

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 205

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință, împrejurime și
bransaamente utilități” în Cisnădioara, str. Mărului FN,
beneficiar Vanga Liviu-Ciprian

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri, la data de 26 septembrie 2019;

Analizând Referatul de aprobare nr. 11278/29.08.2019 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 11876/10.09.2019 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. 177/19.09.2019 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 43/19.09.2019;

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

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, împrejurime și bransaamente utilități” în Cisnădioara, str. Mărului FN, beneficiar Vanga Liviu-Ciprian, 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 prezența hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 1349 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edilitare 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 Vanga Liviu-Ciprian.

Art.7 Duceră 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 26 septembrie 2019, cu 14 voturi „pentru” și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUT KEILTSCH



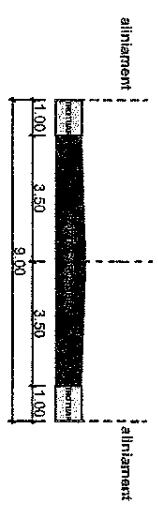
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului jud. Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Viceprimar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef
- 1 ex. Compartiment cadstru și agricultură —
- 1 ex. OCPI Sibiu —
- 1 ex. Vanga Liviu Ciprian, jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Horea nr. 8
- 1 ex. Afișaj —

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI CISNADIOARA, STRADA MARULUI, FN

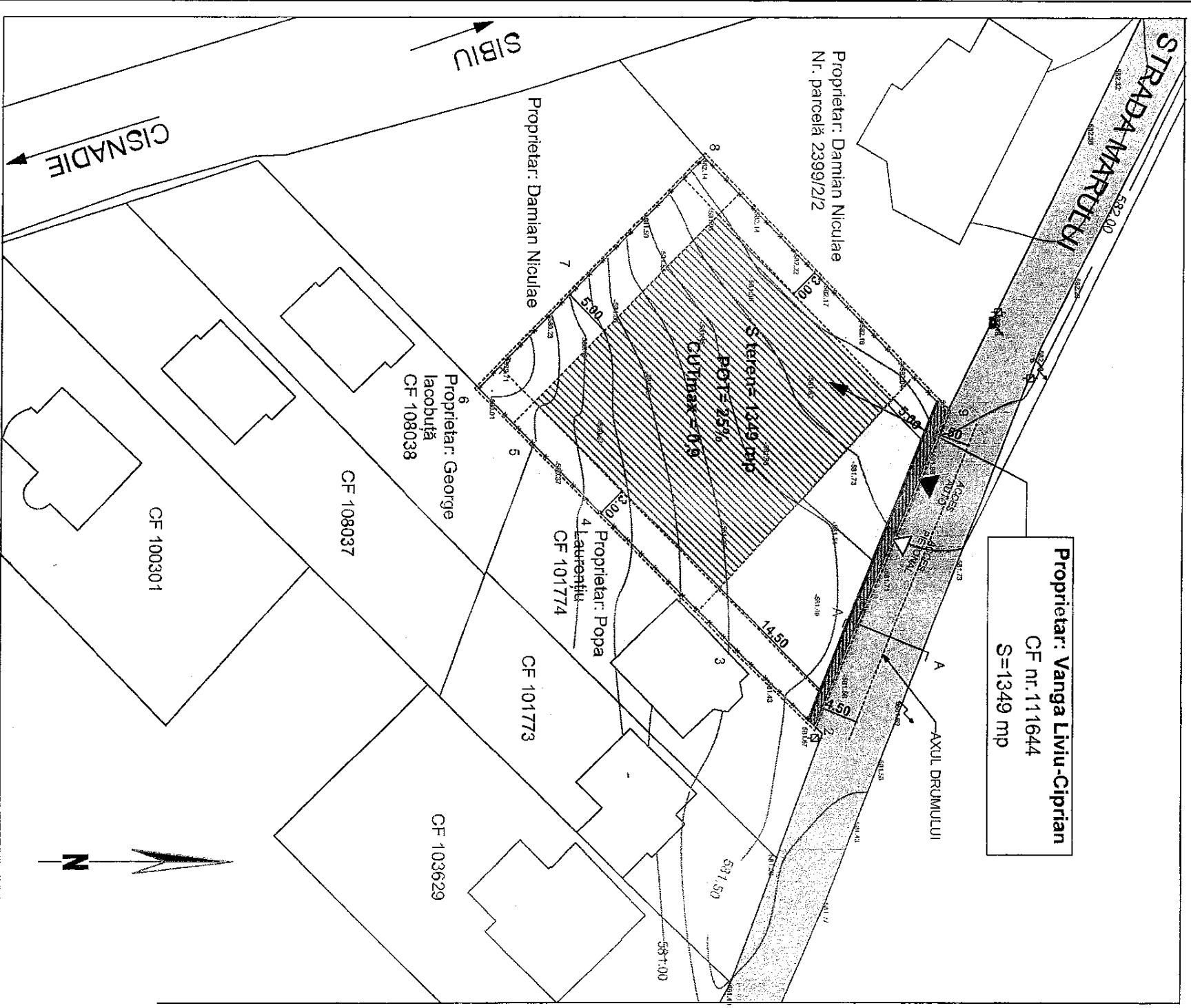
PROFIL TRANSVERSAL PROPUS
SC 1:200
STRADA MARULUI
A-A



**REGLEMENTARI ZONA L2
SUBZONA LOCUINTELOR
INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE**
(maxim 2 apart pe parcela)
POT maxim = 25%
CUT maxim = 0,9
Hmax = S+p+1/D+p+1

Proprietar: Vanga Liviu-Ciprian
CF nr: 111644
S=1349 mp

Proprietar: Damian Nicolae
Nr. parcela 2399/212



PLAN DE SITUATIE, scara 1:500

BILANT TERITORIAL

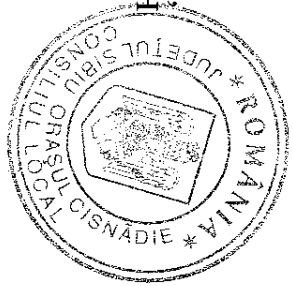
| UTILIZAREA TERENULUI | EXISTENT mp | % | PROPIUS mp | % |
|---|-------------|------|------------|--------|
| TEREN LIBER DE CONSTRUCIT (SPATIUL LIBER) | 1349 | 100% | 0 | 0 |
| SPATIUL VERZI AMBALANTE | 0 | 0 | 775,3 | 57,47% |
| CONSTRUCIT | 0 | 0 | 337,25 | 25% |
| CIRCULATI AUTO SI PIETONALE | 0 | 0 | 202,35 | 15% |
| TEREN CEDAT DOMINIULUI PUBLIC | 0 | 0 | 34,10 | 2,53% |
| TOTAL | 1349 | 100% | 1349 | 100% |

POT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ = 0
CUT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ = 0
POT PROPUS MAXIM = 25%
CUT PROPUS MAXIM = 0,9

- LEGENDA
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELA GENERATOARE PUZ
- LIMITA PARCELA IDENTIFICATE CONF. DOCUMENTATIEI TOPOGRAFICE
- ALINIAMENT
- REGLAMENTARI URBANISTICE
- ZONA DE LOCUINTA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- EDIFICABIL. REZULTATIN URMA RETRAGERILOR MINIME
- ALINIEREA CLADIRILOR
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- CIRCUITII
- CIRCUITII PIETONALE/INTERIORUL PARCELEI
- CIRCUITII CAROSABILE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- TOPOGRAFIA TERENULUI
- CURBE DE NIVEL
- RETELE EDILITARE
- BRANSAMENT GAZ
- BRANSAMENT ELECTRIC
- STVAI.P
- PROPRIETATEA SUPRA TERENURILOR
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC (34,1 mp)

| NR. CADASTRAL/ NR PARCELA | PROPRIETAR | ADRESA |
|---------------------------|-----------------|---|
| 101774 | POPALAURENTIU | Sr. Marului, nr 5, Cisnădie |
| 108038 | GEORGE IACOBUTA | Sr. Sibului, nr 78 B, Cisnădiara, Sibiu |
| 2399/212 | DAMIAN NICOLAE | Sr. Marului, nr 1, Cisnădie |

PRESEDINTE DE SEDINTA
LUCIAN IONUT KIELTSCH



CONTRASEMNEAZA
Secretar general,
CIPRIAN CONSTANFIN RUSU

ANEXA NR.2 LA HCL. 205/26 septembrie 2019

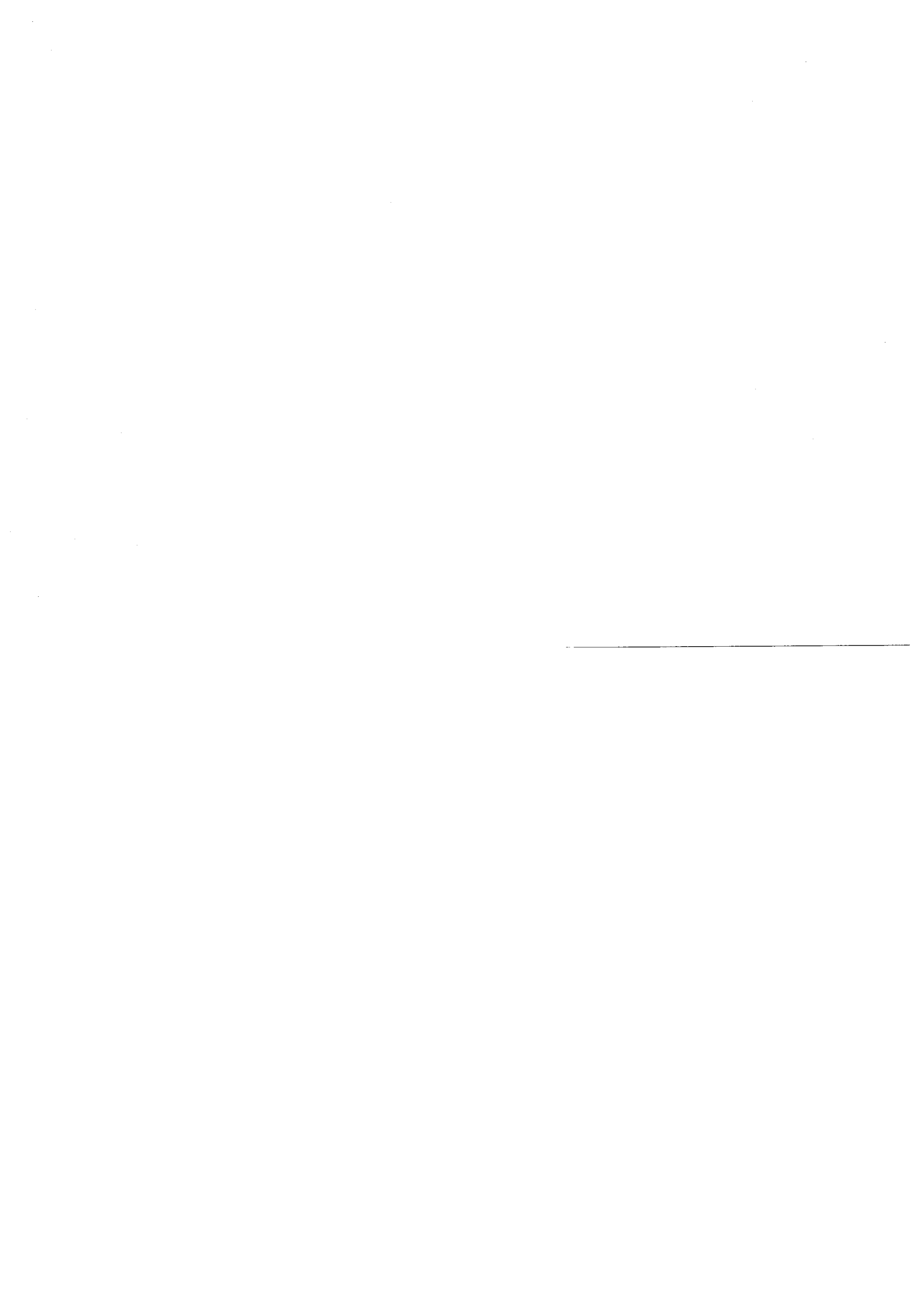
PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE LOCUINȚA , IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Jud. Sibiu, Cîsnadioara, Strada Mărului, FN

(CONFORM AVIZ OPORTUNITATE NR. 1864/04.03.2019)



Beneficiar:

Primăria orașului Cisnădie

- la inițiativa proprietarului Vanga Liviu Ciprian

Proiectantul general

- **S.C. SurfaceDESIGN SRL** prin

arh. Corduban Carmen Simona

urb. Nedeljanu Oana Nadina

Data elaborării: martie 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 OCUPARE A 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 edilitare și evacuarea deșeurilor. | 5 |
| | 5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice. | 6 |
| | 5.4. Lucrări de utilitate publică | 6 |
| | Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii | 6 |
| | 6.1. Orientarea față de punctele cardinale | 7 |
| | 6.2. Amplasarea față de drumuri publice | 7 |
| | 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 | 8 |
| | 8.1. Racordarea la rețele de echipare edilitară | 8 |
| | 8.2. Realizarea de rețele edilitare | 8 |
| | 8.3. Proprietatea 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 împrejmuiri. | 10 |
| | 10.1. Parcaje | 10 |
| | 10.2. Spații verzi și plantate | 10 |
| | 10.2. Împrejmuiri | 10 |
| | III Prevederi la nivelul zonei funcționale | 11 |
| | SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | 11 |
| | SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR | 11 |

I. DISPOZITIILE 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 reglementelor locale de urbanism.
 - Reglementările cuprinse în P.U.G. Cisnădie și în prescripțiile 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 1048/10/12/2018 și a avizului de oportunitate nr 1864/04/03/2019 emise de Primăria orașului Cisnădie.

Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru **CONSTRUIRE LOCUINȚA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITĂȚI**, 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 OCUPARE A 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 sigilării 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 au fost realizate toate accele 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, rețele termice, electrice, de gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de gaze, țigeli sau alte produse petroliere 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 parcelei 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 alineatului 8.1.1. cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască 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 bransare 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 cheltuiala 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 acordului 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 instituții Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția de Sănătate Publică precum și a altor 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 aliniatul 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 și(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 utilizarea 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 14 m pentru clădiri izolate și 12 m pentru clădiri cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 350 mp pentru clădiri amplasate izolat și 250 mp pentru clădiri cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

9.1.4. Sunt considerate construibile 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 parcelelor 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 împrejuriri.

10.1. Parcaje

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

10.1.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

10.1.1.2. Prin excepție de la prevederile alineatului 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.

10.1.1.2. 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 concesiunea 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. Împrejuriri

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

10.3.1.1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

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

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

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

III Prevederi la nivelul zonei funcționale

L2 – Subzona locuințelor individuale și semicolective (maxim două apartamente pe parcelă) situate în noile extinderi (stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015).

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, se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări existente.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 mp.
Pentru arii mai mari de 250 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat conform legii.

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 deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit peste orele 22.00.
- Depozitare en gros, depozitare de materiale refozibile.
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantități de substanțe 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 meteoritice

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

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 12 m pentru clădiri cuplate și 14 mp pentru clădiri izolate
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau 250 mp cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile cuprinse în punctele a), b) și c).

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind limita între domeniul public și proprietate privată. Aliniamentul nou propus este cel rezultat în urma realizării unui profil de drum pe strada Mărului de 9.00 m, conform Aviz Oportunitate nr 1864/04.03.2019.
- Clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus cu o distanță de minim 5.00 m.
 - Linia de aliniere va fi perpendiculară pe laturile parcelei, minim 5m latura din dreapta, respectiv 14.50 m latura din stanga.

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:

- 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;
- 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 constructibilă 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 7 m și trotuare de o parte și cealaltă de 1 m.

Art. 9. STATIONAREA 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 doua apartamente va avea minim 2 locuri de parcare/apartament în interiorul terenului (proprietate).
- Garajele și anexele vor fi cuprinse în suprafața maximă edificabilă, cu respectarea retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioară, dar și cu respectarea POT-ului maxim admis.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi S+P+1.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor la coamnă va fi de maxim 7,2 m, cu cota 0,00 la maxim 80 cm față de CTN.

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 doar în cazul în care racordarea nu este posibilă.

Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura spații verzi în procent de minim 40%.
- 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. Sunt interzise folosirea gardurilor din beton prefabricat sau materiale plastice.
- 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 = 25 % ;

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

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

DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

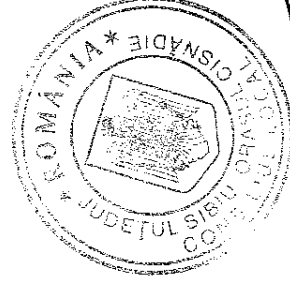
Prezentul Regulament este întocmit pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE, oraș Cisnădie, sat Cisnădieșoara, strada Mărului, FN.

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).

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
LUCIAN IONUT KIELTSCH



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

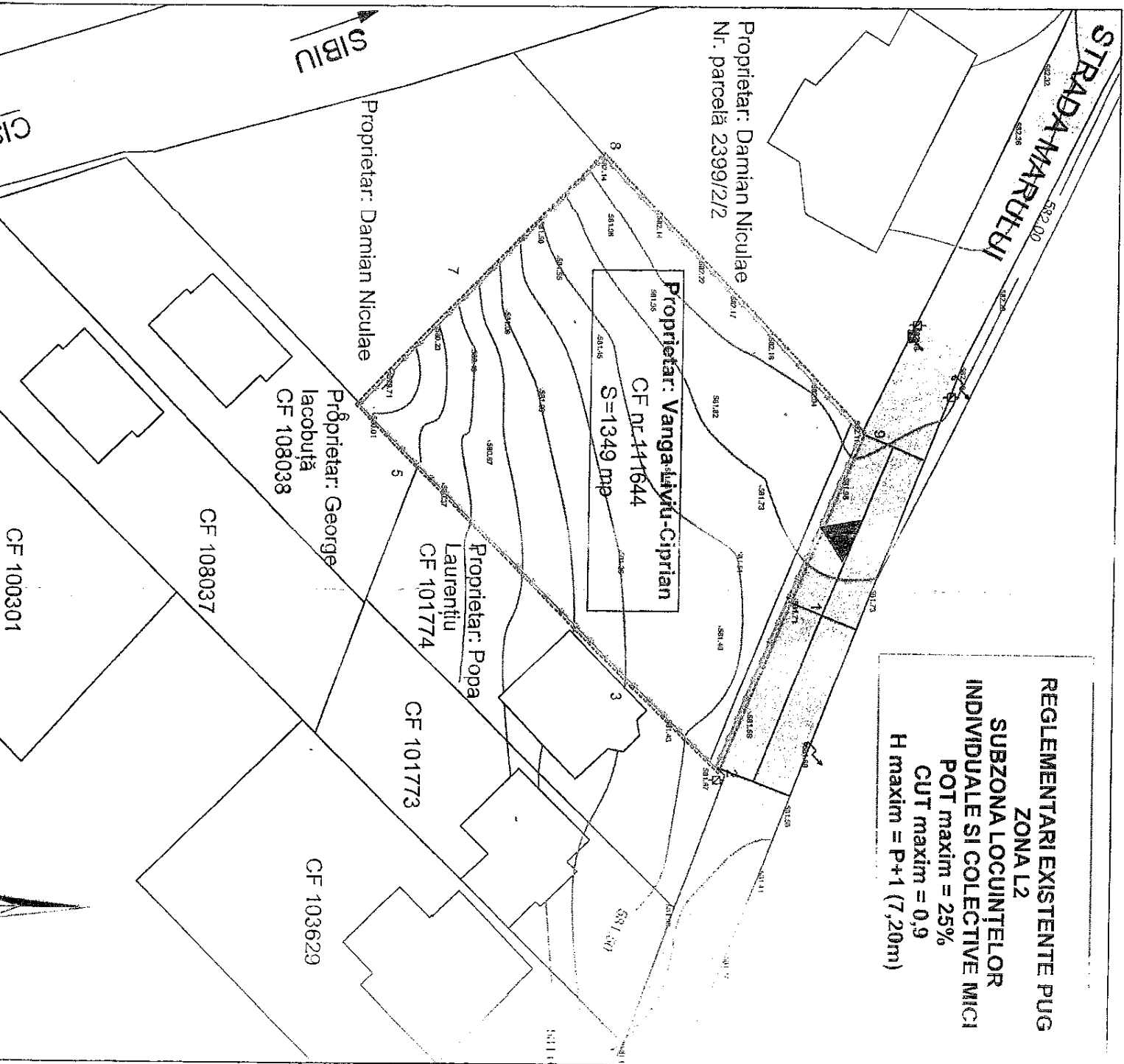
CISNADIOARA, STRADA MARULUI, FN

INCADRARE IN ZONA, scara 1:5000

REGLEMENTARI EXISTENTE PUG
ZONA L2
SUBZONA LOCUINTELOR
INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
POT maxim = 25%
CUT maxim = 0,9
H maxim = P+1 (7,20m)

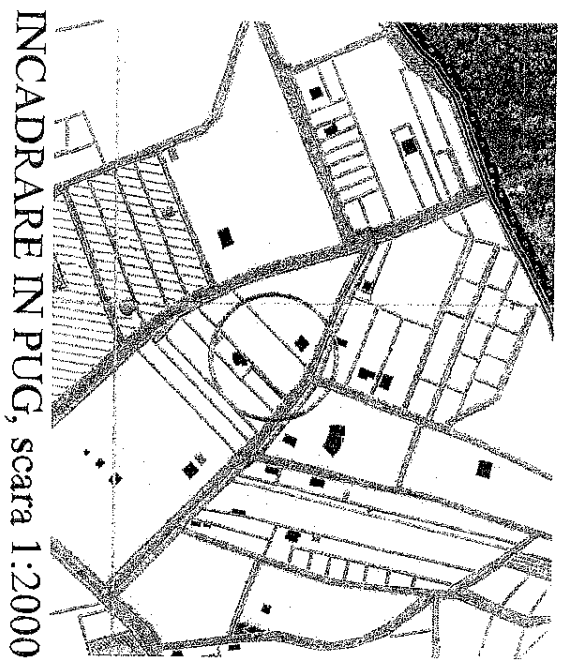


PROPRIETAR IMOBIL : VANGA LIVIU-CIPRIAN
CT nr. 111644
SUPRAFAȚA PARCELA : 1349 mp



PLAN DE SITUATIE, scara 1:500

| SPECIFICATIE | NUMELE | SEMANTURA | CERINTA |
|--------------|---|-----------|---------|
| Suprafata | | | |
| [Symbol] | LEGENDA | | |
| [Symbol] | LIMITA | | |
| [Symbol] | LIMITA ZONA STUDIATA | | |
| [Symbol] | LIMITA PARTELA GENERALIZARE PUG | | |
| [Symbol] | LIMITA PARCELE IDENTIFICATE CONF. PLANULMENTAVTEL TOPOGRAFICE | | |
| [Symbol] | OCUPAREA TERENULUI PE FUNCTIUNI | | |
| [Symbol] | TERENURI LIBERE DE CONSTRUCTII | | |
| [Symbol] | TERENURI CU LOCUINTE INDIVIDUALE | | |
| [Symbol] | CIRCUITATI | | |
| [Symbol] | CIRCUITATI EXISTENTE, DRUM NEASPALTAT | | |
| [Symbol] | ACCES PARCELA | | |
| [Symbol] | TOPOGRAFIA TERENULUI | | |
| [Symbol] | CURBE DE NIVEL | | |
| [Symbol] | RETELE EDILITARE | | |
| [Symbol] | BRANSAMENT GAZ | | |
| [Symbol] | BRANSAMENT ELECTRIC | | |
| [Symbol] | STALP | | |



PRESEDINTE DE SEDINTA,
 LUCIAN IONUT KIELTSCH



CONTRASEMNEAZA
 Secretar general,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

