu toate utilitatile, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
- Platformele de colectare a deeurilor vor fi amplasate la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele cladirilor. Platformele vor respecta Art. 4 Pct. a) "platformele destinate pentru

depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor” din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.*

Art. 16 - Împrejmuiiri

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime si

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime si

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un sociu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.5 m.
- 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.

CAP.5.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 17 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime

POT maxim = 35%,

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

POT maxim = 35%,

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

POT maxim = 40%,

SUBZONA A - locuire in regim individuala, regim mic de inaltime

CUT maxim = 1.2;

SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime

CUT maxim = 1.2;

SUBZONA C - zone mixte (servicii, institutii, unitati de productie)

CUT maxim = 1.2;

CAP.6. DOCUMENTATIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru parcela identificate prin C.F. 109590, nr. top

3685/2/2/1/1/ din Cîsnădie, str. Uzinei, nr. 26, amplasate în jud. Sibiu și este elaborat de s.c. URBAN PULSE s.r.l.

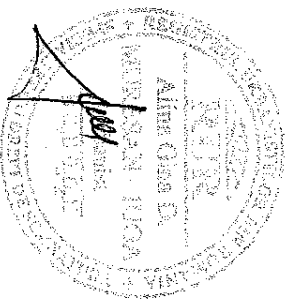
CAP. 7. APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cîsnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

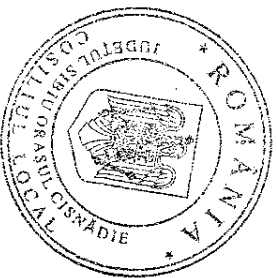
Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Cîsnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

ȘEF PROIECT

Urb. Alina MUREȘAN-IUGA

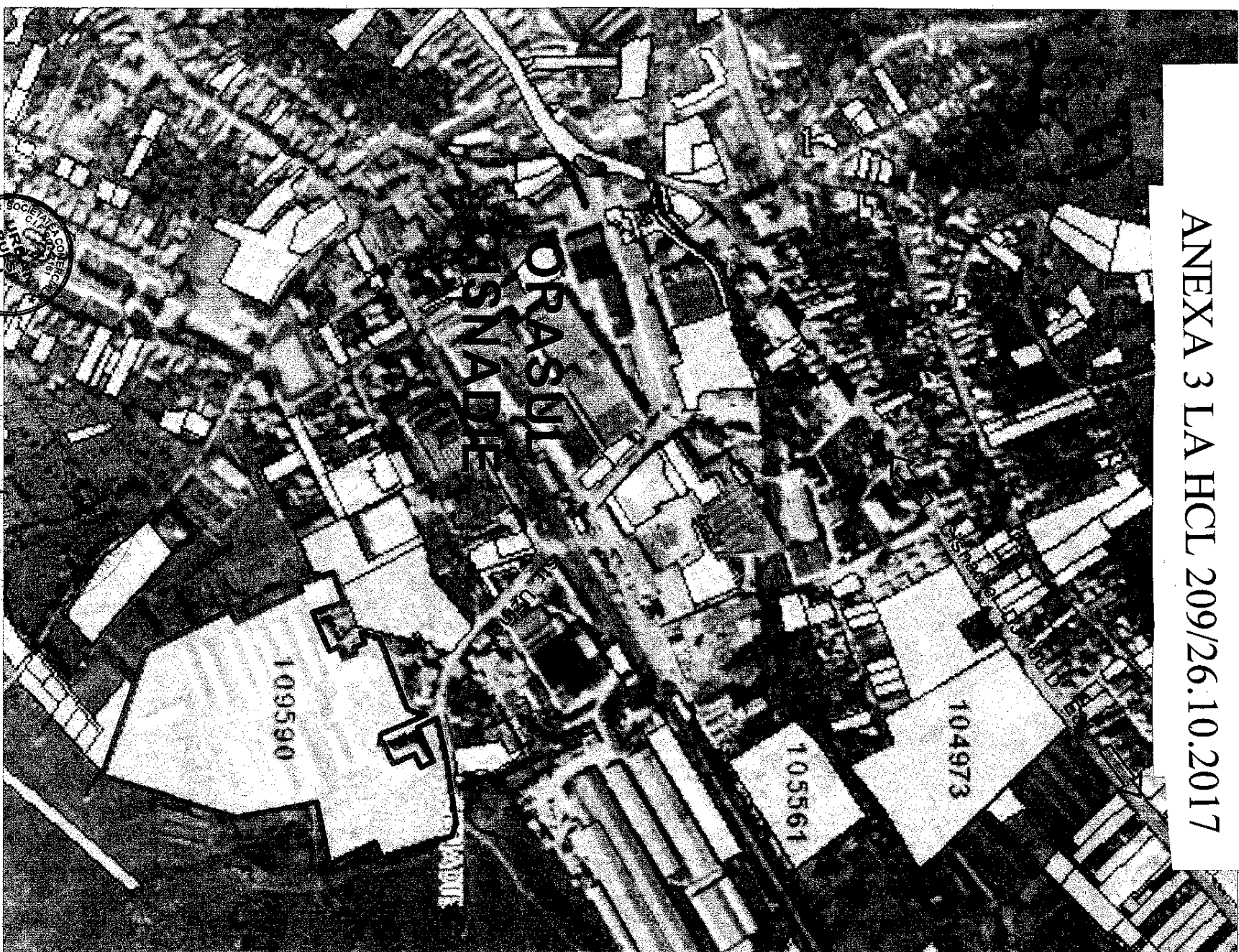


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

ANEXA 3 LA HCL 209/26.10.2017



PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNAREA:
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

