

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 151

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuințe individuale, împrejurire și bransamente utilități” amplasat în Cisnădie, str. Aleea Căpșunilor FN; beneficiari Croce Cristian Ovidiu și Croce Georgeta Mihaela

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 27 iunie 2019;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 7969/12.06.2019;

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

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

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

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire locuințe individuale, împrejurire și bransamente utilități” amplasat în Cisnădie, str. Aleea Căpșunilor FN; beneficiari Croce Cristian Ovidiu și Croce Georgeta Mihaela, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 4300 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.

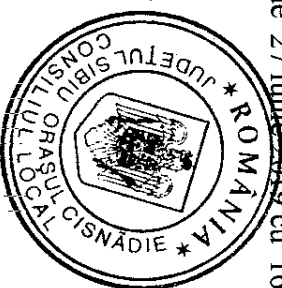
Art.6 Prezentă se comunică beneficiarilor Croce Cristian Ovidiu și Croce Georgeta Mihaela.

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

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

Adoptată la Cisnădie în data de 27 iunie 2019 cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președinte de ședință,
MARIA ADELA DOBRĂSCU



Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian Constantin Răstus

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

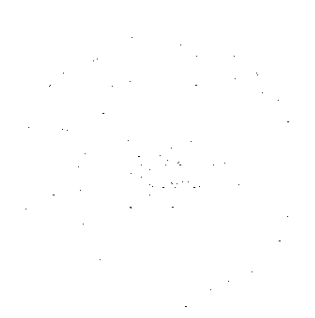
Compartimentul cadastru și agricultură

OCPI Sibiu

CROCE CRISTIAN OVIDIU

jud.Sibiu, loc.Selimbar, str.Sibiului, nr.26

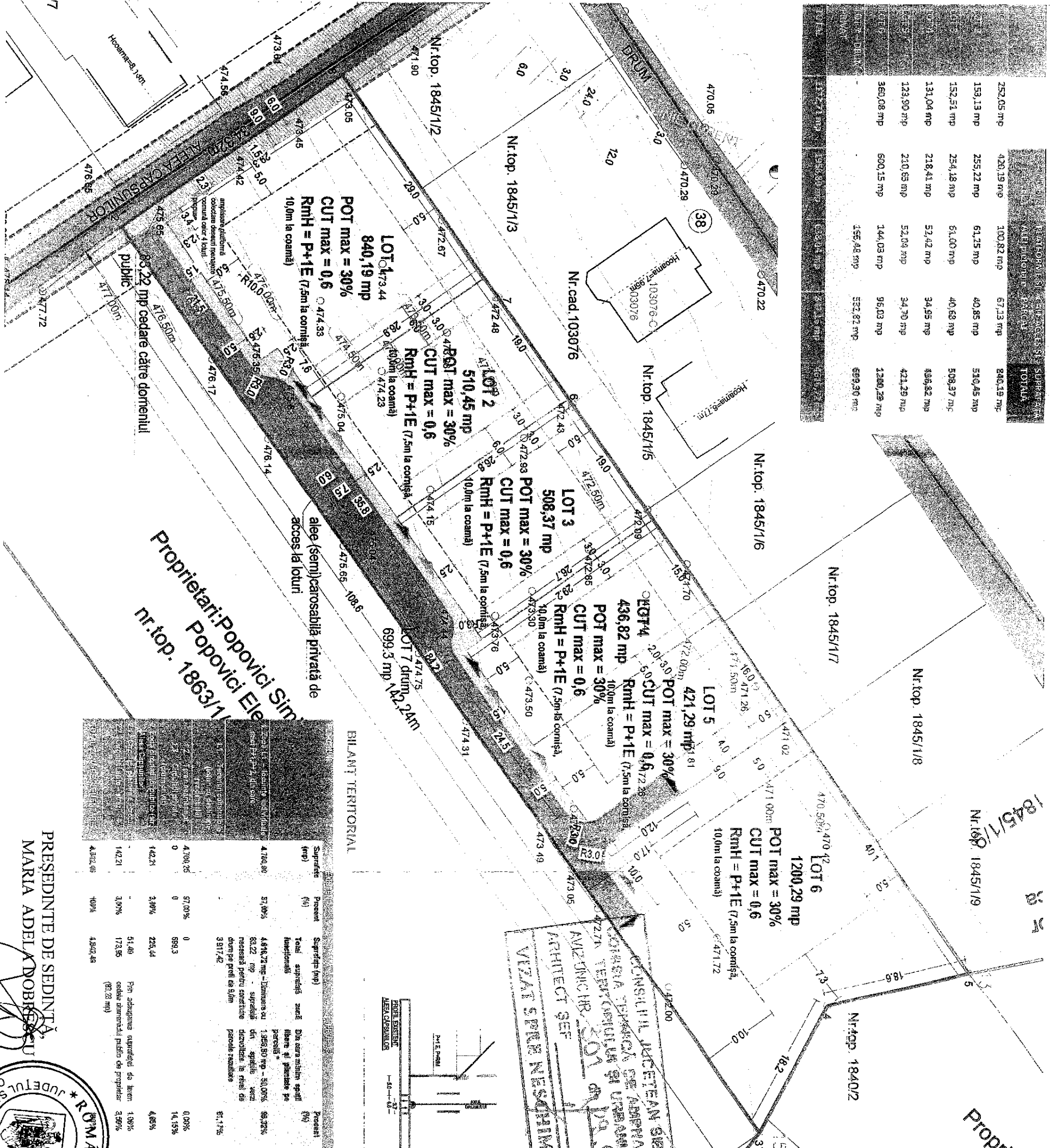
afisaj



PUI LOTIZARE-CONSTRUIRE LOCUINTE, ÎMPREJMURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ALEEA CĂPȘUNILOR, F.N., ORAȘ CÎSNĂDIE

ANEXA 1 LA HCL. 151/27 iunie 2019

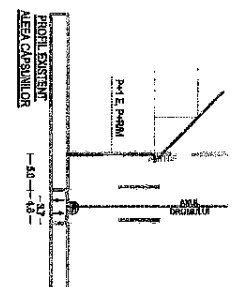
Nr. Lot	Suprafata terenului (mp)	Suprafata constructiilor (mp)	Suprafata terenului (mp)	Suprafata constructiilor (mp)	Suprafata terenului (mp)	Suprafata constructiilor (mp)	TOTALA	
							Suprafata terenului (mp)	Suprafata constructiilor (mp)
LOT 1	252,05 mp	420,19 mp	100,82 mp	67,13 mp	840,19 mp	510,45 mp		
LOT 2	153,13 mp	255,22 mp	61,25 mp	40,85 mp	510,45 mp	509,27 mp		
LOT 3	152,51 mp	254,18 mp	61,00 mp	40,68 mp	509,27 mp	509,27 mp		
LOT 4	131,04 mp	218,41 mp	52,42 mp	34,95 mp	436,82 mp	436,82 mp		
LOT 5	123,90 mp	210,65 mp	52,04 mp	34,70 mp	421,29 mp	421,29 mp		
LOT 6	360,08 mp	600,15 mp	144,03 mp	96,03 mp	1200,29 mp	1200,29 mp		
			155,48 mp	52,87 mp	699,3 mp	699,30 mp		



BILANT TERITORIAL

Suprafata (mp)	Pondere (%)	Suprafata (mp)	Pondere (%)
4.706,36	57,46%	8.116,72 mp - Denumire si 1.350,80 mp - 50,05%	66,23%
0	0	83,22 mp - suprafata inf. specifice, zona necesara pentru constructii descrizibile la felul de domeni pe plan de sitiu	1,11%
142,21	3,40%	225,44	4,88%
142,21	3,40%	51,49	1,09%
4.352,49	49,74%	172,95	3,60%
		4.892,48	100%

Pen adaugarea suprafetei de teren 1.092% cedei terenului public de proprietate 3,90% (83,22 mp)



**CONSILIUL JUDEȚEAN ȘIRU
COMISIA TERENURILOR ȘI URBANISMUL
AMZ DINCHEA ȘOI DR. I. A. ȘOI
ARHITECT ȘEF
VIZAT ȘI PE NEȘIRU
BIBAN
COROARĂ ȘOI
NO TĂRĂȘIE PRIVATĂ
COROARĂ ȘOI**

- LEGENDĂ**
- Limita zonă de studiu PUZ
 - Limita zonă de reglementare PUZ
 - Limita parcele generatoare PUZ
 - Parcele zona studiu
 - Zonă locuințe individuale L1, L2
 - Zonă M - zonă mixtă
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- Acces pietonal
 - Acces auto
- UTILIZĂRI ȘI CONSTRĂNGERI URBANISTICE**
- Edificabile propuse
 - Retragere față de aliniament
 - Retrageri laterale și posterioare
 - Amplasare platformă de colectare deșeurilor menajere și zona de protecție aliniament față de ferestrele camerelor pentru locuit de 10m ct. Ord. 119/2014
 - Zone propuse pentru sedere către domeniul public al Orașului Cîsnădie - configurare Aleea Căpșunilor la profil de șanț (pentru terenul generator revine 83,22 mp suprafață de sedere)
 - Zonă de siguranță și protecție linie LEA 3m/5m și 12m/2m ct. NTE 003/04/00 și ord. ANRE 49/2007

**PUI LOTIZARE
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ÎMPREJMURI ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI,
STR. ALEEA CĂPȘUNILOR, F.N., CÎSNĂDIE**

BENEFICIAR: ORAȘUL CÎSNĂDIE
Piața Revoluției nr. 1, Cîsnădie

INITIATOR: GROCE CRISTIAN OVIDIU
Strada Distictor nr. 26, Sibiu

PROIECTANT Ș.C. URBAN PULSE S.R.L.
GENERAL: Strada Victoriei nr. 1, bl. 32, sc.2, ap.80
Sector 5, București

ȘEF PROIECTANT: ALINA MUREȘAN-UUA
AUTORI: urb. Alina MUREȘAN - UUA

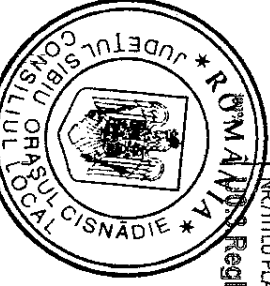
REGISTRUL PLANȘI:
C.U.I. RO 21714363, J409173/2007

URBAN PULSE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
MARIA ADELA DOBRIȘCU

SECRETAR:
CIPRIAN CONSTANȚIN MURȘU

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR



SECRETAR



URBAN PULSE

Urban Pulse
Strada Veinra nr. 1 bl.32 sc.2. Ap. 80
Bucuresti, Romania
Telefon: 0766.510.007
E-Mail: urban.pulse@gmail.com

ANEXA 2 LA HCL. 151/27 iunie 2019

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

LOTIZARE

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, STR. ALEEA CĂPȘUNILOR

ORAȘUL CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

ETAPA 2 - DOCUMENTAȚII DE AVIZARE

ianuarie 2019

VOL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIȘA PROIECTULUI

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului Plan urbanistic zonal – Lotizare – Construire locuințe individuale, împrejuriri, bransamente utilități, str. Aleea Căpșunilor, oraș Cisnădie, jud. Sibiu Amplasament Intravilan, str. Aleea Căpșunilor, oraș Cisnădie, jud. Sibiu, Teren generator înscris în CF 110551 Cisnădie, TOP 18401/263
1.1.3.	Beneficiar Orașul CISNĂDIE
1.1.4.	Inițiator CROCE CRISTIAN OVIDIU Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori S.C. URBAN PULSE S.R.L. – proiect nr.UF010/2017 Sef Proiect: urb. Alina MUREȘAN-IUGA , specialist atestat PUR/IL/BC/ D, D3, DZ1, E
1.1.5.	Data elaborării Aprilie 2018 – aviz de oportunitate – nr. 6723/07.05.2018 Mai 2018 – Ianuarie 2019 – documentații de avizare

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din Strada Aleea Căpșunilor, oraș Cisnădie, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile PUG Cisnădie și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenul situat în intravilanul orașului detaliind reglementările specifice ca urmare a intenției de lotizare a terenului CF 110551 Cisnădie.

Suprafața de teren care a generat P.U.Z.-ul se află în partea sud-estică a orașului Cisnădie în zona de extindere a intravilanului Cisnădie aprobat în anul 2015 cu parcele cu caracter semiorganic și ca urmare a unor operațiuni cadastrale de dezmembrare și de lotizare urbanistică anterioară. Conform P.U.G.-ului în vigoare al orașului Cisnădie terenul studiat face parte din zona funcțională L1 • SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTIZĂRI/PARCELĂRI ANTERIOARE. Prin tema de proiectare se dorește lotizarea terenului generator cu loturi cu suprafața între 400-1250 mp și configurarea unui drum privat de acces la aceste loturi, asigurarea gabaritelor stradale în conformitate cu normele actuale prin diminuarea loturilor astfel încât să fie asigurate gabaritele legale prin corelare cu reglementarea specifică a modului de tratare a spațiilor publice aferente străzii.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. Baza legală a R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HGR nr.525/1996 (repUBLICATA), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;

- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- Ordonanța nr.43/1997 și Legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

3. Domeniul de aplicare a RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

o **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

Lucrările de construire, extindere, reparații, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private / publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire emise de Primăria Orașului Cislădie cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

o **Lucrări ce nu necesită autorizație de construire**

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- a) reparații la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații și înlocuiri de tâmplarie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplariei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii; reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de condiționare a consumurilor de utilități; reparații și înlocuiri la pardoseli, sobe de încălzit;
- c) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare, altele asemenea;
2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperisului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasa/sarpanta - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri;

d) Lucrari de intretinere la cale de comunicatie si la instalatiile aferente;

e) Lucrari de compartimentare provizorie nestructurala

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: U03 "Reglementari urbanistice" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale/culturale autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.

• **Zone de protecție / interdicție:**

Zone de protecție pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecție:

- retrageri conform avizelor obținute.

Zone cu interdicție temporară de construire

- în cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

- zona studiată, până la executarea lucrărilor edilitare necesare funcționării și racordării construcțiilor la rețelele edilitare

Zone cu interdicție totală de construire:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ

- în zone de protecție.

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

- **Măsuri de protecție pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare**

Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a obiectivelor propuse prin P.U.Z. Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publica.

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitate;

- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate - aferente străzii Aleea Căpșunilor. Aleea de acces rămâne stradă privată pe profilul reglementat. Ea va putea fi preluată în domeniul public doar în eventualitatea extinderii acesteia pe terenul situat la sud de zona de reglementare pe profil rutier de 7 m și trotuare bilaterale de 1,5m;

6. Retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 2.0 m (amplasarea construcțiilor pe totul următor va fi la minim 3 m față de această limită, rezultând o distanță minimă între clădiri de 5.0m).

Se interzice construirea pe limitele parcelelor, excepție amplasarea anexelor gospodărești cu înălțimea la comișă de maxim 2,2m și h maxim la coamă de 3,1m și doar cu condiția ca direcțiile de scurgere a apelor provenite din ploi să fie paralele la această limită.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la comișă, dar nu mai puțin de 5.0 m;

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe (comerț, servicii profesionale) care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.0 m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9 m de la parbuseala încăperilor;

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/zonelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

Se vor asigura accese carosabile pentru locuitori și vizitatori precum și pentru colectarea deșeurilor și accesul mașinilor de stingere a incendiilor.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

- **Accese pietonale**

leșurile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul leșurilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzura al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 8%, iar în profil transversal max. 2%.

Pociturile între datele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

• **Parcaje**

Numărul locurilor de parcare obligatoriu pentru obținerea autorizației de construcție este conform funcțiunilor propuse și va fi menționat în proiectul de arhitectură, fiind de minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată, iar în cazul funcțiunilor comerciale complementare locuiri numărul acestora se va suplimenta cu 1 loc raportat la 30 mp suprafață desfășurată comercială.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Orice construcție nouă se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse în conformitate cu art. 27 din RGU.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentare cu apă
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul prezentei reglementări se obligă să racordeze viitoare construcții potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. vor fi amplasate exclusiv în variantă subterană sau în nișe ale clădirilor și se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în eventualele ganțuri de acces. Pentru

acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrate în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațădă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor editare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.(Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual numai în următoarele condiții:

- ▼ Realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- ▼ Alimentarea cu apa potabilă va fi asigurată prin racordarea la rețeaua orășenească.
- ▼ Canalizarea va pastra sistemul divisor, apele pluviale urmand a se evacua la picatura prin amenajarea terenului iar apele uzate menajere vor fi colectate într-o primă etapă în bazine impermeabilizate individuale vidanjabile. După realizarea extinderii rețelei de canalizare în zona de reglementare fiecare imobil este obligat să se racordeze la aceeași rețea iar bazinele vor fi evacuate iar terenurile afectate vor fi ecologizate.
- ▼ Alimentarea cu energie electrică, se va face prin bransament la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zona, cu racorduri subterane, evitându-se trecerea peste imobile și alegerea soluției de cablu subteran, până la firida de bransament.
- ▼ Modul de asigurare a încălzirii. Încălzirea fiecărei construcții se va realiza în sistem individual cu centrale individuale (electrice, pe combustibil solid, pe combustibil lichid, solare, cu pompe geotermale). Se recomandă ca proiectele de autorizare a construirii să conțină studii privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

• Reguli de utilizare a terenurilor

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- o parcela are suprafața mai mare de 350 mp;
- o parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau dintr-un drum privat sau prin servitute de trecere.

Alinierea:

Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice, zonificare.

Indicatori urbanistici:

Autorizația de construire se va elibera în condițiile respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți de prezentul regulament. În cazul dezmembrării de parcele sau în cazul construirii pe parcele unde deja există alte construcții, indicatorii P.O.T. și C.U.T. se vor calcula luând în considerare edificabilele stabilite pe parcela inițială, conform plansei de Reglementări urbanistice.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- **Spații verzi private**
Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate. Acestea sunt de două feluri:
 - spații verzi de agrement
 - spații verzi de protecție.
- Suprafața spațiilor verzi de pe o parcelă se calculează însumând cele două tipuri de spații și va fi de minim 50% din suprafața totală a parcelei. Poziționarea și conformarea spațiilor verzi de agrement poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

Împrejmuirile se vor realiza conform RLU al Orașului Csnădie.

11. Unități și subunități funcționale

Zona studiată cuprinde următoarele unități funcționale:

- Zona de locuințe individuale P+1, P+2 (L1) – detalieri în prezentul PUZ

III PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Macrozona funcțională L1 - ZONA DE LOCUINȚI SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1 P+2 SITUATE IN LOTZARII/PARCELARI ANTERIOARE

Generalități: Caracterul zonei

Zona locuințelor individuale se caracterizează printr-o structurare mare a caracterului predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate.

Conform PUG Csnădie, terenul generator PUZ face parte din zona funcțională L1, deși nu este un rezultat al unei operațiuni urbanistice de parcelare anterioară, dar macrostructura funcțională a zonei a cuprins zona aceasta în cadrul zonei L1. Definiția reglementărilor specifice pentru cele 4 loturi rezidențiale rezultate a fost cont atât de prevederile L1 cât și de cele specifice subzonei L2 care s-ar fi impus. Prin soluția urbanistică propusă, destinația construcțiilor și amenajărilor din această zonă (circulații pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi) va permite utilizarea lor în regim privat.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (izolat)
- Spații verzi private și alei pietonale/rutiere;

- Anexe gospodărești cu suprafața desfășurată mai mică de 50 mp rezolvate exclusiv regim parter

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 5 m față de construcțiile de locuit; Acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe semicollective mici P+1, P+2 cu maxim 6 apartamente de standard ridicat cu condiția ca suprafața minimă a lotului să fie de 1000 mp și în baza unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- Școală de vacanță, grădiniță, centru de supraveghere copii cu condiția ca funcțiunea să fie unică pe parcelă și să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100.00 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise la art. 1 și art. 2
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Este interzisă orice funcțiune industrială, productivă sau de depozitare sau prestări de servicii poluante de orice natură – reglementare cu caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Forma și dimensiunile parcelelor vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, **SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, Art. 30: Parcelarea.**

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 12 m;
 - parcela rezultată în urma dezmembrații/comasării să aibă suprafața mai mare sau egală cu 350 mp.
- Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembreare sau de comasare

P.O.T. pe parcela rezultată se stabilește la un maxim 45% (raportare la parcela rezultată).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice (la minim 2.5 m sau 5.0 m) față de aliniament iar în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu respectând retragerea de la aliniament. Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Este interzisă construirea la aliniament a anexelor gospodărești. Acestea vor avea o retragere de minim 5 m față de aliniament.

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației completat prin Ord. 994/2018.

Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0m (local 2,0 m)

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minimum jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m față de limita de proprietate, cu condiția să nu stăpînească înscrierea pe parcela vecină.

Anexele gospodărești se vor putea amplasa pe limitele laterale sau posterioare de proprietate cu condiția ca înălțimea la cornișă să nu depășească 2,20m, înălțimea maximă (la coarnă) să nu depășească înălțimea de 3,10m iar pantele acoperișului să fie paralele cu respectiva limită, în caz contrar acestea se vor amplasa la minimum 2,0 m față de aceeași limită.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea , etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte;

Această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Pentru autorizarea construcțiilor ce necesită distanțe reduse se va solicita elaborarea unui studiu local de însorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3.5 m lățime dintr-o circulație publică/privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

Pentru configurarea aleilor de acces rutier și pietonal se admite realizarea acestora fără diferențiere verticală (borduri) dar cu marcaje specifice și prin tratare diferită (coloristică, textură, etc.) și utilizarea înveltoilor permeabile. Se interzice restricționarea accesului pe drumul privat a vehiculelor specifice situațiilor de urgență (pompieri, ambulanță)

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se stabilește:

- 1. loc de parcare/100mp sau fracțiune de suprafață deslășurată în cazul locuințelor.
- 1 loc de parcare/30 mp suprafață deslășurată de spații aferente altor tipuri de activități complementare locuirii în calculul necesarului de locuri de parcare se vor omite spațiile tehnice necesare desfășurării activității.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condițiile de constructibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate și cu specificul de construire al localității Cîsnădoara, astfel:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural existent;
 - respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
 - asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zona propusă prin PUG;
 - respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectiva cat și pentru construcțiile învecinate.
- Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 6,50 m (P+M, P+R).
Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 7,50 m (P+1).
Nivelul mansardat se va înscrie în volumul acoperșului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M) și de asemenea, se admite un nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maximă admisă la coamă, 6,50m. (P+M).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe aterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din RGU.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente cât și posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza funde (construcții metalică) încastrată în zidărie sau subteran. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edificare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Cislădie. (Conform art. 28 din R.G.U.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe fiecare parcela spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite dintre construcțiile și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantății arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care se poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzută, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit.

Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafeterie etc.

În spațiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejurimilor, clădirilor de orice fel, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri cu soclu de 60 cm și vor fi transparente/semitransparente, dublate eventual cu gard viu la interior. Gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi din lemn, cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,6

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU

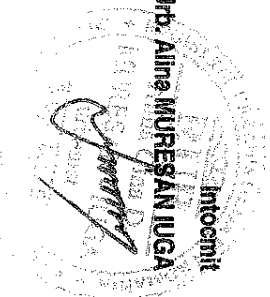


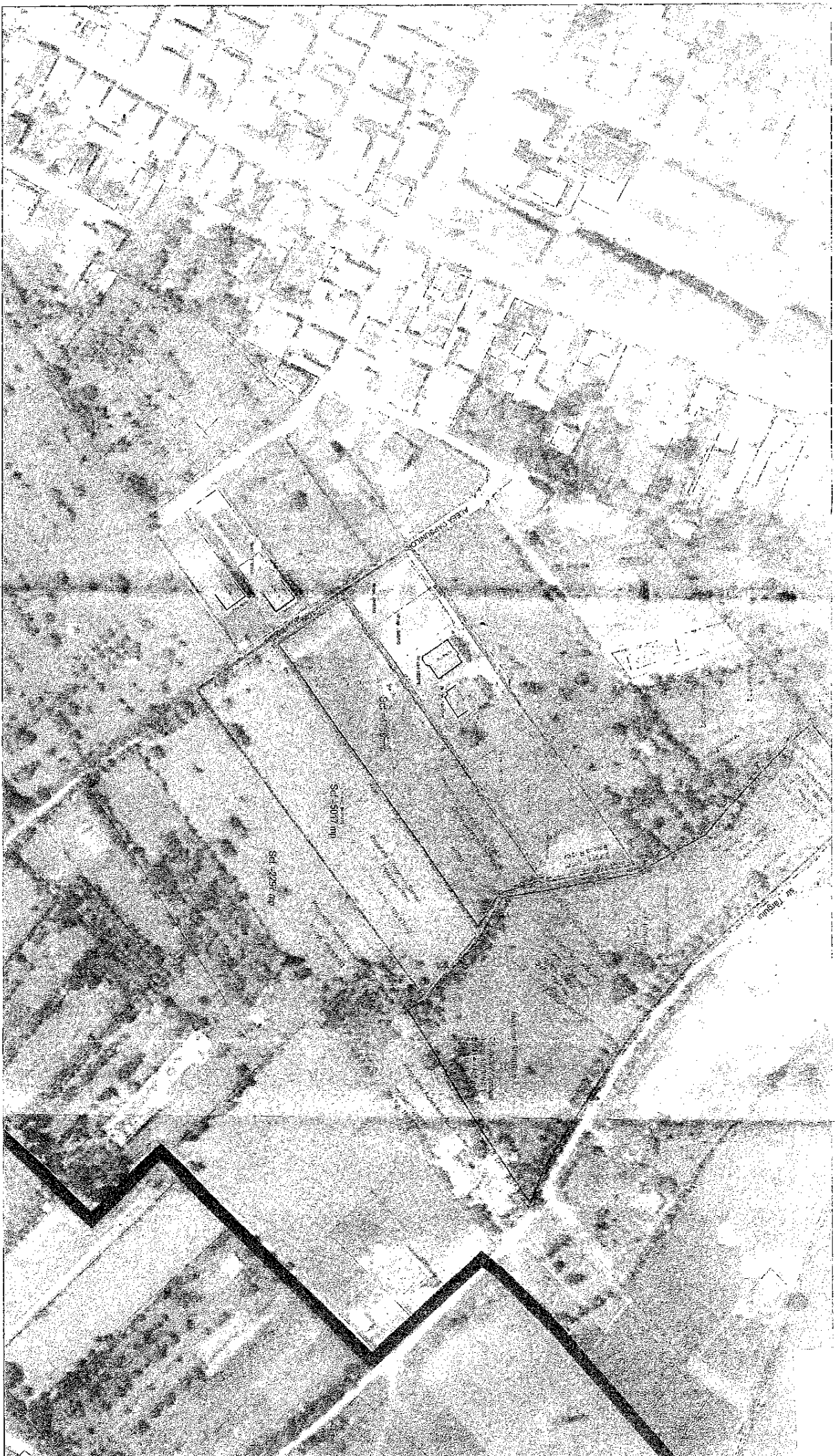
CONTRASEMNEAZĂ:

Secretar,

CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

Intocmit
Urb. Alina MURESAN IUGA





LEGENDĂ

- Limita intravilan Cismădie
- Limita zonă de studiu PUZ
- Limita zonă de reglementare PUZ
- Limita parcelă generatoare PUZ
- Parcela zona studiu

Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractuale. El nu poate fi reproduș, copiat, înregistrat, integrat sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

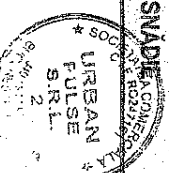
**PUZ LOTIZARE
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMURI ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI,
STR. ALEEA CĂPȘUNII OR. F.N., CISMĂDIE**

BENEFICIAR: ORASUL CISMĂDIE
Piața Revoluției nr. 1, Cismădie

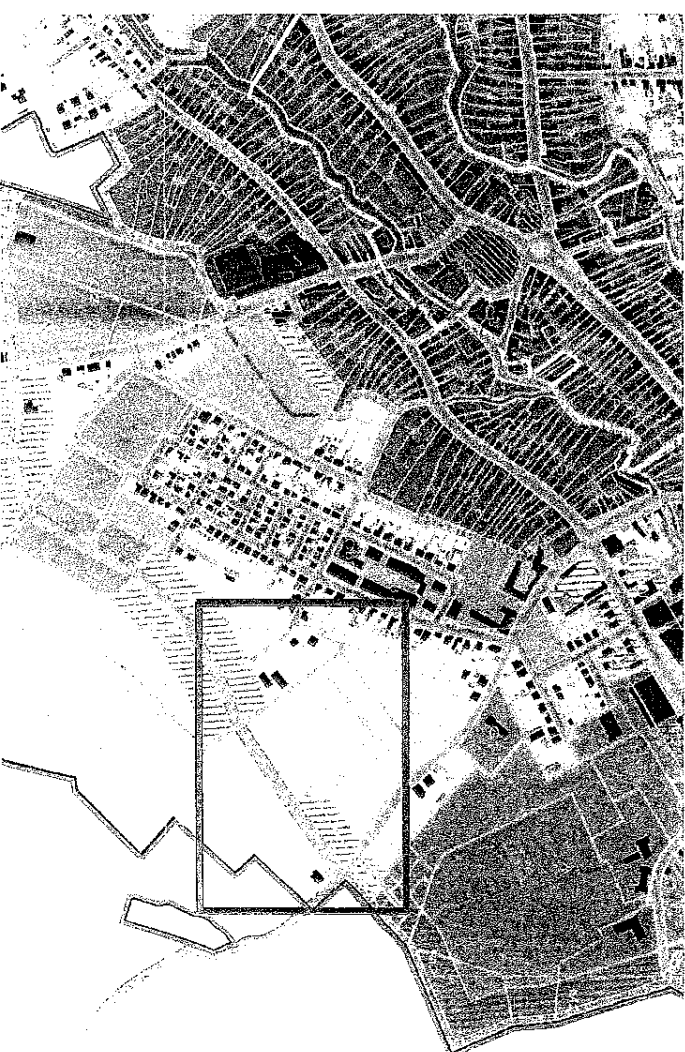
INITIATOR: GROCE CRISTIAN OVIDIU
Strada Dreptilor nr. 26, Sibiu

PROIECTANT S.C. URBAN PULSE S.R.L.
Strada Vienna nr.1, bl. 32, sc.2, ap.80
Sector 5, București
C.U.I. RO 21714363, J40/9173/2007

SEF PROIECTANT: Alina MUREȘAN-IUGA
Atelier
urb. Alina MUREȘAN - IUGA

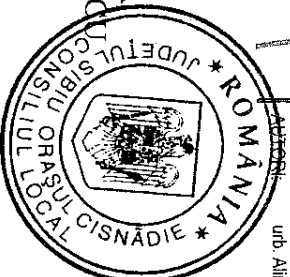


ZONA FUNCTIONALE	
	Zona centala istorica protejata - "CP"
	Servicii publice dispuse existente in zona zonelor protejate (investiment / servicii / cultura) - "CP1"
	Servicii dispuse existente in afara zonelor protejate - "CP2"
	Sisteme de rețea rezidențială - servicii - "M1"
	Sisteme de rețea activități productive - servicii - "M2"
	Zona de locuințe individuale - "I13"
	Zona activități turistice - "B"
	Zona activități legate de culte - "F"
	Zona unități productive și agricole - "A"
	Zona de gospodărie comunală - "G1G2"
	Zona cu destinație specială - "S"
	Zona de protecție Zona cu Destinație Specială
	Zona de protecție a Proiectului S1648/142 din 13.08.2012
	Manerente Serviciu conform LM 2004



Imp 1 Cismădie
S=1042,3153 Ha

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
MARIA ADELIA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretar
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU

