

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 92

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință” amplasat în Cisnădioara,
str. Pinului FN; beneficiar Niedermaier Helmut Paul

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de 09 aprilie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 4006/05.03.2020 întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr.4634/13.03.2020 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. 169/08.04.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 226/08.04.2020;

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

HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire locuință” amplasat în Cisnădioara, str. Pinului FN; beneficiar Niedermaier Helmut Paul, 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 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 1600 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edificare 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 Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apa-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiala inițiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitor/propietarii terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților prevăzute în regulamentul PUZ-ului.

Art. 6 Autorizația de construire va fi condiționată de dezmembrare, conform plansei de circulația terenurilor, cu suprafața cedată domeniului public.

Art.7 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

Art.8 Prezentă se comunică beneficiarului Niedermaier Helmut Paul.

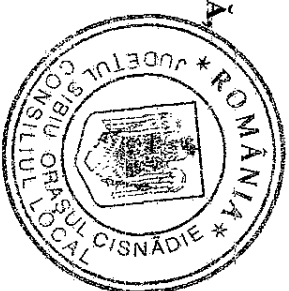
Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 09 aprilie 2020 cu 15 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva” și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

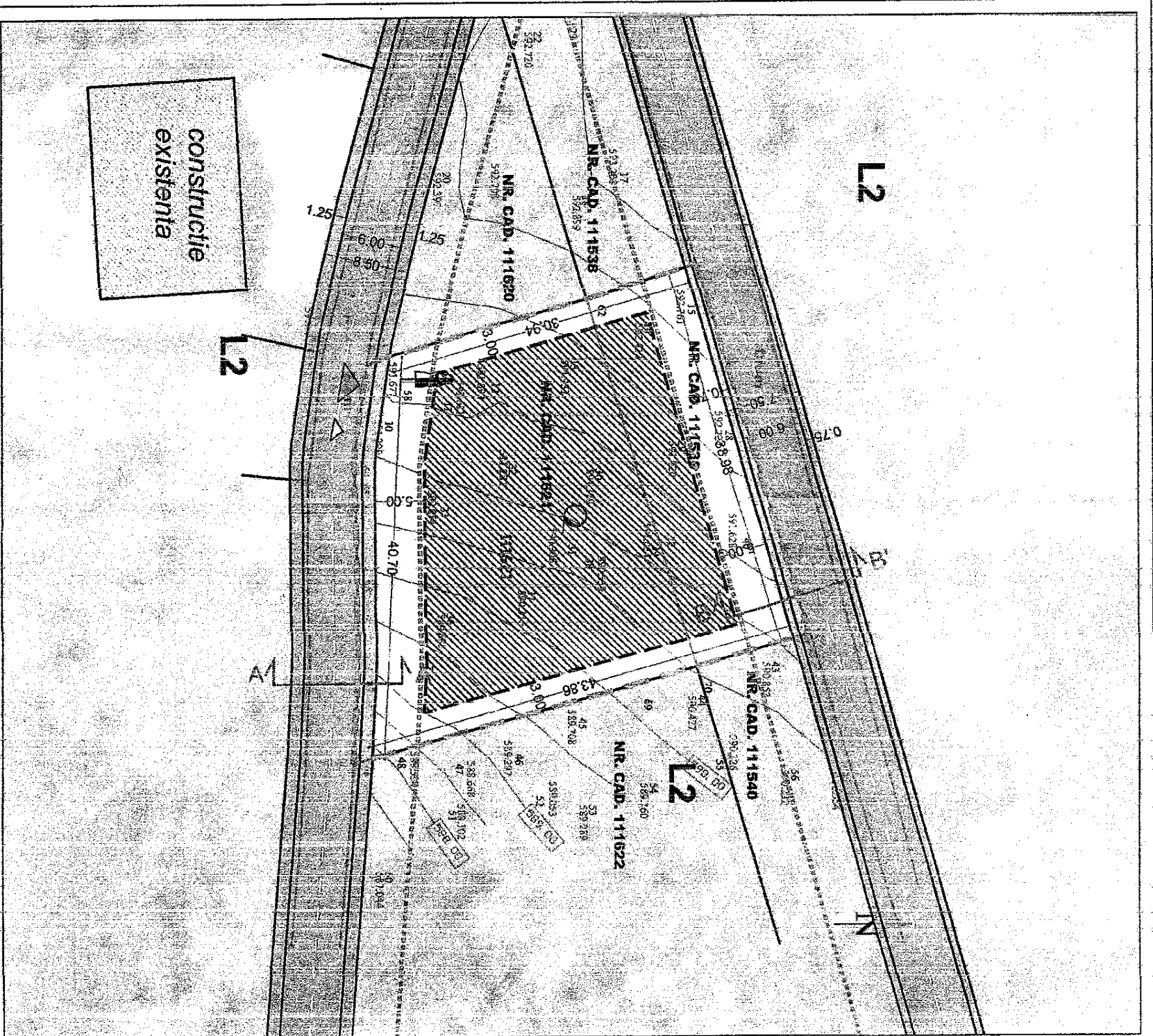
IONEL CIUREA



CONTRASEMNEAZĂ

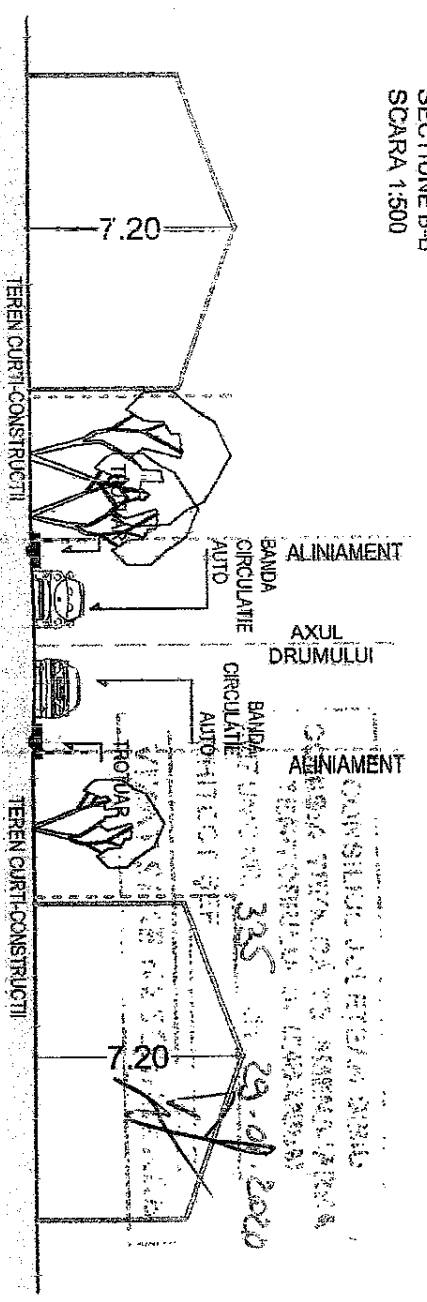
SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

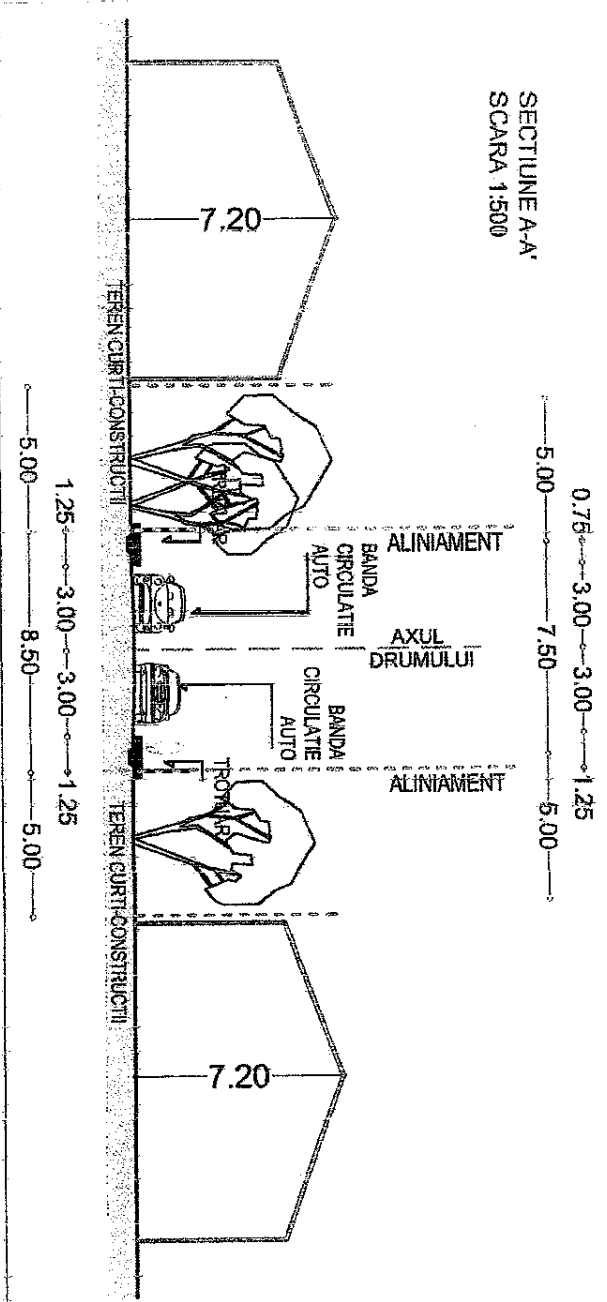


ZONE FUNCȚIONALE	NR. LOTURI		%	NR. LOTURI		%
	EXISTENT	SUPRAFAȚĂ EXISTENTĂ (MP)		PROPUȘ	SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ (MP)	
AGRICOL	2	1.600,0	100,0	0	0,0	
LOCUIRE	0	0,0	0,0	1	1.455,0	
CIRCULAȚII RUTIERE/PIETONALE PUBLICE	0	0,0	0,0	2	135,0	
TOTAL	2	1.600,0	100	3	1.590,0	

SECȚIUNE B-B'
SCARA 1:500



SECȚIUNE A-A'
SCARA 1:500



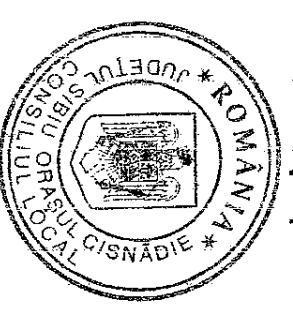
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ:

	LIMITA LOT GENERATOR DOCUMENTARIE		DESTINAȚIA TERENURILOR
	DELIMITARI PARCELE		LOCUIRE
	AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR		CIRCULAȚII
	ALINIERE		ACCES CAROSABIL / PIETONAL
	EDIFICABIL		

PARCELE GENERATOARE P.U.Z. = 1.600 mp
 P.O.T. max. propus = 25% C.U.T. max. propus = 0.9 H. max. coamă propusă = 7.2 m

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUȘO



atelier cristian + cristian arhitectura
TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accarhitectura.ro

ANEXA NR.2 LA HCL. 92/09 aprilie 2020

Denumire proiect:

ÎNTOCMIRE P.U.Z.

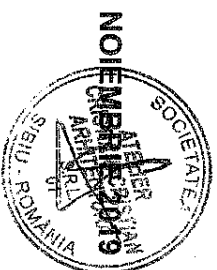
CISNADIE, SAT CISNĂDIOARA, str. PINULUI, F.N., C.F. NR. 111621 ; 111539

Inițiator:

HELMUT PAUL NIEDERMAIER

Proiectant General:

S.C ATELIER CRISTIAN + CRISTIAN ARHITECTURA S.R.L.





CUPRINS:

1.	DISPOZIȚII GENERALE
1.1.	Rolul R.L.U.
1.2.	Baza legală a elaborării R.L.U.
1.3.	Domeniul de aplicare a R.L.U.
2.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
2.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
2.3.	Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
2.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
2.5.	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
2.6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile parcelelor și construcțiilor
2.7.	Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri
3.	ZONIFICAREA TERITORIULUI
3.1.	Zone și subzone funcționale, unități teritoriale de referință
4.	PREVEDERI PRIVIND SUBZONELE REGLEMENTATE ÎN CADRUL P.U.Z.
4.1.	L2 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1 P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI



atelier cristian + cristian arhitectura
TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accarhitectura.ro

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu reglementat prin prezentul P.U.Z., generat de imobilul cu adresa STR. PINULUI, F.N., SAT CINSĂDIOARA, C.F. 111539. Imobilele reglementate sunt cele cuprinse în zona delimitată prin Avizul de Oportunitate nr. 7084 din 04.06.2019 emis de Primăria orașului Cîsnăde și face parte din subzona L2 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1 P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.

R.L.U. Însușește Planul Urbanistic Zonal și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

Din punct de vedere tehnic și al conținutului, la baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996, modificat și completat prin H.G. nr. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadrul al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadrul al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate" (aprobat cu OMLPAT nr. 562/2003);
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" (Indicativ GM-007-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 21/N/10.04.2000);
- Reglementări cuprinse în Planul urbanistic general (P.U.G.) al mun. Sibiu și în prescripțiile Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G., aprobate prin H.C.L. mun. Sibiu nr. 152/2011, pentru zona ce face obiectul prezentului P.U.Z.

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Mun. Sibiu și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere legal, R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante (enumerarea nu este limitativă):

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.



- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legate în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

1.3. Domeniul de aplicare a R.L.U.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului P.U.Z. este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare unitate teritorială de referință din teritoriul P.U.Z. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. 4, pct. 4.1.-4.3. din R.L.U.

Terenurile care sunt cuprinse în teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

1. Domeniul proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Prezentul R.L.U. preia, detaliază și amendează prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia. În caz de contradicție între prevederile prezentului regulament și R.L.U. aferent P.U.G., vor prevala prevederile acestuia din urmă.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- (1) În teritoriul reglementat prin Planul urbanistic zonal este permisă autorizarea construirii, conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Se vor respecta prevederile tuturor avizelor și acordurilor de mediu în vigoare, emise pentru imobile cuprinse în perimetrul P.U.Z.
- (3) Procesul de colectare a deșeurilor menajere precum și a celor medicale va avea în vedere evacuarea acestora corespunzător normelor și legislației în vigoare.



atelier cristian + cristian arhitectura
TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accarhitectura.ro

- (4) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă P.U.Z. trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- (5) Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordare la rețeaua de canalizare.
- (6) Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu impact semnificativ asupra mediului, în sensul legii.
- (7) 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 destinate acestor utilizări.

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

- (1) Acordarea dreptului de construire este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri de orice fel se va face cu respectarea legislației specifice.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc).
- (4) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune privind circulația juridică a terenurilor va respecta prevederile legislației în vigoare (L. nr. 255/2010 și L. nr. 33/1994).
- (5) Asigurarea suprafețelor de teren și a fondurilor necesare realizării circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin contribuția voluntară a proprietarului / dezvoltatorului, în condițiile legii și în cele stabilite prin Planul Urbanistic General al mun. Sibiu.

2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- (1) Autorizarea construirii se va face direct, în condițiile prezentului R.L.U.
- (2) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat sau cuplat, în condițiile prezentului R.L.U.
- (3) Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul parcelei sau retras de la acesta, în condițiile prezentului R.L.U.
- (4) Distanțele clădirilor față de linitile laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în P.U.Z. (parte desenată) și prezentul R.L.U.
- (5) Reguliile de amplasare se aplică tuturor nivelurilor suprapstrate ale clădirilor, inclusiv denivelurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului, cu derogările admise prin prezentul R.L.U.



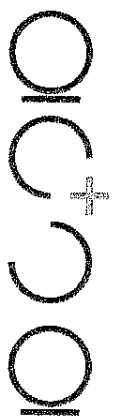
- (6) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (7) Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, serviciile de vedere și serviciile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (8) Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3,50m.
- (2) În toate situațiile, caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor.
- (3) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- (4) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- (5) Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare, P.U.G. mun. Sibiu și prezentului P.U.Z.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (3) La executarea rețelelor electrice se va ține seama obligatoriu de respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelelor ecililitare subterane executate în săpătură”, precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007 - 2008.
- (4) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (5) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
- (6) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor. Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.



atelier cristian + cristian arhitectura
TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accarhitectura.ro

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile parcelelor și construcțiilor

- (1) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruit și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (2) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construite numai prin reconfigurare și / sau prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate, exceptând situațiile prevăzute la alin. (2).
- (3) Construirea pe parcele se poate face în condițiile prezentului regulament, în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- (4) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z. Transferurile de proprietate în acest scop se vor realiza în mod gratuit.
- (5) Conformitatea volumetrică a clădirilor se realizează cu respectarea valorilor maxime ale indicatorilor și indicilor urbanistici, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul R.L.U.
- (6) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea, pentru noua construcție, a indicatorilor și indicilor stabiliți prin prezentul R.L.U., chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
- (7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admise prin prezentul regulament, nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare unitate teritorială de referință / subzonă, în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U.
- (3) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (4) Împrejurimile pe aliniament și pe celelalte limite de proprietate se vor realiza în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U.

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

3.1. Zone și subzone funcționale

I. Generalități

Teritoriul reglementat face parte din intravilanul orașului Cislădie – sat Cislădioara.



Suprafața totală a teritoriului reglementat care va fi reglementat prin P.U.Z. este de 1.600 mp.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. sunt structurate pe subzone funcționale.

II. Tipuri de zone și subzone funcționale:

În teritoriul reglementat se propun utilizări conform Planului Urbanistic General al orașului Cîsnădie.
Teritoriul reglementat face parte din **ZONA L- Locuire** și este structurat în 1 subzonă funcțională:

L2 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1 P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

Prezentul R.L.U. preia, detaliază și amendează prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

Pentru fiecare unitate teritorială de referință, regulamentul este structurat astfel:

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Circulații și accese

Art. 10 Staționarea autovehiculelor

Art. 11 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor și materialele de construcție

Art. 13 Echiparea edilitară

Art. 14 Spații publice, spații libere și spații plantate

Art. 15 Împrejurimi

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)



atelier cristian + cristian arhitectura
TEL / FAX - 0369 566 045
e-mail: office@accarhitectura.ro

Art. 17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

4. PREVEDERI PRIVIND SUBZONELE DIN TERITORIUL P.U.Z.

**4.1. L2 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1 P+2 SITUATE
IN NOILE EXTINDERI**

I. GENERALITĂȚI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire cuplat sau înșiruit, dat de dimensiunile reduse ale fronturilor la stradă.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- 1) Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și a legislației în vigoare.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire individual sau cuplat.
- 2) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
 - a. Spații verzi amenajați;
 - b. Accese pietonale și carosabile;
 - c. Parcări;
 - d. Rețele tehnico-edilitare;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100.00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- 2) 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 deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- 3) depozitare en-gros;
- 4) depozitări de materiale refozibile;
- 5) platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 8) stații de betoane;
- 9) autobaze și stații de întreținere auto;



10) spălătorii chimice;

11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

12) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

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

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1) Reguliile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprațerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului pe aliniament.

2) Clădirile vor fi amplasate la o distanță de 5,00 m față de aliniament.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

1) Reguliile de amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se aplică tuturor nivelurilor suprațerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului. Nu fac obiectul acestor reguli balcoanele deschise amplasate la înălțimi mai mari de 3,50 m față de cota terenului amenajat; configurația acestora trebuie să asigure respectarea prevederilor din Noul Cod Civil cu privire la servituțiile de vedere.

2) Pentru regimul de construire cuplat: clădirile se vor alina la limitele de parcela, pe una dintre laturi, pe latura opusă urmând să se asigure o retragere egală cu jumătate din înălțimea imobilului, dar nu mai puțin de 3,00 metri

3) Pentru regimul de construire individual: se asigură o retragere egală cu jumătate din înălțimea imobilului, dar nu mai puțin de 3,00 metri, de la ambele limite laterale

4) Retragerea față de limita posterioară este de minim 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă;

5) În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației). De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din servituțiile de vedere și cele care decurg din respectarea normelor privitoare la intervenții în caz de incendiu.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

1) 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 5,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

2) Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m)

- 3) În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buena iluminare a construcțiilor). Primăria mun. Sibiu poate solicita întocmirea unui studiu de însorire care să verifice aplicarea prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ART. 9 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform funcțiunii.
- 2) Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică;
- 3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

ART. 10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) Este obligatorie asigurarea unui minim de 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală.
- 2) Toate locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelelor, fără ocuparea spațiului public

ART. 11 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Înălțimea maxima a clădirilor va fi P+1E (H. maxim = 7,20 m la coamă)
- 2) Suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent

ART. 12 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- 1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii deservite, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- 2) Clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 3) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 4) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- 5) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
- 6) Acoperșurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu parte egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban.
- 7) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsa fălțuită pentru acoperșuri înclinate, tencuiei pentru fațade, plăcaje din piatră sau tencuiei pentru socluri și alte elemente arhitecturale;
- 8) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

ART. 13 ECHIPAREA EDILITARĂ

- 1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 2) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și/sau în rigole
- 3) toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- 4) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- 5) Vor fi preluate străzi în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.

ART. 14 SPAȚII PUBLICE, SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 2) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- 3) Suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 35%
- 4) Pavejele și dalajele vor fi realizate în măsură cât mai mare din materiale naturale. Amenajările pavate și dalate vor asigura evacuarea rapidă și în bune condiții a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale cu proprietăți antiderapante.
- 5) Se recomandă păstrarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul celeiași parcele, minimum trei arbori.

ART. 15 ÎMPREJMUIRI

- 1) Fiecare parcelă construită sau construită trebuie să aibă împrejuriri pe toate liniile care nu sunt ocupate cu fațade sau calcani; împrejuririle reprezintă lucrări de construcții care se autorizează conform Legii nr. 50/1991.
- 2) Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- 3) Gardurile spre liniile de separare ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimi de maxim 2.5 m.
- 4) Se interzice folosirea sămei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, tablă, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 16 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul de ocupare a terenului (P.O.I.) se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001, ale P.U.G. și R.L.U. mun. Sibiu și ale STAS 4908/85.

- (2) Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, P.O.T. se calculează adăugându-se suprafața construită a clădirilor principale existente celor ale construcțiilor noi.

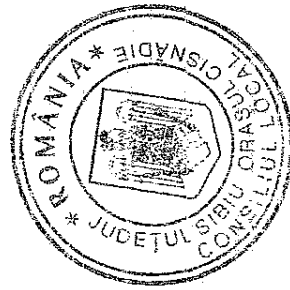
- (3) P.O.T. maxim admis este de 25%.

ART. 17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001, ale P.U.G. și R.L.U. mun. Sibiu și ale STAS 4908/85.

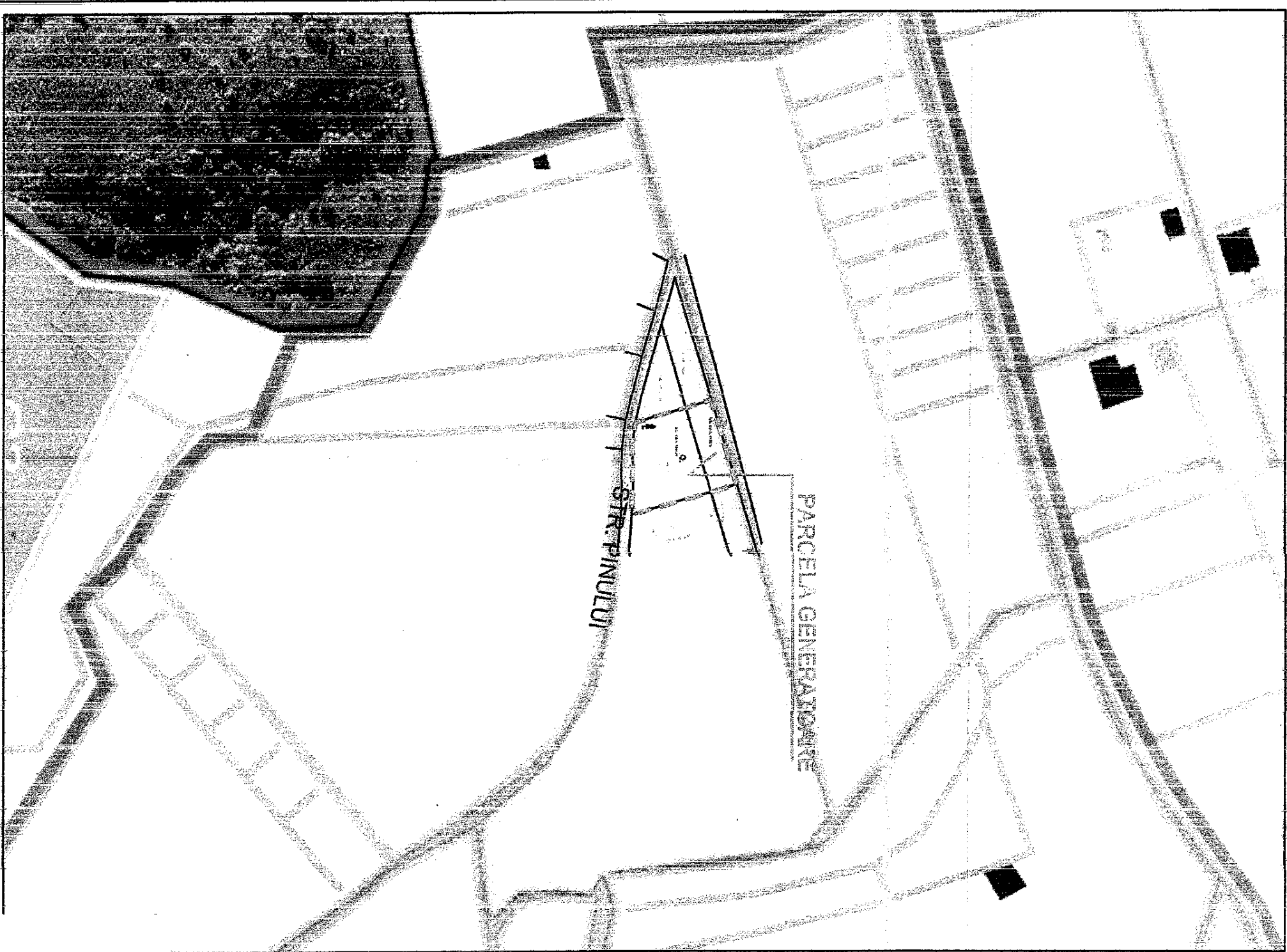
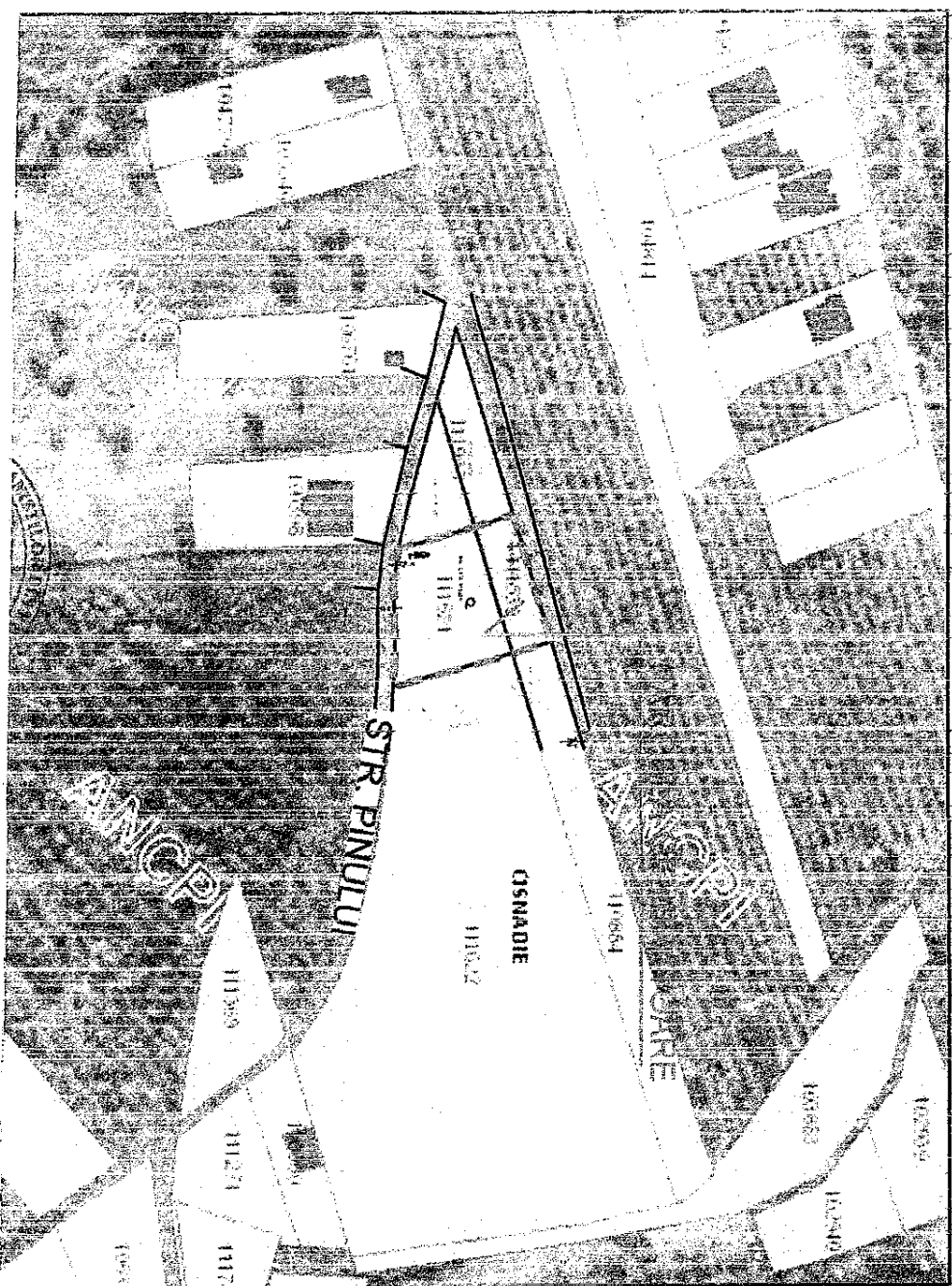
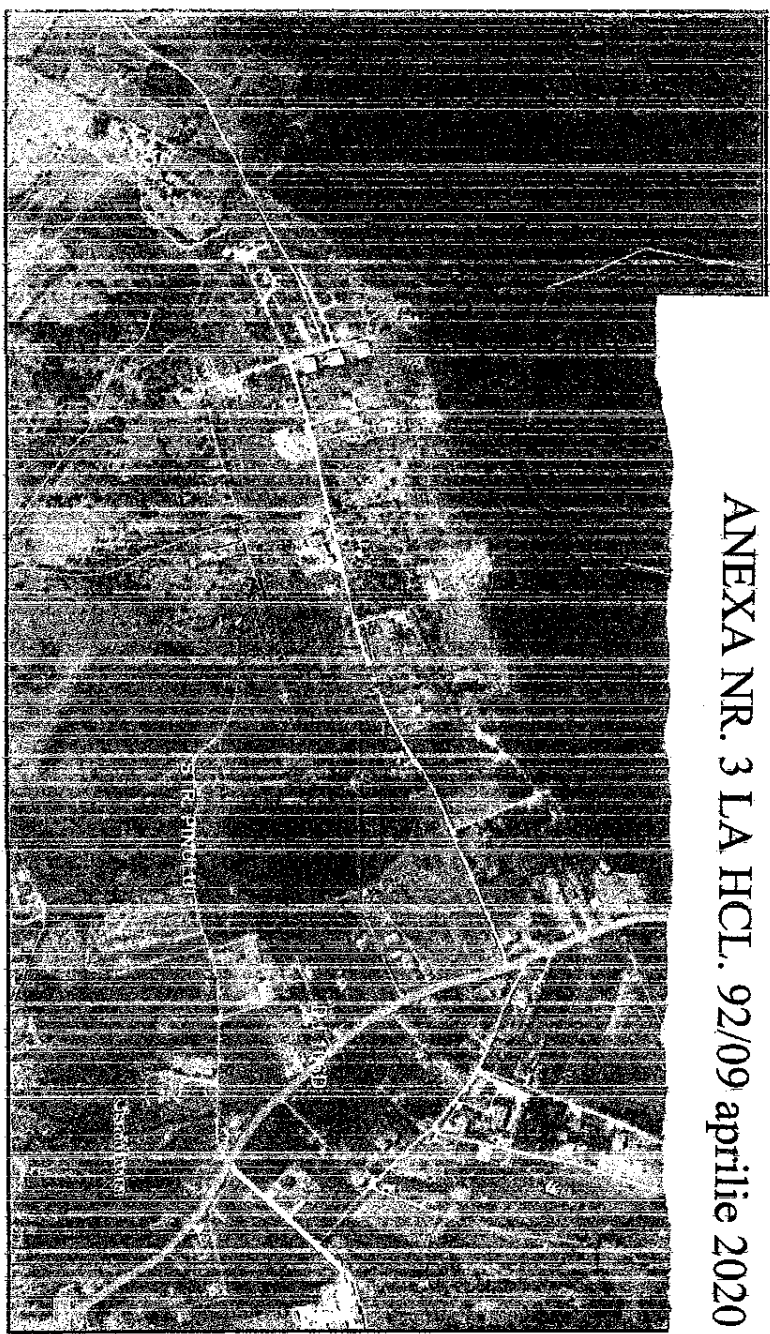
- (2) Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, C.U.T. se calculează adăugându-se suprafața construită desfășurată a clădirilor principale existente la cele ale construcțiilor noi.

- (3) C.U.T. maxim admis este de 39%.

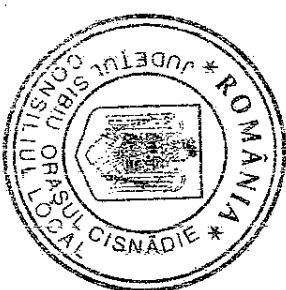


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL ȚUREA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CÎRREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU

