

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.151

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire cartier de locuințe, funcțiuni complementare de utilitate publică" în Cisnădie; str. Sibului FN; CF. Cisnădie nr. 107294, 107310, 103580, 106268; beneficiar SC RUBIN DEVELOPMENT SRL și coproprietarii

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 25 iunie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 8725/17.06.2020 întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 8741/17.06.2020 întocmit de Serviciul Arhitect Șef urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orașenească, mediu și turism nr. 215/22.06.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 285/22.06.2020

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.,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 cartier de locuințe, funcțiuni complementare de utilitate publică" în Cisnădie; str. Sibului FN; beneficiar SC RUBIN DEVELOPMENT SRL, 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 195366 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 prelate 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 a) SC RUBIN DEVELOPMENT SRL se obligă sa renunte dupa dezmembrare la dreptul de proprietate, asupra imobilului teren din subzona E-educatie, in suprafata de 2990 mp in favoarea Orasului Cisnădie, destinata realizarii unei institutii de invatamant.

b) SC RUBIN DEVELOPMENT SRL se obligă sa renunte dupa dezmembrare la dreptul de proprietate, asupra imobilului teren din subzona E-administratie, in suprafata de 1002 mp in favoarea Orasului Cisnădie, destinata realizarii unui punct de lucru secundar al Primariei orasului Cisnădie

c) SC RUBIN DEVELOPMENT SRL se obligă sa renunte dupa dezmembrare la dreptul de proprietate, asupra imobilului teren din subzona E- spatii verzi, in suprafata de 2823mp, in favoare Orasului Cisnădie, destinata realizarii unui parc public.

d) SC RUBIN DEVELOPMENT SRL se obligă sa renunte dupa dezmembrare la dreptul de proprietate, asupra imobilului teren din subzona B- spatii verzi, in suprafata de 1399mp, in favoare Orasului Cisnădie, destinata realizarii unui parc public.

Art.6 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

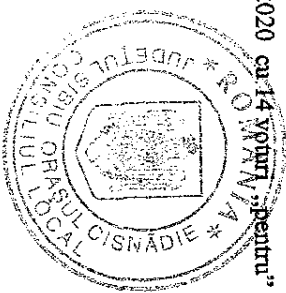
Art.7 Prezenta se comunică beneficiarului SC RUBIN DEVELOPMENT SRL.

Art.8 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.9 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 25 iunie 2020 cu 14 voturi "pentru" și 3 abțineri.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CUCUȘEA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTĂNȚIN RUSU

difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu

dl. Primar al orașului Cisnădie

dl. Secretar al orașului Cisnădie

dosar ședință

evidențe hotărâri

Serviciul arhitect șef, urbanism și administrative

Compartimentul cadastru și agricultură —

OCPI Sibiu —

SC RUBIN DEVELOPMENT SRL

jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Calea Surii Mici, bl. B1, ap.3

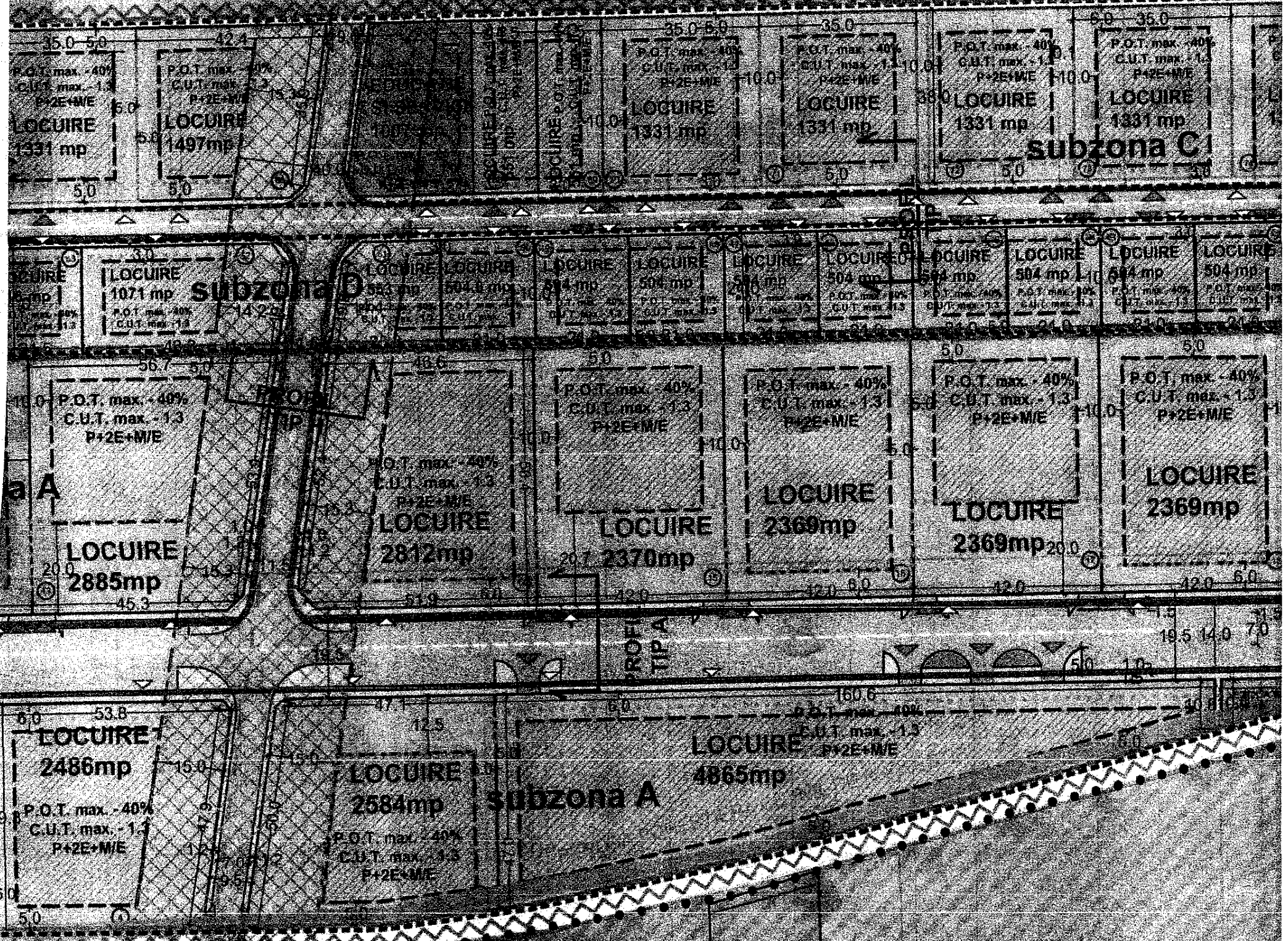
afisaj —

*Muregan Marius, str. Lungă nr. 36, —
ap. 2, Sibiu*

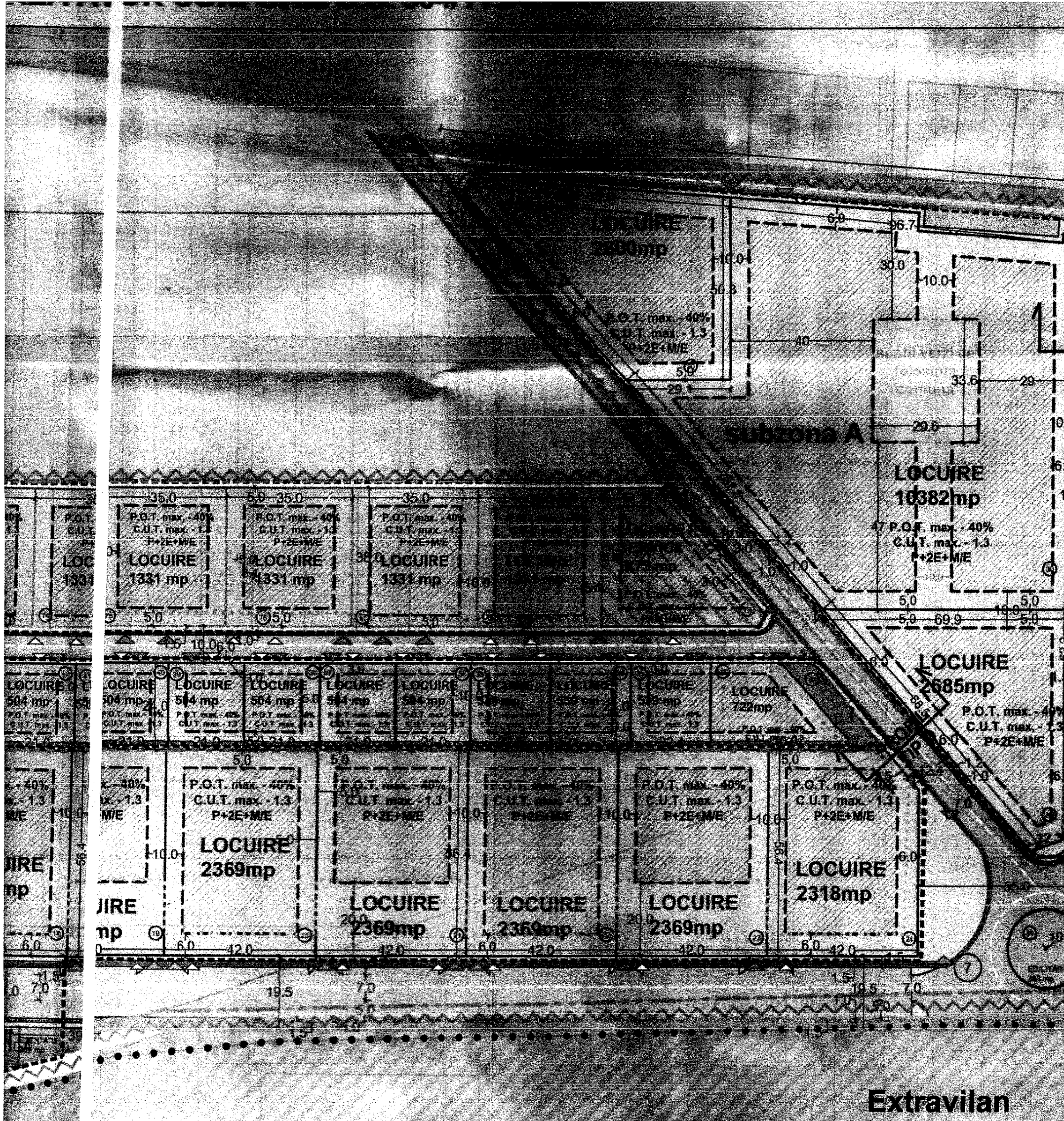
ACTIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICA CU PASTRAREA A

L2

LINIE ELECTRICA
SUBTERANA - 20 KV



Extravilan

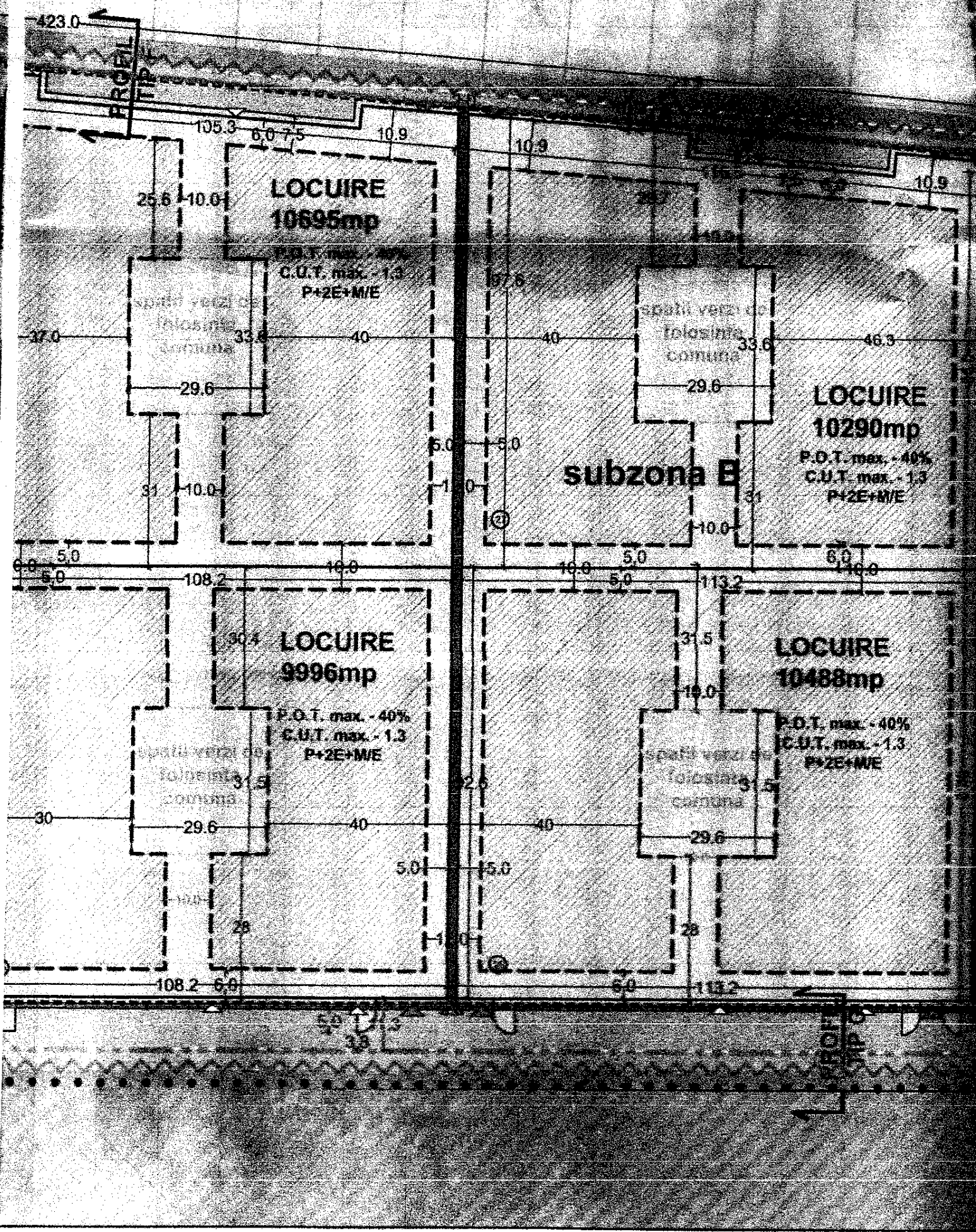


ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PRO	
	NR. LOTURI	SUPRAFATA (MP)	NR. LOTURI	SI
FOLOSINTA AGRICOLA	74	195,366.0	0	
LOCUINTE COLECTIVE - P+2E+M/R si P+1E+M/R	0		67	
MIXT - LOCUINTE COLECTIVE - P+2E+M/R si P+1E+M/R + COMERT / SERVICII	0		5	
COMERT SI SERVICII	0		2	
EDUCATIE	0		2	
ADMINISTRATIE	0		1	
DOTARI EDILITARE	0		4	
SPATII VERZI PUBLICE SI DE FOLOSINTA COMUNA	0		4	
CIRCULATII PUBLICE RUTIERE/PIETONALE SI PARCARI	0		1	
TOTAL	74		86	19

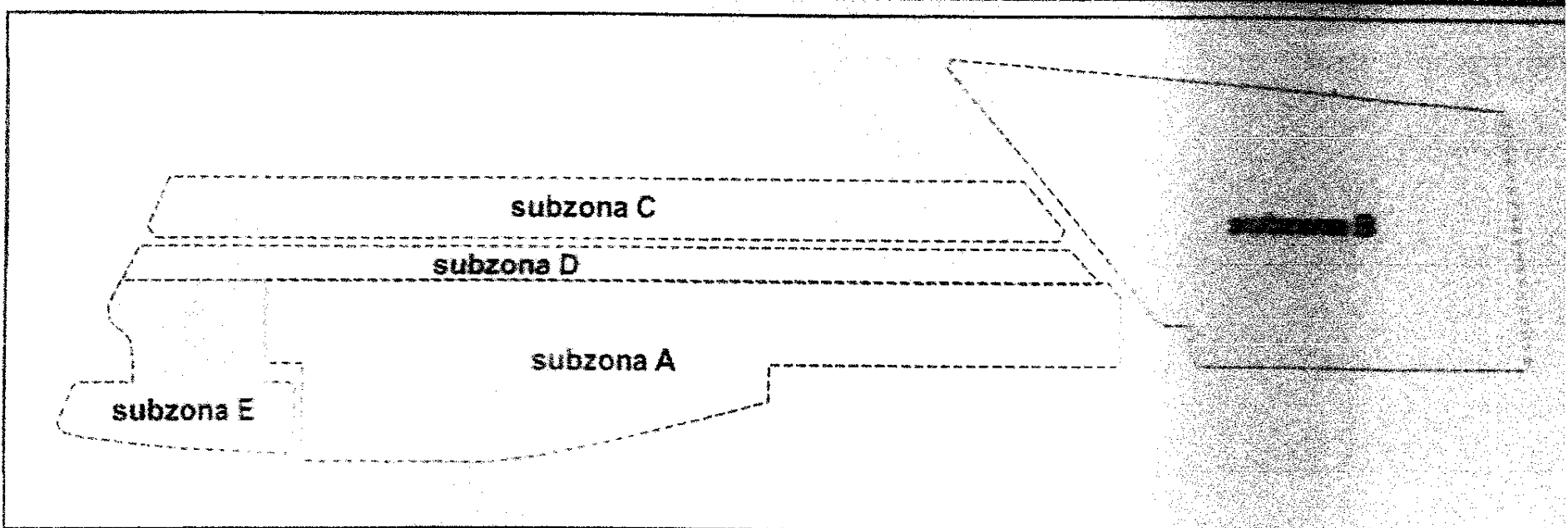


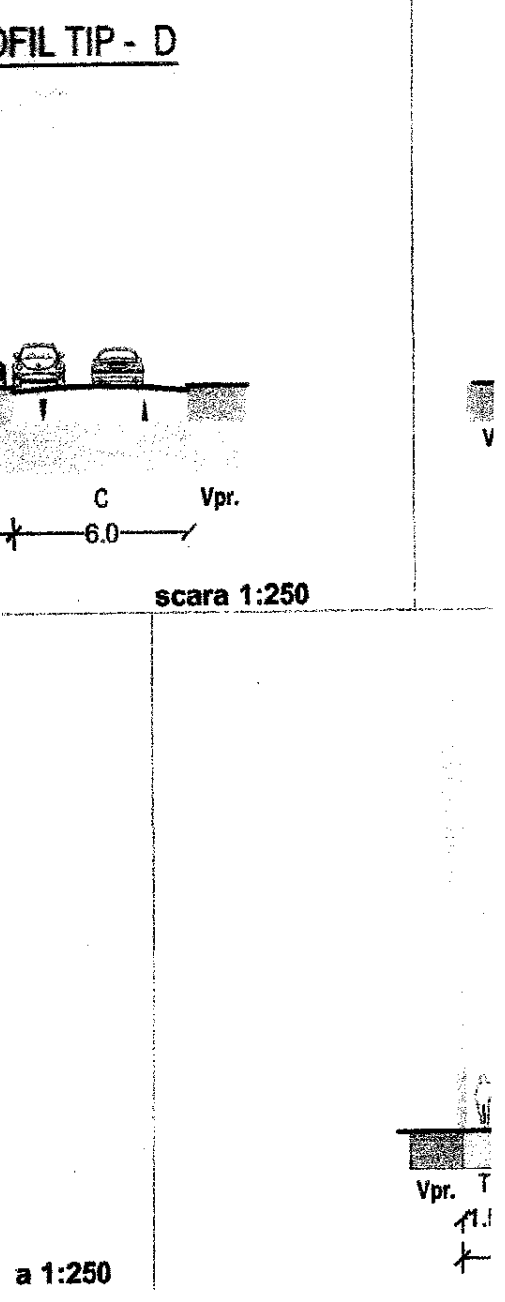
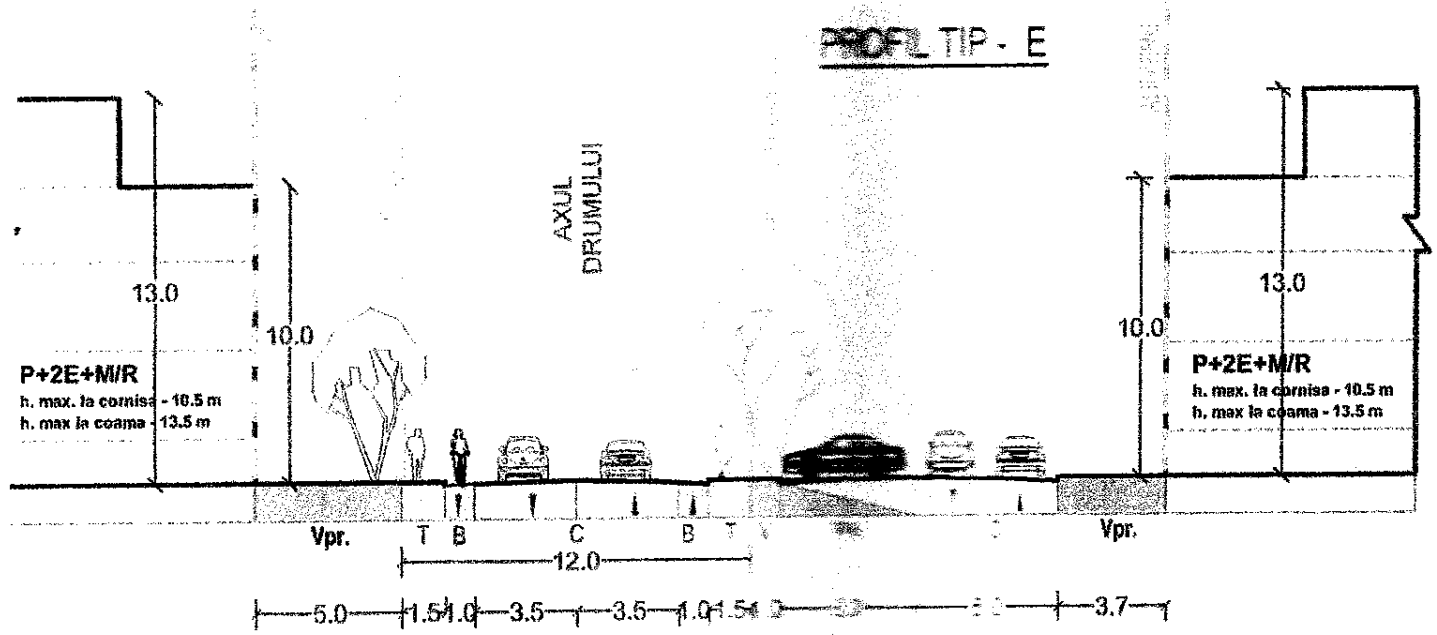
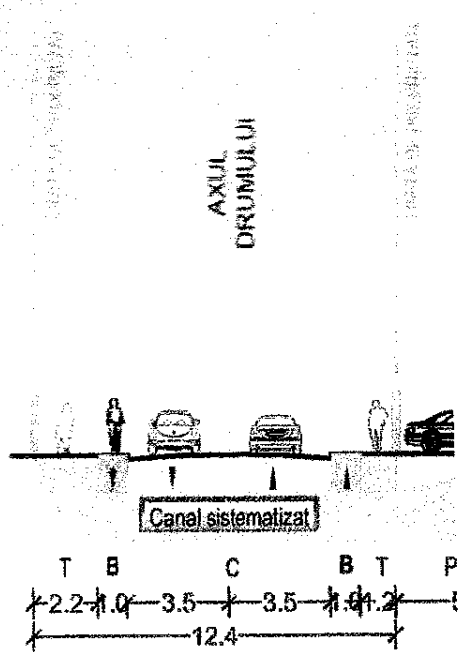
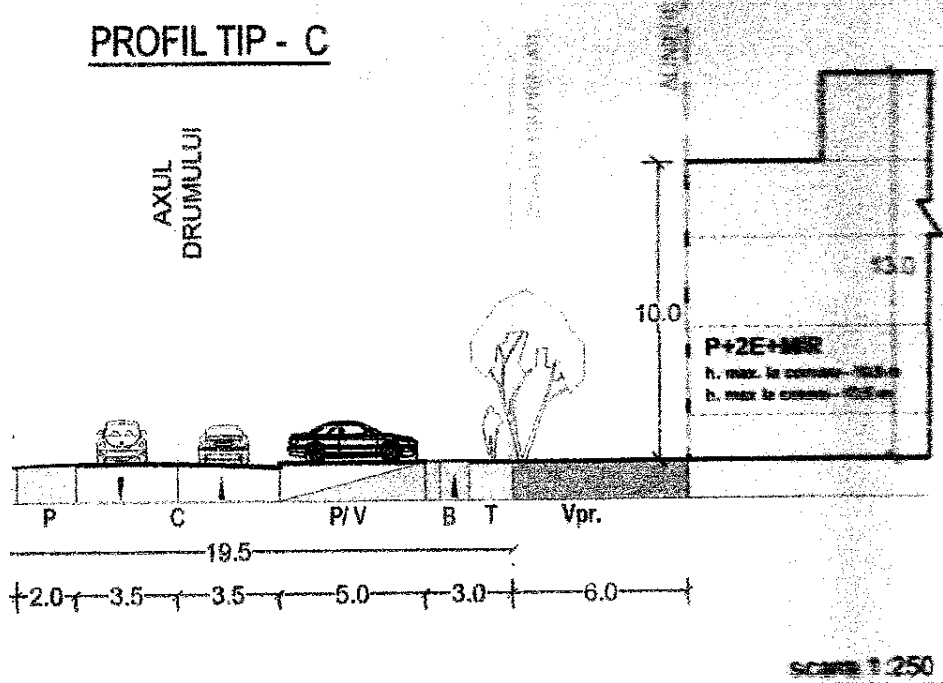
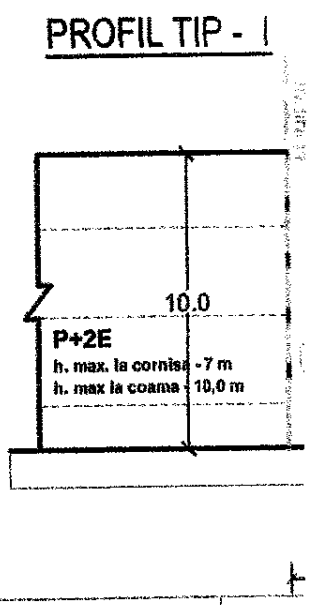
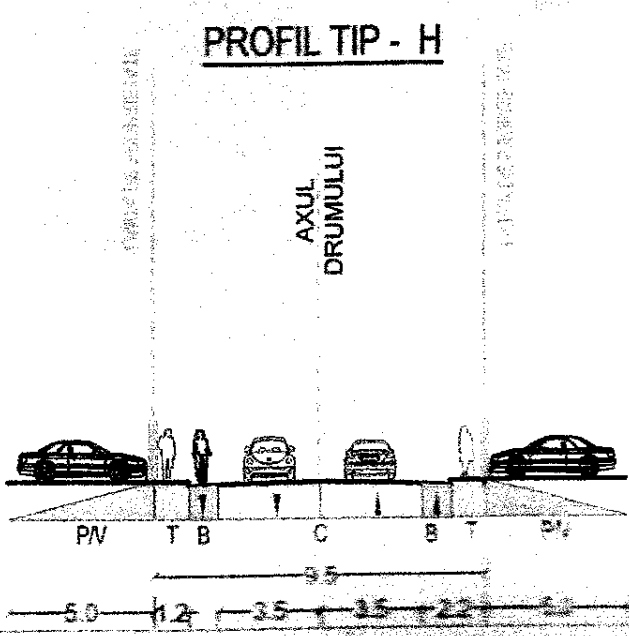
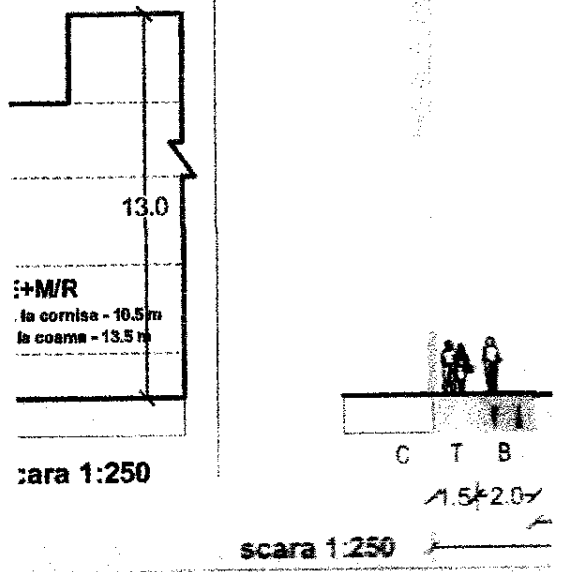
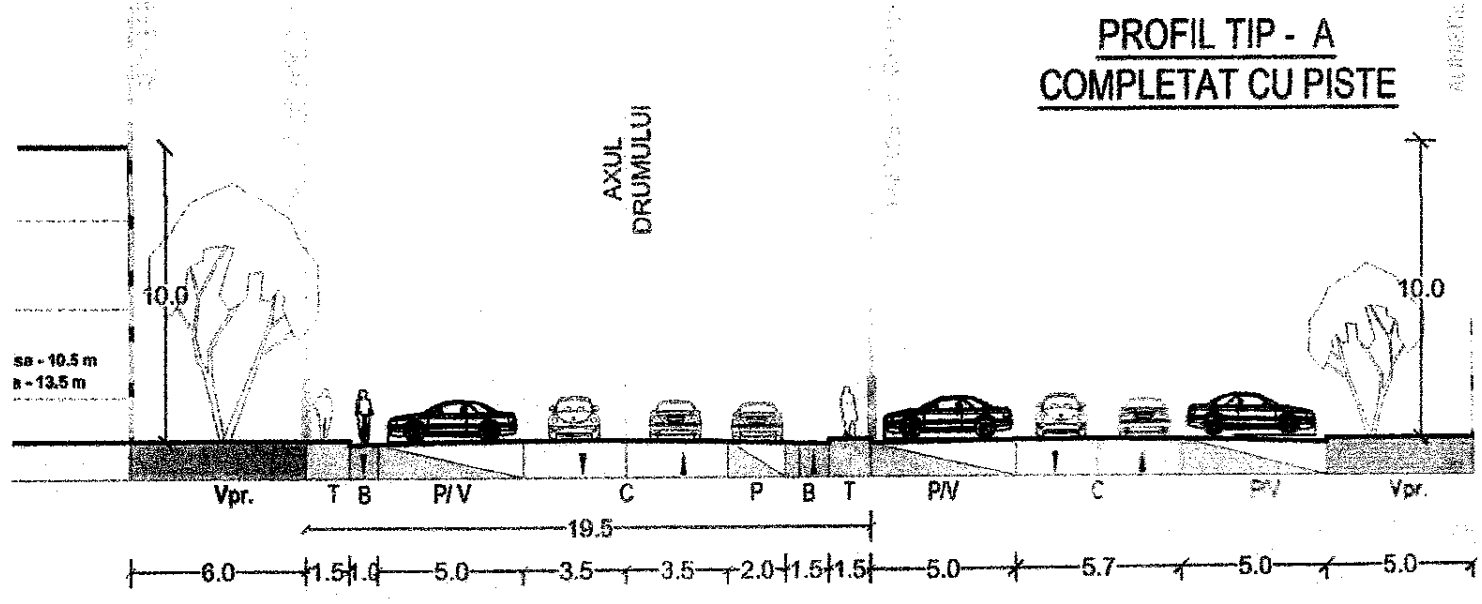
L2

S.A.T. SELIMBAR

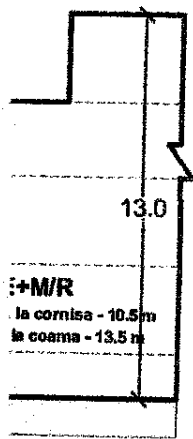


FUS	%
PROFAT	
(MP)	
30	
524.0	68.9
368.0	2.6
281.0	2.6
195.0	2.0
74.0	0.5
17.0	0.5
54.0	5.4
23.0	17.5
366	100.0

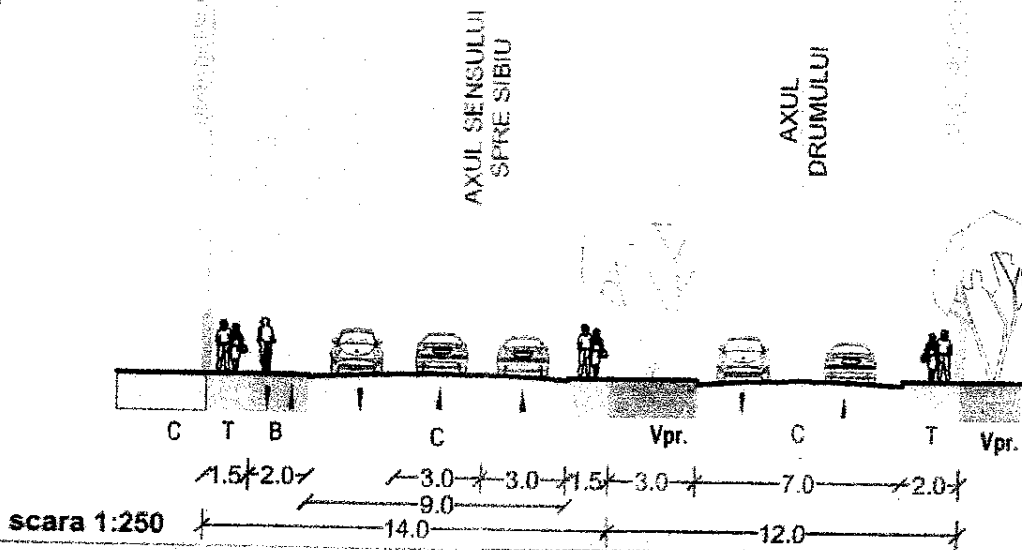




PROFIL TIP - B
D.J. 106

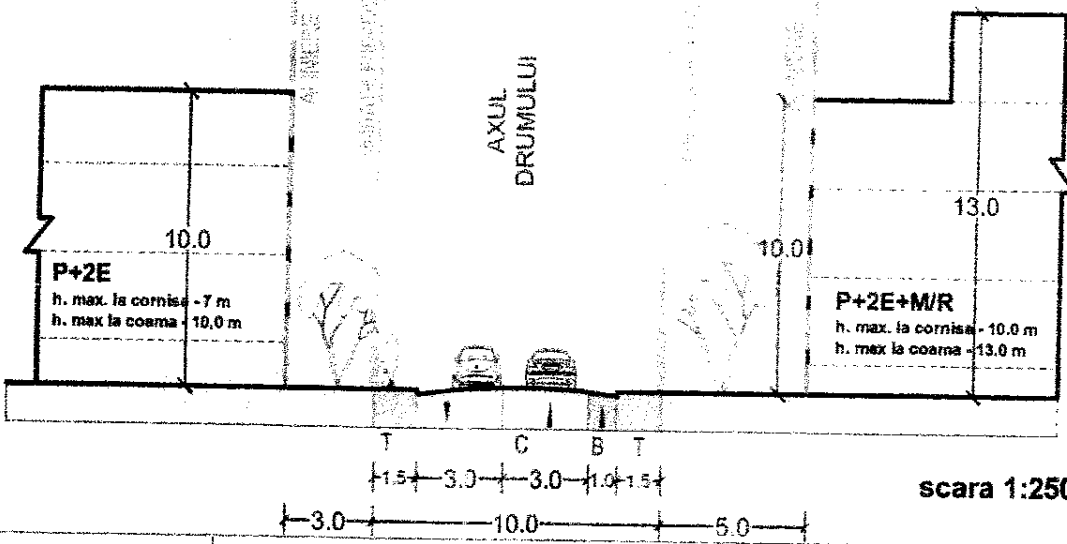


scara 1:250



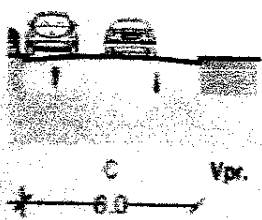
scara 1:250

PROFIL TIP - I



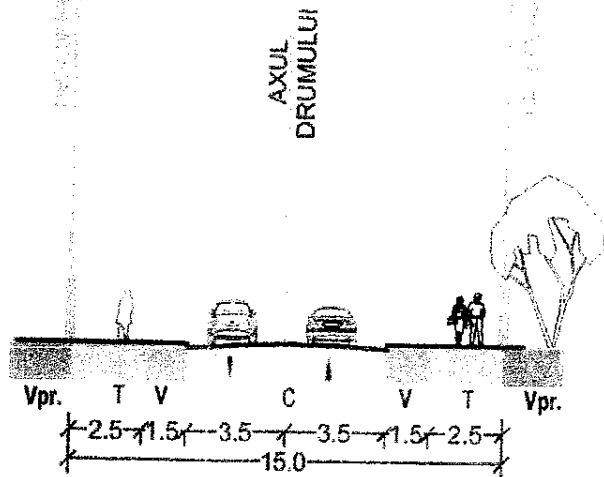
scara 1:250

PROFIL TIP - D



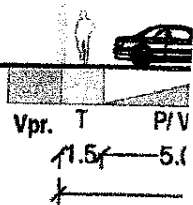
scara 1:250

PROFIL TIP - G



scara 1:250

PROFIL TIP - F



scara 1:250

	Limită zona reglementata
	Limită loturi generator P.U.Z.
	Limită loturi reglemntate prin P.U.D. H.C.L. Cisnadie nr. 126/2011
	Limita intravilan
	Limita U.A.T.
	Limita subzone P.U.Z.
	Parcelare propusă
CĂI DE COMUNICAȚIE / STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
	Circulații auto publice
	Circulații pietonale publice
	Zone parcare
	Circulații pietonale publice
	Acces auto / pietonal
AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR	
	Aliniere
	Edificabil
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	Zona locuire- predominant locuire cu posibilitate amplasare servicii si comert la parterul cladirilor
	Spații plantate publice/ parc
	Spatii verzi de folosinta comuna
	Servicii / comert
	Administratie
	Educatie / Educatie si Servicii
	Echipare edilitara
	M1 - Zona mixta, rezidential/servicii
	Arabil
ELEMENTE DE INFRASTRUCTURA	
	Linie electrica aeriana / zona de protectie
	Linie electrica subterana
	Rețea transport gaze / zona de protectie
	Perdea forestiera cu rol de protectie

INDICATORI URBANISTICI PRINCIPALI:

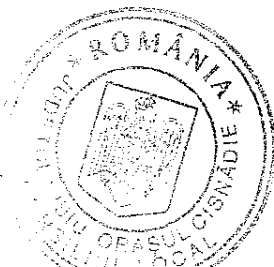
SUBZONA A - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime
 SUBZONA B - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime
 SUBZONA C - locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime
 SUBZONA D - locuire in regim semicolectiv, colectiv, regim mediu de inaltime
 SUBZONA E - zona mixta (servicii, comert, institutii, educatie)
PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR :
 SUBZONA A ; SUBZONA B ; SUBZONA C ; SUBZONA D
 P.O.T. maxim = 40%,
 SUBZONA E
 Comert/servicii si administratie publica P.O.T. maxim = 60%,
 Educatie P.O.T. maxim = 25%,
 Spatii verzi publice P.O.T. maxim = 15%,
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR :
 SUBZONA A ; SUBZONA B ; SUBZONA C ; SUBZONA D
 C.U.T. maxim = 1.3
 SUBZONA E
 Comert/servicii si administratie publica
 C.U.T. maxim = 1.8
 Educatie C.U.T. maxim = 1.0
 Spatii verzi publice C.U.T. maxim = 0.5

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 reprodus, copiat, întrebunțat integral sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

BENEFICIAR:	Primăria Cisnadie Cisnadie, PIATA REVOLUȚIEI nr.1, jud. SIBIU
INITIATOR:	LAURENTIU BUDULEC PENTRU S.C. RUBIN DEVELOPEMENT S.R.L. MUNICIPIUL SIBIU, CALEA SURII MICI, NR. F.N, BL. BLUE 1, ETAJ P. AP. 8
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN PULSE S.R.L. Strada Vicina nr.1, bl. 32, sc.2, ap.8 Sector 5, București C.U.I. RO 21714363, J40/9173/2007

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
 COMISIA TEHNICĂ DE APROBAREA
 TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI
 AVIZ URNIC NR. 354 din 25.06.2020
 ARHITECT ȘEF
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL
 CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU

ANEXA NR. 2 LA HCL. 151/25 iunie 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINTE, FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICA CU PASTRAREA
AVIZELOR CONFORM C.U. 304/11.04.2017**

Beneficiar:

Oraşul Cîsnădie

Iniţiator:

LAURENTIU BUDLECI PENTRU RUBIN DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant General:

S.C. Urban Pulse S.R.L.

Iunie 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - P.U.Z.

CUPRINS:

CAP I: Dispoziții Generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism
4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism

CAP II: Generalități

CAP III: Utilizare funcțională

CAP IV: Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Cap.V: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

Cap.VI: Documentația pentru care se elaborează prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)

Cap.VII: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orașul Cisnădie.

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

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, se păstrează concepția care a stat la baza PUG și se detaliază.

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 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;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 97), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și

completările ulterioare;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonelor funcționale. 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 ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** ale localității **Cisnădie**, aprobat prin **H.C.L. 238/2015**.

3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul Local de Urbanism pentru "PUZ CONSTRUIRE CARTIER DE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICĂ CU PĂSTRAREA AVIZELOR CONFORM C.U. 304/11.04.2017" - Cisnădie, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

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.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din 4 de terenuri generatoare P.U.Z. aparținând teritoriului orașului Cisnădie, cu o suprafață cumulată de 195.366 mp, aflat în proprietatea RUBIN DEVELOPEMENT S.R.L., conform extraselor C.F. 117294; 107310; 103580; 106268 și întreaga zonă reglementată, delimitată prin Avizul de Oportunitate aferent Planului Urbanistic Zonal cu nr. 16740/27.12.2017.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

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 R.G.U. și 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 funcționale.

4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice pe articole grupate în trei capitole:

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

Cap.2.GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de zone funcționale

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

Subzona A va cuprinde următoarele funcțiuni, cu suprafețele stabilite după cum urmează, ce nu pot fi modificate ulterior intrării în vigoare a reglementarilor prezentului Plan Urbanistic Zonal și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia:

- Spatii verzi publice - 1399 mp

SUBZONA C - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

Subzona C va cuprinde următoarele funcțiuni, cu suprafețele stabilite după cum urmează, ce nu pot fi modificate ulterior intrării în vigoare a reglementarilor prezentului Plan Urbanistic Zonal și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia:

- Educație și servicii - 1007 mp
- Spatii verzi publice - 738 mp

SUBZONA D - locuire în regim semi-colectiv, regim mediu de înălțime

Subzona D va cuprinde următoarele funcțiuni, cu suprafețele stabilite după cum urmează, ce nu pot fi modificate ulterior intrării în vigoare a reglementarilor prezentului Plan Urbanistic Zonal și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia:

- Spatii verzi publice - 547 mp

SUBZONA E - zona mixta (servicii, comerț, instituții, educație)

Subzona E va cuprinde următoarele funcțiuni, cu suprafețele stabilite după cum urmează, ce nu pot fi modificate ulterior intrării în vigoare a reglementarilor prezentului Plan Urbanistic Zonal și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia:

- Comerț/servicii - 5081 mp
- Educație - 2990 mp
- Spatii verzi publice - 2823 mp

Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei

SUBZONA A - locuire și comerț/servicii

SUBZONA B - locuire și comerț/servicii

SUBZONA C - locuire și comerț/servicii/educație

SUBZONA D - locuire și comerț/servicii

SUBZONA E - servicii, comerț, instituții, educație

Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei

PENTRU TOATE SUBZONELE - rețele editate, cai de acces carosabile și pietonale, spatii verzi amenajate;

Cap.3.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.4 - Utilizări admise:

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- spații libere pietonale, pasaaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA C - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime S+P+2+M/R sau D+P+2;
- Exclusiv pentru parcelele marcate ca aparținând subzonei M1 - *Zonă mixtă rezidențială servicii* în cadrul planșei U0.3 *Reglementări urbanistice preliminare - propunere zonificare*, este permis ca funcțiunile comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme să ocupe întreaga parcelă;
- spații libere pietonale, pasaaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA D - locuire în regim semi-colectiv, colectiv, regim mediu de înălțime

- Locuințe semi-colective sau colective mici, în regim de construire cuplat sau izolat, cu regim de înălțime S+P+2E;
- Exclusiv pentru parcelele marcate ca aparținând subzonei M1 - *Zonă mixtă rezidențială servicii* în cadrul planșei U0.3 *Reglementări urbanistice preliminare - propunere zonificare*, este permis ca funcțiunile comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme să ocupe întreaga parcelă;
- Spații libere pietonale, pasaaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, instituții, educație)

- Instituții, servicii și echipamente de cartier;
- sedii ale unor instituții publice, companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- pentru funcțiunea de educație este necesară satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de educație; elaborarea unei documentații PUD pentru organizarea ocupării parcelei; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- locuire
- parcaje la sol și multi-etajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

Art.5 - Utilizări admise cu condiționări:

SUBZONA A SUBZONA B SUBZONA C SUBZONA D

- Funcțiunile comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme sunt admise pe parcelele destinate locuirii cu condiția ca acestea să fie amplasate exclusive la parterul clădirilor și să nu genereze transporturi grele
- Serviciile profesionale și birourile profesioniștilor libere sunt admise pe parcelele destinate locuirii cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 40% din fiecare nivel al fiecărei clădiri și să nu genereze transporturi grele

Art.6 - Interdicții permanente:

PENTRU TOATE SUBZONELE

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAP.4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

**Art.7 - Caracteristicile parcelelor : Suprafețe, forme, dimensiuni:
PENTRU TOATE SUBZONELE**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire cuplat: suprafața minimă 250 m, front minim 12 m
- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafața minimă 350 m, front minim 14 m
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

Art.8 - Amplasarea față de aliniament:

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere discontinua de la aliniament, de tip alveolar, la **6.00 m** și respectiv la **20.00 m** față de aliniament, cu respectarea amplasamentului marcat în cadrul planșei U.03 - Reglementări urbanistice - propunere zonificare
- În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție supraterană, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor publice pietonale sau carosabile

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Amplasarea construcțiilor de Locuințe se va face cu o retragere de **6.00 m** față de aliniament
- În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție supraterană, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor publice pietonale sau carosabile

SUBZONA C - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere discontinua de la aliniament, de tip alveolar, la minim **3.00 m** și respectiv la **5.00 m** față de aliniament, cu respectarea amplasamentului marcat în cadrul planșei U.03 - Reglementări urbanistice - propunere zonificare
- În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție supraterană, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor publice pietonale sau carosabile

SUBZONA D - locuire în regim semi-colectiv, regim mediu de înălțime

- Amplasarea construcțiilor de Locuințe se va face cu o retragere de minim **3.00 m** față de aliniament

- În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție suprapraterană, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor publice pietonale sau carosabile

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, instituții, educație)

- Amplasarea construcțiilor de Locuințe se va face cu o retragere de 6.00 m față de aliniament
- În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție suprapraterană, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor publice pietonale sau carosabile

Art. 9 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

PENTRU TOATE SUBZONELE

- *Pentru regimul de construire cuplat:* Clădirile se vor alipi de limitele laterale de parcela, pe una dintre alături, pe latura opusa urmând sa se asigure o retragere de minim 3 metri dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte măsurată la cornișă; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase fata de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- *Pentru regimul de construire individual:* sa se asigure o retragere de minim 3 metri, de la ambele limite laterale, dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă;
- Anexele și garajele nu pot fi amplasate pe laturile de la care se realizează retragerile mai sus menționate, fiind obligatorie alipirea lor la clădirile ce urmează a fi realizate. înălțimea anexelor și garajelor nu poate depăși 3.00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5.00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii, măsurata la cornișă;

Art. 10 - Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

PENTRU TOATE SUBZONELE

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminaarea unor

încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor).

Art. 11 - Circulații și accese :

PENTRU TOATE SUBZONELE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și cu iluminat public

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

- În cadrul aleilor carosabile ce deservesc parcurile private din interiorul parcelelor viteza de deplasare va fi limitată la 10 km/h
- În cadrul aleilor carosabile ce deservesc parcurile private din interiorul parcelelor se va asigura accesul neîngrădit al bicicliștilor, astfel în cât să se permită crearea de legături prin trasee cicliste între circulațiile publice

Art. 12 - Staționarea autovehiculelor:

PENTRU TOATE SUBZONELE

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Avizului de Oportunitate nr. 16740/27.12.2017, adică 1,3 - 1,5 locuri de parcare / unitate locativa;
- Toate locurile de parcare necesare vor fi asigurate în afara terenurilor destinate domeniului public sau a circulațiilor carosabile
- Parcățile vor fi amenajate conform Art. 4 Pct. C "spatiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectiva vor fi situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;" din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației.*
- Parcățile vor fi realizate pe din suprafețe din dale înierbate.

Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

S+P+2E+M/R sau D+P+2E

H max. coama/atic etaj retras: 13.00 m

H max. cornișă: 10,00 m

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

S+P+2E+M/R sau D+P+2E

H max. coama/atic etaj retras: 13.00 m

H max. cornișă: 10,00 m

SUBZONA C - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime

S+P+2E+M/R sau D+P+2E

H max. coama/atic etaj retras: 13.00 m

H max. cornișă: 10,00 m

SUBZONA D - locuire în regim semi-colectiv, regim mediu de înălțime

S+P+2E sau D+P+1E:

H. max. coama: 10,00 m

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, instituții, educație)

S+P+2E+M/R sau D+P+2E

H max. coama/atic etaj retras: 13.00 m

H max. Cornișă: 10,00 m

Art. 14 - Aspectul exterior al clădirilor

PENTRU TOATE SUBZONELE

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcției 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;
- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Art. 15 - Spații verzi și utilități:

PENTRU TOATE SUBZONELE

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

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 30%
- în cadrul **SUBZONA B** - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime, se vor asigura spații verzi de folosință comună, care vor fi amenajate cu dotări de agrement aferente locuirii: spații de joacă, spații verzi și alei pietonale.
- Este obligatorie amenajarea spațiilor verzi de folosință comună astfel în cât să se asigure accesul public la ele; este interzisă limitarea accesului prin îngrădirea aleilor directe dinspre circulațiile publice către spațiile verzi de folosință comună;
- În interiorul suprafețelor desemnate drept spații verzi de folosință comună este permisă amenajarea de alei și platforme pietonale de acces exclusiv în procent de 15%, restul suprafețelor de 85% urmând să fie suprafețe înverzite, amenajate peisager;
- Spațiile verzi de folosință comună nu se vor lua în calcul la stabilirea suprafețelor edificabile.
- Prevederile referitoare la amenajarea și utilizarea spațiilor verzi de folosință comună au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin documentații urbanistice ulterioare;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și sau în rigole
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Nu se vor autoriza construcții care nu au posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare.

Vor fi preluate străzi în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.

- Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanță de minim 10 m fata de ferestrele clădirilor. Platformele vor respecta Art. 4 Pct. a) "platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor" din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.*

Art. 16 - Împrejmuiiri

PENTRU TOATE SUBZONELE

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

- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.5 m.
- 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, cafenele etc.

CAP.5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 17 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR :

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime
P.O.T. maxim = 40%,

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime
P.O.T. maxim = 40%,

SUBZONA C - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime
P.O.T. maxim = 40%,

SUBZONA D - locuire în regim semi-colectiv și colectiv, regim mediu de înălțime
P.O.T. maxim = 40%,

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, instituții, educație) comerț/servicii și administrație publică
P.O.T. maxim = 60%,
educație

P.O.T. maxim = 25%,
Spații verzi publice
P.O.T. maxim = 15%,

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR :

SUBZONA A - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime
C.U.T. maxim = 1.3

SUBZONA B - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime
C.U.T. maxim = 1.3

SUBZONA C - locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime
C.U.T. maxim = 1.3

SUBZONA D - locuire în regim semi-colectiv, regim mediu de înălțime
C.U.T. maxim = 1.3

SUBZONA E - zone mixte (servicii, comerț, instituții, educație)
comerț/servicii și administrație publică

C.U.T. maxim = 1.8

Educație

C.U.T. maxim = 1.0

Spatii verzi publice

C.U.T. maxim = 0.5

CAP.6. DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT

LOCAL DE URBANISM (RLU)

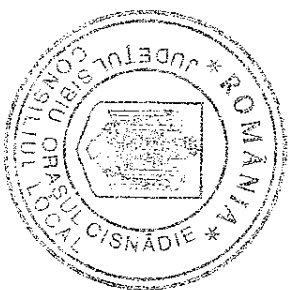
Prezentul Regulament este întocmit pentru parcelele identificate prin C.F. 117294; 107310; 103580; 106268, nr. top 117294; 107310; 103580; 106268 din Cîsnădie, str. Sibiului, nr. F.N. și întreaga zonă reglementată, delimitată prin Avizul de Oportunitate cu nr. 16740/27.12.2017, aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasată în județul Sibiu și este elaborat de s.c URBAN PULSE s.r.l.

CAP.7.APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cîsnădie 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.

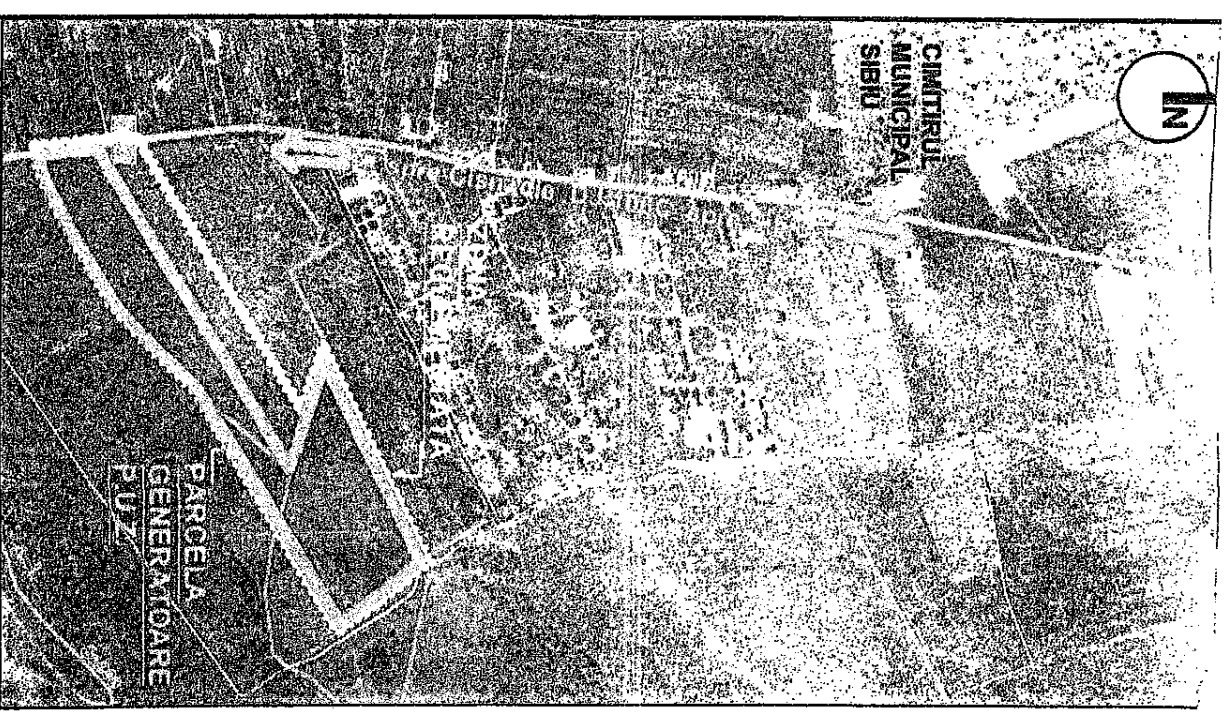
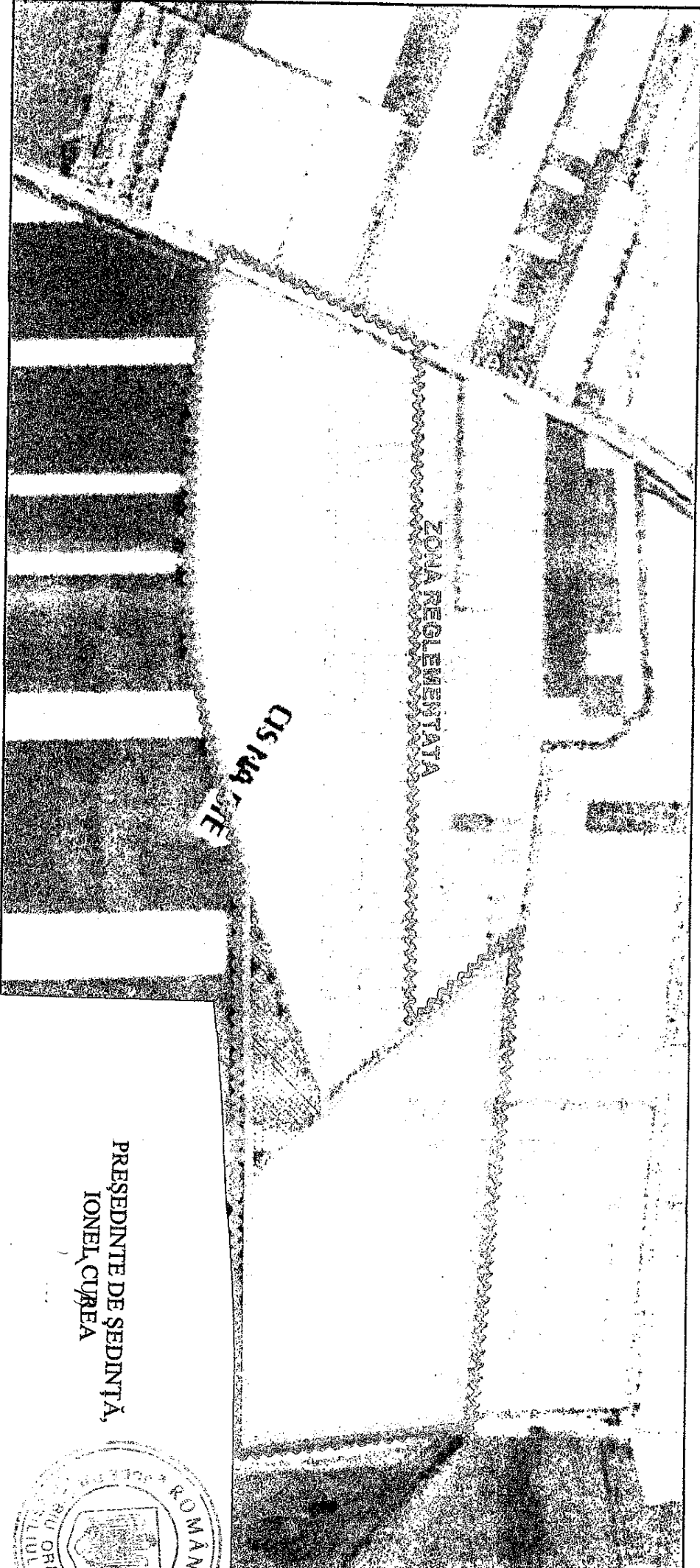
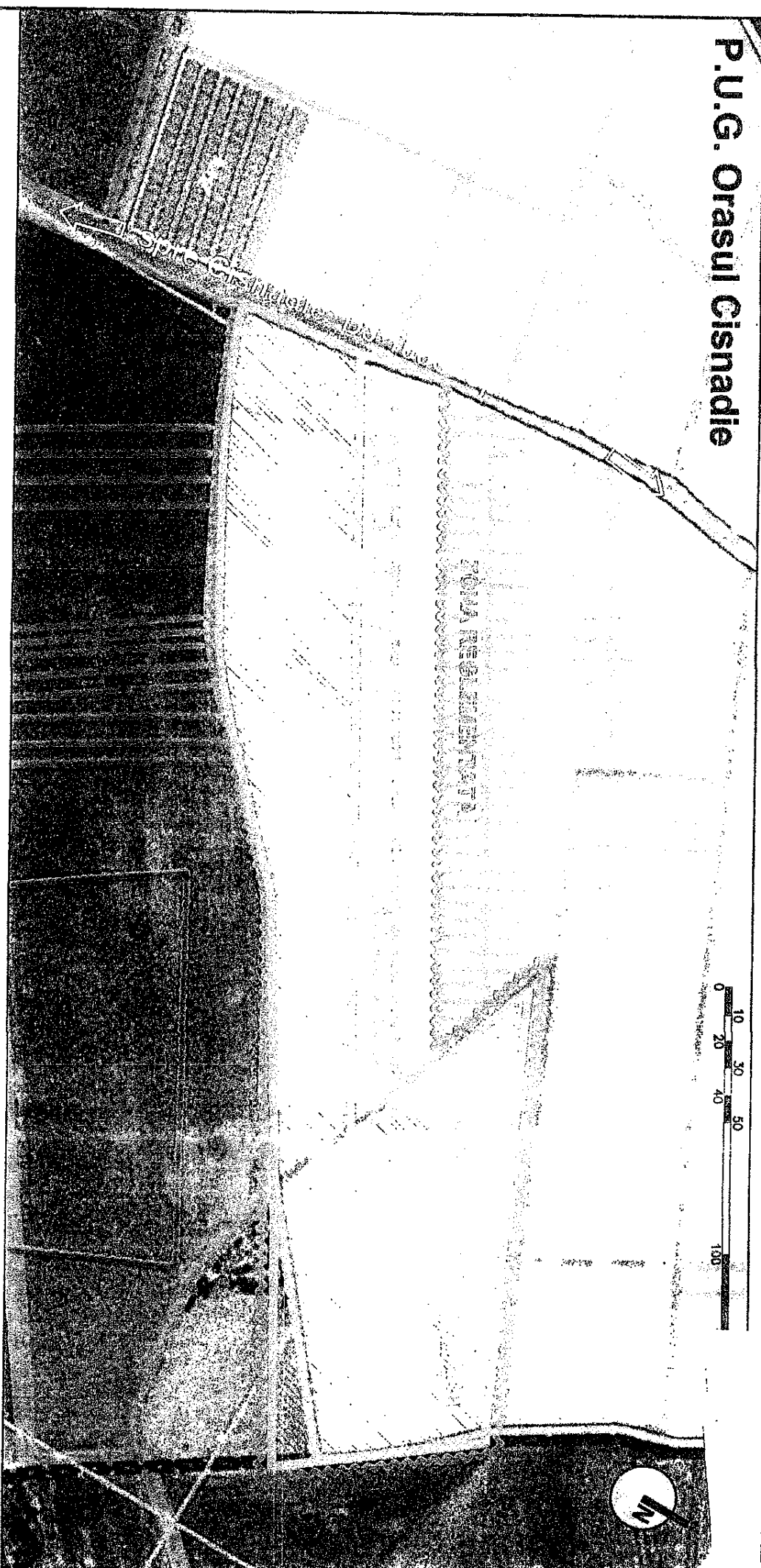
Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în ante-pagină la Regulament se atașează, prin grija Consiliului Local Cîsnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL ȚUREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU

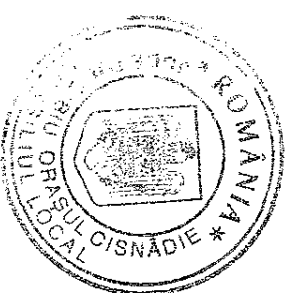




Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractuale. El nu poate fi reprodus, copiat, înregistrat integral sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai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

BENEFICIAR:	Primăria Cisnădie Cisnădie, PIAȚA REVOLUȚIEI nr.1, Jud. SIBIU
INITIATOR:	LAURENTIU BUDULECI PENTRU S.C. RUBIN DEVELOPMENT S.R.L., Sibiu, str. Bălea, nr. 16
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN PULSE S.R.L. Strada Vicina nr.1, bl. 32, sec.2, ap.80 Sector 5, București C.I.I. DA 24742000

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CURBA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

