

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 256

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință, împrejurare și
brașamente utilități” amplasat în Cîsnădie, str. Cetății FN; beneficiar Diaconu Nicoleta Lavinia**

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 28 noiembrie 2019;

Analizând Referatul de aprobare nr. 9557/29.08.2019 întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 15164/14.11.2019 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. 70/21.11.2019 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 104/21.11.2019;

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, împrejurare și brașamente utilități” amplasat în Cîsnădie, str. Cetății FN; beneficiar Diaconu Nicoleta Lavinia, 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 1400 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 Prezența documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

Art.6 Prezența se comunică beneficiarului Diaconu Nicoleta Lavinia.

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 28 noiembrie 2019 cu 17 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH



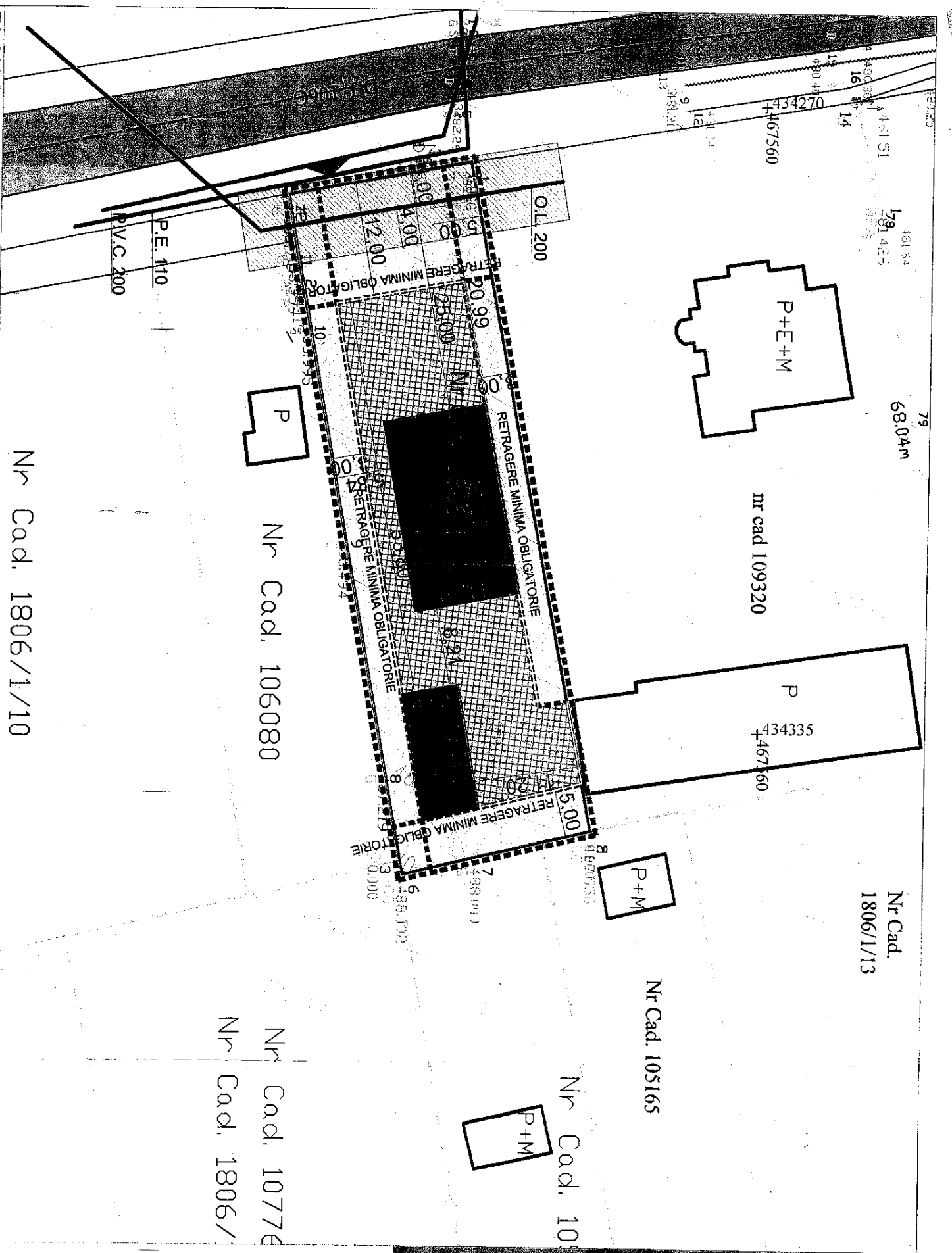
CONTRASEMNAȚĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU

difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cisnădie
dl. Secretar al orașului Cisnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
Compartimentul cadastru și agricultură
OCPI Sibiu
Diaconu Nicoleta Lavinia
jud. Dolj, loc. Craiova, str. Buzias, nr. 34
afisaj

Red./Dact. E.B.

ANEXA NR.1 LA HCL.256/ 28 noiembrie 2019



PLAN SITUATIE SC. 1:500

BILANT TERITORIAL al parcelei generatoare PUZ

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT (mp)	PROPOS (mp)	%
SPATIU CONSTRUIT	0	297,50	21,25
SUPRAFATA GAROSABILA AUTO SI PIETONALA	0	450,00	32,14
SPATII VERZI	0	652,50	46,61
SUPRAFATA CEDATA	0	0	0
TOTAL ZONA SISTEMATIZATA	0	1400	100

Nr Cad. 1806/1/10

Nr Cad. 106080

nr cad 109320

Nr Cad. 1806/1/13

Nr Cad. 105165

Nr Cad. 10777

Nr Cad. 10777
Nr Cad. 1806/1/10

- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - PARCELA GENERATOARE PUZ
 - LIMITA PARCELE
 - RETRAGERI SI ALINAMENTE
 - PROPUNERE EDIFICABIL LOCUINTE
 - PROPUNERE CONSTRUCTII
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - DRUM EXISTENT
 - CULOAR DE PROTECTIE A RETELEI DE APA



COPIA INCADRATA SI SEMNATA
 AVIZ UNIC NR. 316 din 30.08.2019
 ARHITECT SEF
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

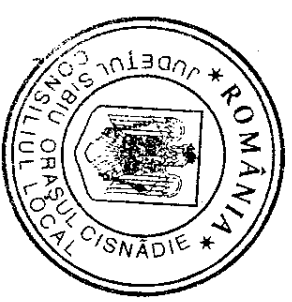


Indicii urbanistici cont. PUG CISMADIE aprobat cu HCL 238/2015

- P.O.T. max = 45%
- C.U.T. max P+1 = 0.9mp/ADComp teren
- C.U.T. max P+2 = 1.3mp/ADComp teren
- H_{max} = conform PUZ
- S_{teren} = 1400 m²
- C.F. 110239, Nr. top 2632/1
- Indici urbanistici propusi prin P.U.Z.
- P.O.T. max = 35%
- C.U.T. max P+1 = 0.6
- C.U.T. max P+2 = 1
- H_{max} comisa = 10 m

PRESEDINTE DE SEDINTA,
LUCIAN IONUT KIELTSCH

[Signature]



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

[Signature]



SC **RDM CONSULTING** SRL,
ORAS SALISTE, LOC. ACILIU, NR. 126, JUD. SIBIU
CUI: 28895143, J32/697/2011 – tel. Fax:0369 / 435100

ANEXA NR.2 LA HCL. 256/ 28 noiembrie 2019

**ELABORARE P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE
UTILITATI**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU
**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE
UTILITATI**

Jud. SIBIU, oras Cisladie, strada Cetatii, FN
C.F. 110239, Nr. Top 2632/1

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

CAP II: Reguli de baza cu privire la modul de ocupare al terenurilor la nivelul
Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si
construit.

4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
7. Reguli cu privire la echiparea edilitara
8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
9. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

CAP III: Zone si subzone functionale

10. Unitati si subunitati functionale

CAP IV: Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone functionale

11. Continutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

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

Cap.VI: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU
**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE
UTILITATI**

Jud. SIBIU, oras Cisanadie, strada Cetatii, FN
C.F. 110239, Nr. Top 2632/1

CAP I: DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

(1.1) 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 pe parcela CF 110239 din Loc. Cisanadie, F.N. - în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orasul Cisanadie.

(1.3) 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 ian 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

(1.4) Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI** nu se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru Loc. Cisanadie și nu este necesară modificarea Planului Urbanistic General.

(1.5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea modificărilor Planului Urbanistic General și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

(2.1) La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI** Loc. Cisanadie, jud. Sibiu stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian '97),
- Legea 350/2001 modificata si republicata privind urbanismul si amenajarea teritoriului,
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
 - Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal preliminar explicitază și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate și în particular ale amplasamentelor pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI** Jud. SIBIU, loc. Cisnadie, strada Cetății, FN, C.F. 110239.

(2.2) 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 SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale Orasului CISNADIE aprobat cu hotararea Consiliului Local Cisnadie nr. 238/2015.**

3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

(3.1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI**, Loc. Cisnadie, C.F. 110239, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorii de terenuri din perimetrul aferente.

Terenul studiat face parte din subzona L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI.

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.

Terenul este identificat prin extras C.F. 110239, Top. 2632/1, proprietar Diaconu Nicoleta Lavinia si are o suprafață de 1400mp.

Terenul descris mai sus se afla inclus in intravilan.

(3.2) 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 si 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.

3.3) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut ținând seama de următoarele : UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, plastică arhitecturală și regim de înălțime unitară, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, apă, etc).

CAP II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI UTR L2

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

- (4.1) Teritoriile studiate se afla incluse in intravilan.
- (4.2) Nu se regăsesc terenuri cu destinație forestieră în perimetrul acestor terenuri. Prezentul Regulament nu include prescripții pentru suprafețe împădurite.
- (4.3) Nu se regăsesc resurse deosebite ale subsolului în aceste perimetre. Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.
- (4.4) Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resurse de apă și platforme meteorologice.
- (4.5) Nu se regăsesc în perimetrele propuse zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate în sensul Legii nr. 137/1995. Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.
- (4.6) Perimetrele propuse sunt în afara zonei de protecție a valorilor de patrimoniu cultural construit. Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

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

- (5.1) Nu se regăsesc în perimetrele propuse pentru realizarea lucrarilor de **P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJUMIURE SI BRANSAMENTE UTILITATI** zone cu expunere la riscuri naturale. Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.
- (5.2) Activitățile propuse pentru aceste terenuri nu sunt poluante, nu exista riscuri tehnologice. Proiectul prevede realizarea de locuinte, astfel că nu există riscul de poluare a apei, aerului sau solului.
- (5.3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenuri pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din RGU.
- (5.4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în cadrul planșei de **REGLEMENTĂRI** ale Planului Urbanistic Zonal. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism.
- (5.5) Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din RGU.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (6.1) Orientarea față de punctele cardinale
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure:

- însorirea (inclusiv aport termic),
- iluminatul natural,
- percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic),
- cerințele specifice legate de funcțiunea clădirii sau amenajării;

Extinderile se vor amplasa astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora pe zi în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Asigurarea duratei de însorire se face prin soluțiile urbanistice pe faze succesive prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.
Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H înălțime, l lățimea, L lungimea) în zilele de referință, pentru latitudinea 45 grade nord.

Spre compensare, în cazul când percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic) este redusă, ferestrele de la etajele inferioare ale construcțiilor pot fi supradimensionate.

- (6.2) Amplasarea față de drumurile publice
Lotul propus are acces din drumul județean DJ 106C.
Nu este cazul
- (6.3) Amplasarea față de căi navigabile
Nu este cazul
- (6.4) Amplasarea față de căi ferate: distanța se realizează conform regulilor în vigoare.
Nu este cazul
- (6.5) Amplasarea față de aeroporturi
Nu este cazul
- (6.6) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei naționale

(6.7) Amplasarea față de aliniament
La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12.0m pe strazi de categoria I și a II-a și de 6.00m pe strazi de categoria a III-a.

Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0m pentru a permite in viitor parcare a celei de-a doua masini in afara circulatilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada.
In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe

Se propune o retragere de 3,00m fata de limitele laterale si 5,00m fata de limita posterioara, conform plansei de reglementari prezentata.

- (6.8) Amplasarea în interiorul parcelei
Parcela cu dimensiunea de 1400mp este destinata realizarii unei locuinte individuale.
Lotul C.F. 110239 are o deschidere minima de 12,00m si o retragere minima obligatorie de la limita posterioara a parcelei de 5,00m.
In cazul amplasarii a mai multor constructii pe parcela distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt dar nu mai puțin de 5,00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(7.1) Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

(7.2) Accese pietonale.

Fiecare lot propus va beneficia de un acces pietonal.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edititară

(8.1) Racordarea la rețele de echipare tehnico – edititare existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, conform regulilor impuse de consiliul local, la rețelele de utilități publice, atunci când aceasta se va realiza. Orice intervenție legată de racordul la rețelele tehnico-edititare cu afectarea domeniului public presupune aducerea terenului la forma inițială pe cheltuiala beneficiarului.

(8.2) Realizarea de rețele tehnico – edititare

1. Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edititare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edititară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(8.3) Proprietatea publică asupra rețelelor edititare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului Cisnădie, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(9.1) Parcelare

Prin intermediul acestui P.U.Z. se propune reglementarea unui teren identificat C.F. 110239, proprietar Diaconu Nicoleta Lavinia pentru construcții individuale, împrejurimi și bransamente utilitati.

(9.2) Înălțimea construcțiilor

Se stabileste un regim maxim de inaltime P+1, P+2 care nu contravine normelor in vigoare.

(9.3) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zonă funcțională.

(9.4) Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprină raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

P.O.T max = 35%
C.U.T. max P+1 = 0.6
C.U.T. max P+2 = 1.0
H_{max} = 10 m la cornisa

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

(10.1) Parcaje

Lotul propus pentru locuinte va beneficia de 1-2 locuri de parcare amenajate in interior.

(10.2) Spații verzi

Spațiile verzi vor rezulta din păstrarea și reamenajarea spațiilor verzi existente. Se propune ca aproximativ jumătate din suprafața unei parcele să fie ocupată de spații verzi. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00mp.

(10.3) Împrejurimi

La aliniament se vor prevedea împrejurimi conform prescripțiilor specifice pe zonă sau subzonă funcțională.

CAP.III: ZONIFICAREA TERITORIULUI

11.Zone și subzone funcționale

(11.1) Terenul studiat face parte din L2 - subzona locuintelor individuale și colective mici situate în noile extinderi, Conform PUG Cisnădie aprobat cu HCL nr.238/2015.

(11.2) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonei funcționale cu funcțiuni specializate. Nu este cazul pentru terenul de față - se propune o singură funcțiune cea de locuire.

CAP.IV: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

12. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

(12.1) Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

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

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI

- CAP 1. GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipurile de zone funcționale

Zona studiată este alcătuită dintr-o singură parcelă, cu suprafața de 1400 mp, delimitată conform ridicărilor topografice efectuate.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.
Propunerile nu modifică funcțiunea existentă.

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei:

Pot fi admise servicii aferente funcțiunii de locuire, grădinite, funcțiune turistică cu caracter intraurban.

- CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

Se vor autoriza locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort conform Ordinului Ministerului Sănătății, referitor la Normele de igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Raman valabile documentațiile de PUZ-urile aprobate în perioada 2006-2015.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o artă de servire de 250.00m.

Realizarea locuintelor este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

Art. 6 - Interdicții temporare – nu sunt

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22:00, și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refozabile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice;
- stații de betonare
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spalatorii 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.

-CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.1)

Art. 9- Amplasarea față de drumurile publice

Pentru realizarea extinderilor propuse se va pastra retragerea data de corpul de clădire existent ca și retragere minima obligatorie.

Art. 10 - Amplasarea față de căi navigabile

Nu este cazul

Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate : distanța se realizează conform regulilor în

Nu este cazul

vigoare.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

Art. 13 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei naționale

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.7)

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.8).

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (7.1)

Art.17 - Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (7.2)

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele de echipare tehnico – edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.1)

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.2)

Art. 20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.3)

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 21 – Parcelare

Prin intermediul acestui P.U.Z. se propune reglementarea terenului identificat C.F.

110239 proprietar Diaconu Nicoleta Lavinia pentru construire locuinta, imprejmuire si

bransamente utilitati.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Se vor aproba construcții cu regim maxim de înălțime P+1, P+2, cu înălțimea maxima

de 14m.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu

contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul zonei;

- conformarea fațadelor și amplasarea gurilor (raportul între plin și gol);

- materialele de construcție utilizate;

- pentru învelitori – tigla ceramica, culori maro-roscat, rosu, învelitoare tip terasă sau

terasă circuliabilă, învelitoare din șisă sau șindrila de lemn, tablă de cupru, etc. Nu se vor

executa învelitori din tablă zincată;

- finisaje exterioare - tencuiei cu strop mărunț (tencuiei dișcuite sau stropite) în culori pastelate, tencuiei cu finisaj superior, plăci tablă tratată vopsită, fațade vitrate, placaj din lemn tratat pentru exterior, placari cu piatra naturala; Nu se acceptă placarea socurilor și a fațadelor cu marmură, mozaic sau plăci ceramice;

- tămplărie din lemn sau aluminiu în culori armonizate;

- coșurile de fum și de ventilație vor fi finisate îngrijit în contextul întregii construcții.

Art. 24 - Procentul de ocupare al terenului (POT)

Se stabilește un POT maxim de 35%.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaie, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face în conformitate cu Cap.II punctul (10.1)

Art. 26 - Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform prevederilor Cap. II, pct 10

Art. 27 - Împrejmuiri

La aliniament se vor prevedea împrejmuiri având la partea superioară lemn sau grilaș metalic, cu un soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,50 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,00 m. Împrejmuirile la stradă și către spații verzi majore vor fi transparente.

CAP. V: DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal cuprins în documentația pentru urbanism pentru Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA, ÎMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI** Jud. SIBIU, Loc. Cisnadie, strada Cetatii, FN, C.F. 110239, proiect nr. 59U/2018, elaborat de S.C. CORDIN CONSULTING S.R.L.

CAP. VI: APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

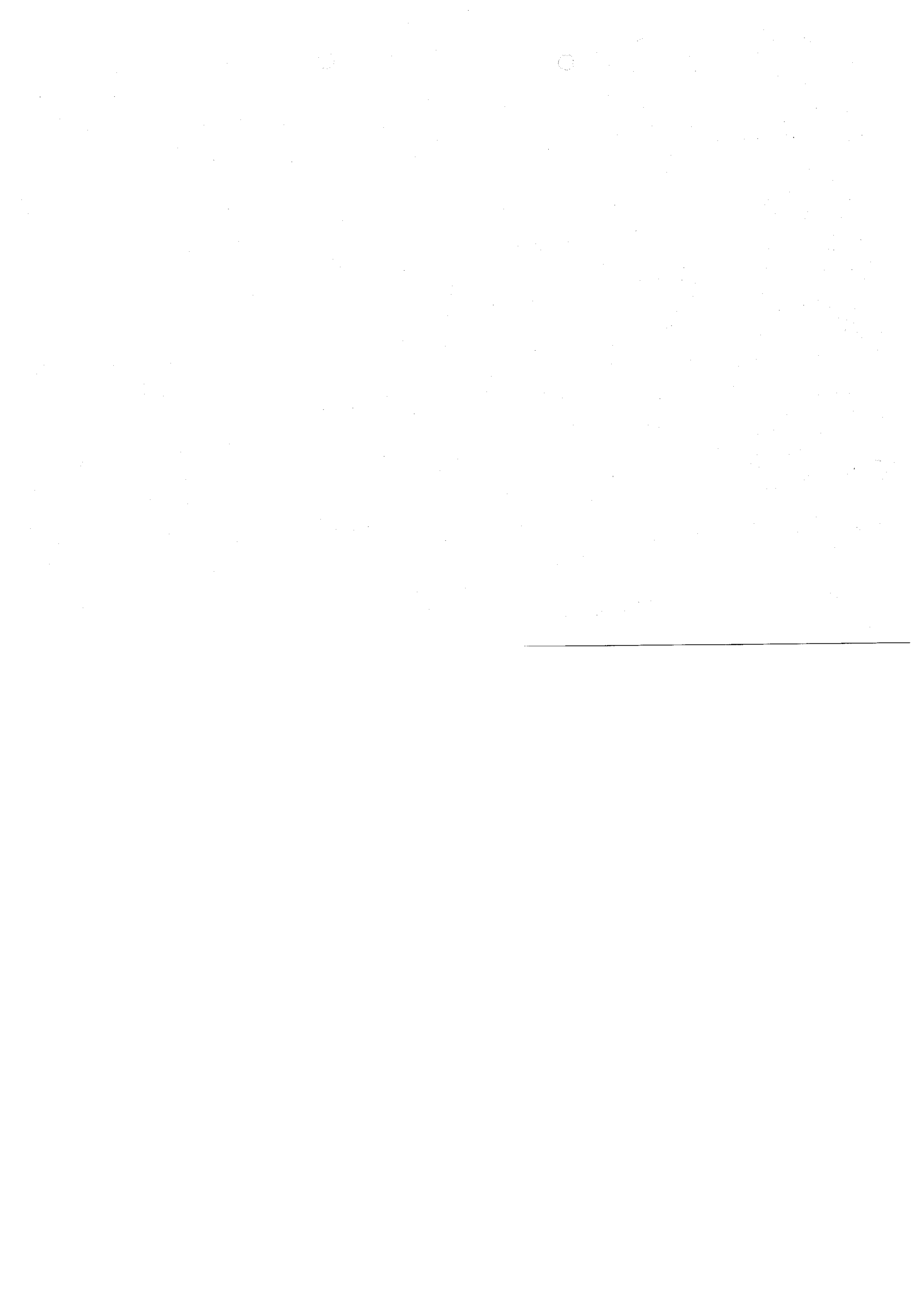
Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cisnadie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

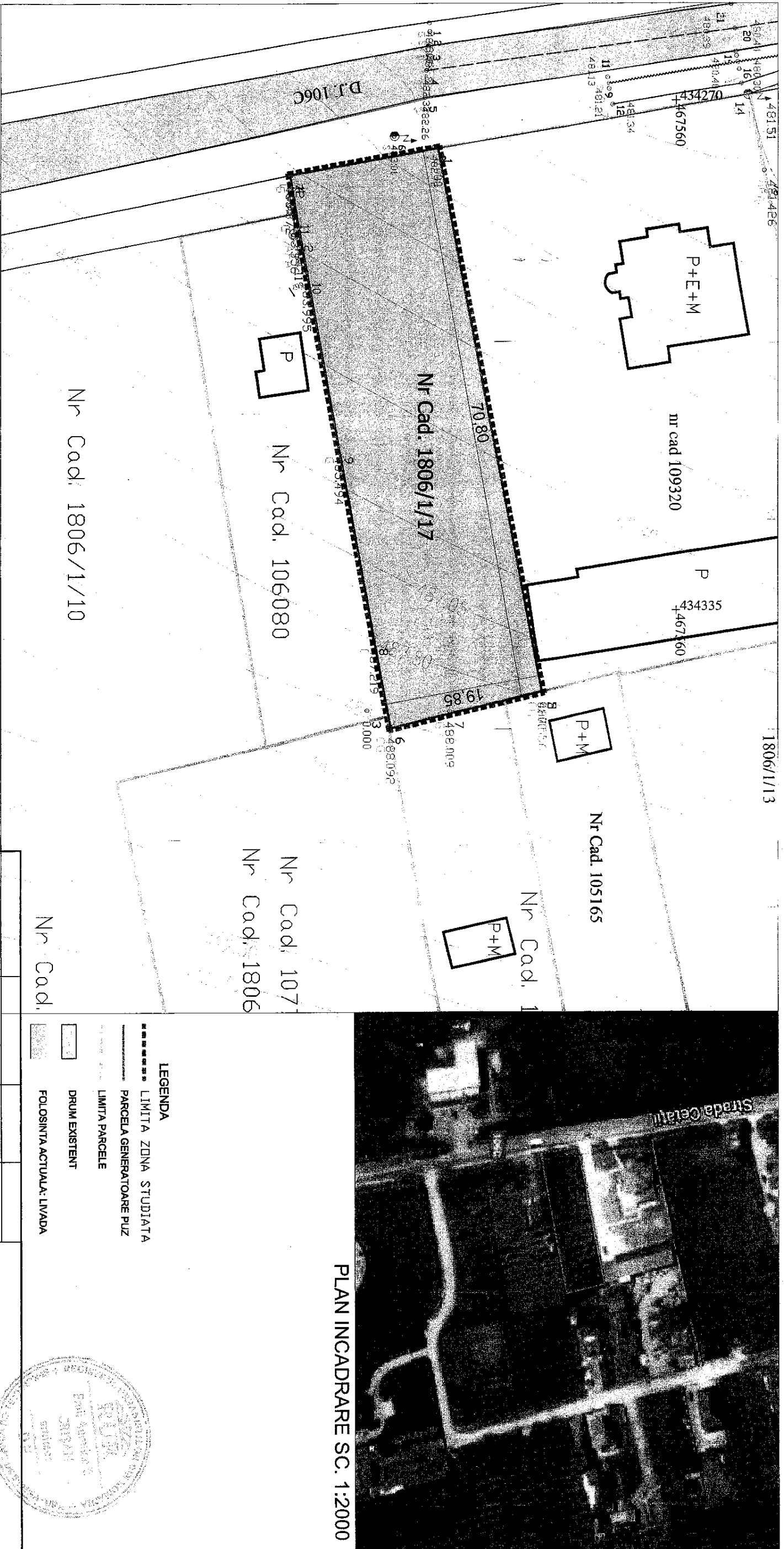
Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Cisnadie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
LUCIAN IONUT KIELTSCH



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

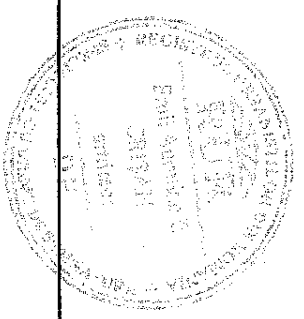




PLAN SITUATIE SC. 1:500

PLAN INCADRARE SC. 1:2000

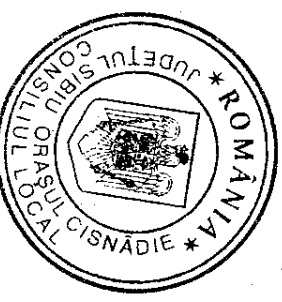
- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - PARCELA GENERATOARE PUZ
 - LIMITA PARCELE
 - DRUM EXISTENT
 - FOLOSINTA ACTUALA- LIVADA



Indici urbanistici conf. PUG CISNADIE
 aprobat cu H.C.L. 238/2015
 P.O.T. max = 45%
 C.U.T. max P+1 = 0.9mp/ADCCmp teren
 C.U.T. max P+2 = 1.3mp/ADCCmp teren
 H_{max} = conform PUZ
 S_{teren} = 1400 m²
 C.F. 110239, Nr.top 2632/1
 Indici urbanistici propusi prin P.U.Z.
 P.O.T. max = 45%
 C.U.T. max P+1 = 0.9mp/ADCCmp t
 C.U.T. max P+2 = 1.3mp/ADCCmp teren

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
 LUCIAN IONUT KIELTSCH

(Signature)



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL
 CIPRIAN CRISTIAN RUSU

(Signature)

