

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 285

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință” amplasat în Cîsnădie,
str. Cetății FN; beneficiar Urzică Bogdan Vasile**

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 19 decembrie 2019;

Analizând Referatul de aprobare nr. 15250/25.11.2019 întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 16046/02.12.2019 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 84/12.12.2019 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 128/12.12.2019;

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

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

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

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire locuință” amplasat în Cîsnădie, str. Cetății FN; beneficiar Urzică Bogdan Vasile, conform anexei nr. 1 - Plansa 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 prezența hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 2131 mp.

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

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, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

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

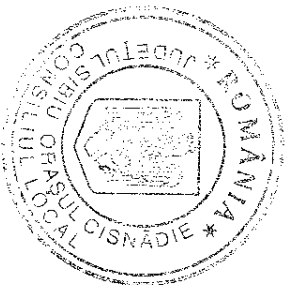
Art.6 Prezentă se comunică beneficiarului Urzică Bogdan Vasile.

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 Cîsnădie în data de 19 decembrie 2019 cu 17 voturi „pentru”.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



**CONTRASEMENAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
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 --

Urzica Bogdan Vasile

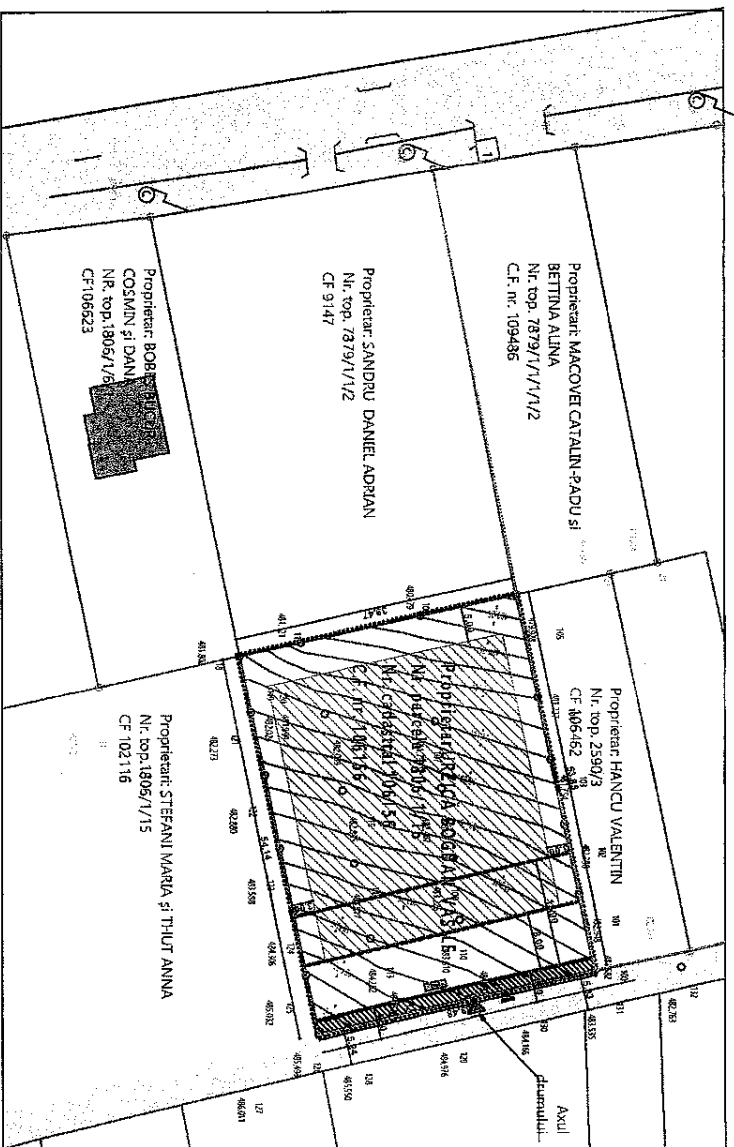
jud.Sibiu, loc. Cisnădie, str. Stupului nr. 1

afisaj --

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CÎSNĂDIE, STRADA CETĂȚII, F.N.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

1:1000



ZONA L2

SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
SI SEMICOLECTIVE (maxim 2 apart pe
parcelă)

POT maxim = 30%
CUT maxim = 0,9

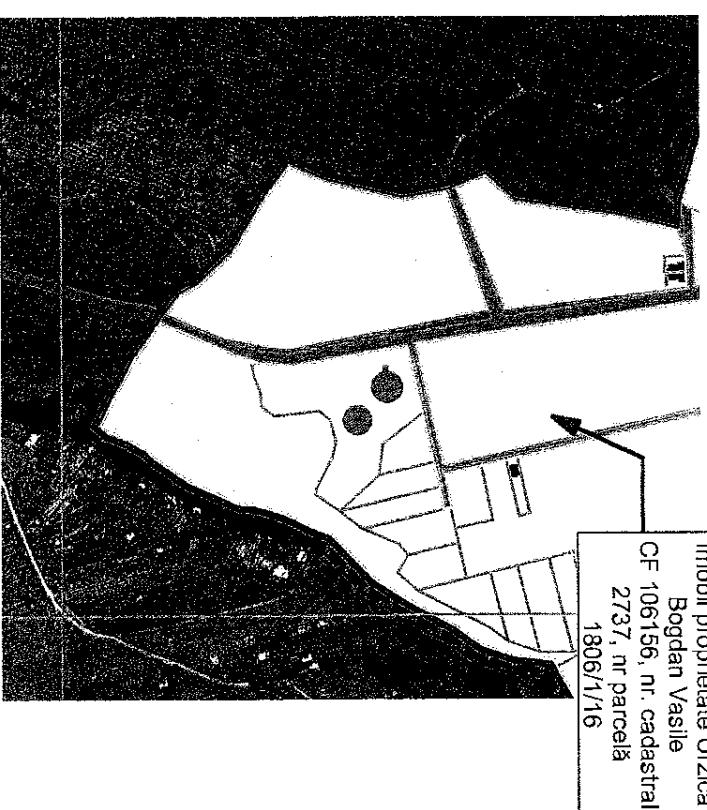
H maxim = S+P+1/D+P+1

H maxim coamă = 10 m

NR. CARTE FUNCAȚĂ/NR. TOP.	PROPRIETAR	ADRESĂ
CF 9147	SANDRU DANIEL ADRIAN	str. Calea Dumbrăvi, bl 19 C, ap. 4
nr. top. 7879/1/1/2	HANCU VALENTIN	str. Bihorulul, nr. 5, sc. A et. 1, ap. 7
CF 1064/2, nr. top. 2590/3	BOBES BILCUR COSMIN	Cisnădie, str. Lunga, nr. 51
CF 1065/23 nr. top. 1806/1/6/1	SIDANA	Boblingen, Ortsteil Dagersheim, Goethestrasse 89 - Germania
CF 102116 nr. top. 1806/1/15	STEFANI MARIA	Lauten am Neckar, Graftmannstrasse 53 - Germania
CF 102116 nr. top. 1806/1/15	THUT ANNA	

INCADRARE PUG

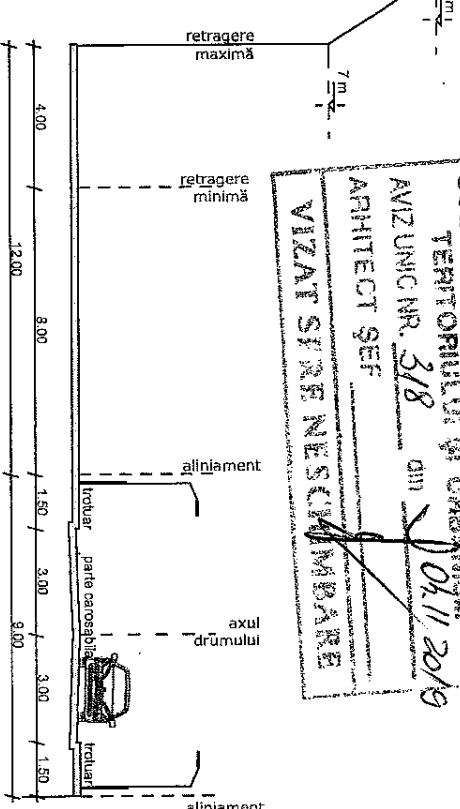
1:5000



Bilant teritorial pentru parcela care a generat PUZ -ul/
S = 2131mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	suprafata (mp)	nr. loc.	suprafata (mp)	nr. loc.
LIVADĂ	2131	100	0	0
LOCUIRE	0	0	639,3	30
CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE	0	0	319,65	15
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1099,18	51,58
TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC	0	0	72,87	3,42
TOTAL	2131	100	2131	100

POT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ = 0
CUT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ = 0
POT PROPOS MAXIM = 30%
CUT PROPOS MAXIM = 0,9

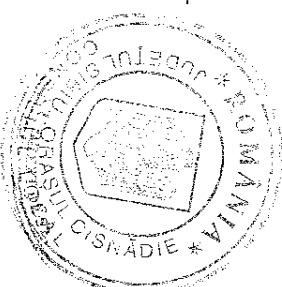


Profil stradal drum exploatare, sectiune A-A sc 1/200

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELĂ ÎNȚIATOARE PUZ
 - LIMITA PARCELE IDENTIFICATE CONF. DOC. TOPO AFERENTE PUZ
 - ALINIAMENT
 - LIMITĂ PUZ APROBAT HCL 186/2017
 - ALINIERE MINIMĂ /MAXIMĂ
- TOPOGRAFIA TERENULUI**
- CURBE DE NIVEL
- CIRCULAȚII SI ACCESE**
- DRUMURI EXISTENTE ▲▲ ACCES PARCELE
- OCUPAREA TERENURILOR, PE FUNCȚIUNI**
- ZONĂ LOCUINȚE
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - EDIFICABIL DAT DE RETRAGERI OBLIGATORII
 - TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU REALIZAREA PROFILULUI DE DRUM DE 9 M
 - PLATFORMA COLECTARE DESEURI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

[Signature]

ANEXA NR.2 LA HCL. 285/19 decembrie 2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE LOCUINȚA

Cisnădie, Strada Cetății, FN

(CONFORM AVIZ OPORTUNITATE NR. 4640/03.04.2019)

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚA
Cisnădie, str. Cetății, FN

Beneficiar:

Primăria orașului Cisnădie

- la inițiativa proprietarului Urzică Bogdan Vasile

Proiectantul general

- S.C. SurfaceDESIGN SRL prin

arh. Corduban Carmen Simona

Data elaborării

Octombrie 2019

I.	DISPOZIȚII GENERALE	4
Capitolul 1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
Capitolul 2.	Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	4
Capitolul 3.	Domeniul de aplicare	4
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR	5
Capitolul 4.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
Capitolul 5.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.	5
5.1.	Expunerea la riscuri tehnologice.	5
5.2.	Asigurarea echipării editate și evacuarea deșeurilor.	5
5.3.	Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice.	5
5.4.	Lucrări de utilitate publică	6
Capitolul 6.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	6
6.1.	Orientarea față de punctele cardinale	6
6.2.	Amplasarea față de drumuri publice	6
6.3.	Amplasarea față de aliniament	7
6.4.	Amplasarea în interiorul parcelei	7
Capitolul 7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
7.1.	Accese carosabile	7
7.1.	Accese pietonale	7
Capitolul 8.	Reguli cu privire la echiparea edilitară	7
8.1.	Racordarea la rețele de echipare edilitară	7
8.2.	Realizarea de rețele edilitare	8
8.3.	Propritatea publică asupra rețelelor edilitare	8
Capitolul 9.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și(ale) construcțiilor.	9
9.1.	Parcelarea	9
9.2.	Înălțimea construcțiilor	9
9.3.	Aspectul exterior al construcțiilor	9
Capitolul 10.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, și împrejurimi.	9
10.1.	Parcaje	9
10.2.	Spații verzi și plantate	10
10.2.	Împrejurimi	10
III	Prevederi la nivelul zonei funcționale	10
SECȚIUNEA I	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	10
SECȚIUNEA II.	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CONSTRUCȚIILOR	11

I. DISPOZITII GENERALE

Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism 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 în zona L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici P, P+1 situate în noile extinderi.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal detaliază și completează prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisnădie, județul Sibiu.

Capitolul 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Documentațiile pe baza cărora s-a întocmit P.U.Z.:
Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

Regulament General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;

Ordinul MLPAT nr 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice GM-007-2000 "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

Reglementările cuprinse în P.U.G. Cisnădie și în descrierile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ aprobat cu H.C.L. 238/2015;

2.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este adoptat de către Consiliul Local, în temeiul art.36, al (5) lit c din legea 215/2001 pe baza avizelor obținute conform legislației în vigoare.

2.3. Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent sunt întocmite în baza certificatului de urbanism nr 957 emis în data de 14/11/2018 și a avizului de oportunitate nr 4640 emis în data de 03.04.2019 de Primaria orașului Cisnădie.

Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe porțiunea de țesut urban menționată mai sus.

3.2. La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

3.3. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prezentului plan urbanistic zonal în situațiile unde prezentul regulament cuprinde reglementări juridice, economice și tehnice pentru imobile și atunci când este cazul, în baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor prezentei documentații de urbanism și a regulamentului aferent, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizarea a terenurilor.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului și de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit

existent.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 3,4,5,6,7,8 și 9 din Regulamentul general de urbanism.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 10,11,12 din Regulamentul general de urbanism.

5.1. Expunerea la riscuri tehnologice.

5.1.1. Autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.1.2.În sensul prezentului regulament, riscuri tehnologice sunt determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.1.3. Fac excepție de la prevederile articolului 5.1.1. construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.2. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

5.2.1. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. Se recomandă limitarea sigiliării suprafețelor exterioare(prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

5.2.2. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilitatea dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Acestea se vor dimensiona conform prevederilor Regulamentului Serviciului Public de Salubritate din Județul Sibiu aprobat cu HCL nr 129/30.04.2015.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice, autorizarea construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

5.3.1. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

5.3.2. Procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizarea terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar

ca valorile stabilite în acest regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

5.3.3. Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile a acestor utilizări.

5.3.4. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului și a indicilor urbanistici se face conform legii.

5.3.5. Este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, în limita valorii maxime a CUT, și a respectării regimului maxim de înălțime. Extinderile pe orizontală a construcțiilor existente vor respecta procentul de ocupare a terenului stabilit prin acest regulament. Prin construcție existentă se înțelege acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

5.3.6. În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă acestea nu erau respectate înainte de desființare.

5.4. Lucrări de utilitate publică

În vederea asigurării obiectivelor de utilitate publică, autorizarea executării acestor lucrări se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

5.4.1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțelege acele lucrări care sunt definite prin art.6 din legea 33/1994.

5.4.2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism, aprobată conform legii.

5.4.3. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

5.4.4. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu s-a fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea municipiului.

5.4.5. Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a unuia sau mai multor persoane private și care sa fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

Capitolul 6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

6.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

În vederea amplasării față de drumurile publice, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent

PUG.

6.2.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- A. Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - B. Stații de alimentare cu resurse de energie;
 - C. Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.
- 6.2.2. În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 19,20,21,22 din Regulamentul general de urbanism.

6.3. Amplasarea față de aliniament

6.3.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

6.4.1. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
6.4.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii.

Capitolul 7 . Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

7.1.1. Amplasarea și caracteristicile acceselor carosabile sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele carosabile se face conform legii.

7.1. Accese pietonale

7.1.1. Amplasarea și caracteristicile acceselor pietonale sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele pietonale se face conform legii.

Capitolul 8 . Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețele de echipare edilitară

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.
8.1.2. Se pot accepta derogări de la prevederile aliniatului 8.1.1. cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de rețele edilitare se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

- 8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.
- 8.2.2. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 8.2.3. Rețelele existente de telefonie, comunicații, și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- 8.2.4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- 8.2.5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- 8.2.6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt gravate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.
- 8.2.7. Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții
 - A. În cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, în prealabilul autorizării acordul asociației de locatari;
 - B. În alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora.
 - C. Obținerea avizelor favorabile sau acordurile din partea următoarelor instituii Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția de Sănătate Publică precum și altele, altele avize sau acorduri după caz, solicitate de administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se aplică prevederile Regulamentului general de urbanism:

- 8.3.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului dacă legea nu dispune altfel.
- 8.3.2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.
- 8.3.3. Lucrările prevăzute la alineatul 8.3.1. și 8.3.2., indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Capitolul 9 . Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor ș(ale) construcțiilor.

9.1. Parcelarea

9.1.1. Parcelarea este operațiunea de divizarea a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi.

9.1.2. În cazul parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

9.1.3. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 300 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile a), b), c).

9.1.4. Sunt considerate construcțiile numai parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

9.1.5. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcții noi pe parcele rezultate din dezmembrarea parcelor existente se va face după întocmirea de planuri urbanistice de detaliu.

9.2. Înălțimea construcțiilor

9.2.1. Înălțimea construcțiilor este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

9.2.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind înălțimea construcțiilor se face conform legii.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu Respectarea Regulamentului general de Urbanism:

9.3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

9.3.2. 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 interzisă.

Capitolul 10 . Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, și împrejmuri.

10.1. Parcaje

10.1.1. Autorizarea construcțiilor și amenajările privitoare la parcaje se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se

emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

10.1.2. Prin excepție de la prevederile aliniatului 10.1.1. utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari conform legii.

10.1.2. Se vor respecta totodată și prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

10.1.2.1. Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

10.1.2.2. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

B. Solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

C. Solicitantul va achiziționa sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

10.1.3. Alte aspecte referitoare la asigurarea parcajelor sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

10.2. Spații verzi și plantate

10.2.1 Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

10.2. Împrejmuiri

10.3.1. Autorizarea împrejmuirilor se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

10.3.1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

A. Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

B. Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbane.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III Prevederi la nivelul zonei funcționale

L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici S+P+1/D+P+1 situate în noile extinderi.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE - locuințe individuale unifamiliale și semicolective (maxim două apartamente pe parcelă) cu maxim S+P+1/D+P+1 niveluri, situate în noile extinderi, în

regim de construire izolat.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - funcțiuni comerciale, servicii profesionale cu suprafață până la 250 mp , cu condiția sa se încadreze pe parcela propusa cu tot cu locurile de parcare necesare; sa nu fie poluante; sa nu alba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp ADC, generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22.00 și produc poluare.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste cinci autovehicule pe zi, sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit peste orele 22.00.
- Depozitare en gros, depozitare de materiale refofosibile.
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane.
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile ori toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.
- Stații de betoane
- Autobaze și spații 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 parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUȚIILOR

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 14 mp pentru clădiri izolate ;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 350 m² pentru clădiri amplasate izolat
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile a), b), c).

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind limita între domeniul public și proprietate privată.

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 8 m. Retragerea clădirilor nu va depăși adâncimea de 15 m de la aliniament.

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

Conform PUG oraș Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015, pentru zona L2:

A. clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

B. 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 5,00 metri;

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUG oraș Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015, pentru zona 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 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se propune un drum modernizat cu profil de 9 m, carosabil de 6 m și trotuare de o parte și cealaltă de 1.5 m.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Fiecare locuință individuală va avea minim 2 locuri de parcare în interiorul terenului (proprietate).
- Fiecare locuință semi colectivă cu maxim două apartamente va avea minim 2 locuri de parcare/apartament în interiorul terenului (proprietate).

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi $S+P+1/D+P+1$.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt nu va depăși 7 m.
- Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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.

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice sau vor folosi metode de alimentare în regie proprie.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura spații verzi în procent de minim 30%.
- Spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar accese și curți.

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă sau cu gard viu.

Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum 2.5m, dar se recomandă garduri vii.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30 % ;

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi $S+P+1/D+P+1= 0,9$ mp ADC/mp teren

LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, oraș Cisnădie, strada Cetății, FN, C.F. 106156.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

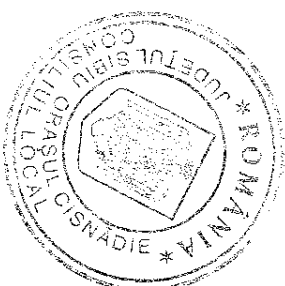
Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (dupa aprobarea, în antepagina la Regulament se atasează, prin grija Consiliului Local Cisnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

Intocmit,
Arh. Corduban Carmen Simona



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

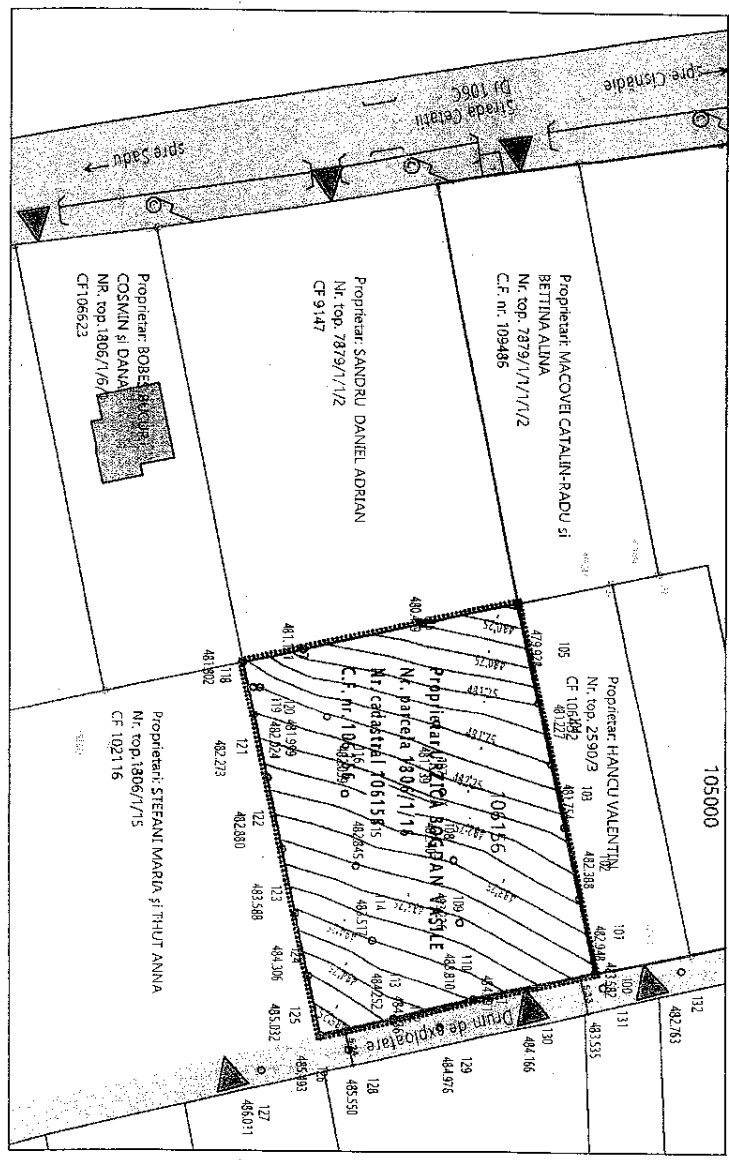
PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CISNADIE, STRADA CETATII, F.N.

SITUATIA EXISTENTĂ

1:1000

INCADRARE ZONA

1:2000



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELĂ INITIATORARE PUZ
- LIMITA PARCELE IDENTIFICATE CONF. DOC. TOPO AFERENTE PUZ
- ALINIAMENT
- LIMITĂ PUZ APROBAT HCL 186/2017

TOPOGRAFIA TERENULUI

- CURBE DE NIVEL

CIRCULAȚII SI ACCESE

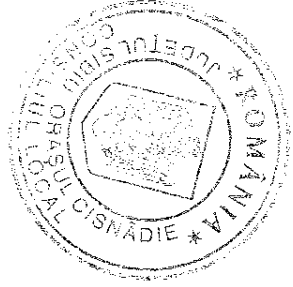
- DRUMURI EXISTENTE
- ACCES PARCELE

OCUPAREA TERENURILOR, PE FUNCȚIUNI

- ZONĂ LOCUINȚE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

