

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA nr. 154

pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 18 consilieri, la data de 31 august 2021;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 9944/14.06.2021, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 9945/14.06.2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie, întocmit de Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 414/30.08.2021 și al comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 536/26.08.2021;

În conformitate cu prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. „a - d” din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) alin. (14), 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, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

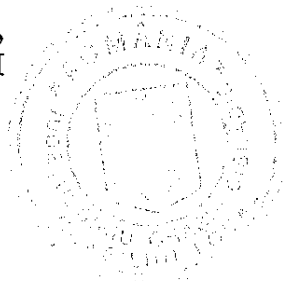
Art.1 Se aprobă Regulamentul local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie, conform anexei care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art.2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Cisnădie, prin Serviciul Arhitect șef, urbanism și administrativ.

Art.3 Publicitatea și comunicarea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, la data de 31 august 2021, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



REGULAMENT LOCAL
privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și
construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie

CAP.1 GENERALITĂȚI

Art.1 PREAMBUL

Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localității.

Primarul orașului Cisnădie, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de **arhitect-șef** din cadrul aparatului de specialitate, asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării Consiliului local, cu scopul realizării unei gestionări spațiale eficiente a teritoriului care **„să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru utilizarea eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și resuselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări”** (art. 1, alin 5 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul)

Art.2 OBIECTIVUL PRINCIPAL AL REGULAMENTULUI îl constituie gestionarea spațială eficientă a teritoriului urban, așa cum a fost definită în articolul anterior, prin reglementarea procedurilor de aprobare a investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie și care să asigure:

- completarea cadrului legal privind procedurile de coordonare a activităților de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism;
- eficientizarea procedurilor interne de aprobare a investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor;
- stimularea dezvoltării controlate a teritoriului și a pieței imobiliare;
- reglementarea funcțiunilor de dotări publice comune;
- creșterea controlată a densității urbane.

Art.3 OBIECTIVUL REGULAMENTULUI îl constituie stabilirea condițiilor în care orașul Cisnădie aprobă și susține investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor, precum și obligațiile pe care trebuie să le îndeplinească dezvoltatorii imobiliari/investitorii, respectiv investițiile publice în acest scop.

Art.4 CADRUL LEGAL

- HGR nr. 525/1996*** republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordin 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;
- Legea nr. 50/1991*** republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 din 18 ianuarie 1995*** republicată privind calitatea în construcții;
- Ordonanța nr. 43/1997 din 28 august 1997*** republicată privind regimul drumurilor;
- OUG nr. 195/2002 din 12 decembrie 2002*** republicată privind circulația pe drumurile publice;
- Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr.746 din 18 septembrie 2017;
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007*** republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 422/2001 din 18 iulie 2001*** republicată privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordin nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 46/2008 din 19 martie 2008*** republicată privind Codul silvic;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Art.5 DEFINIȚII – Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- **infrastructura urbană** – lucrările de echipare cu rețele de utilități adiacente imobilelor, cum sunt: apă, canal menajer, canal pluvial, energie electrică, gaz, iluminat stradal, fibră optică, precum și cele de realizare ale drumurilor propuse (incluzând partea carosabilă, trotuare, plantații de aliniament, locuri de parcare autovehicule, rasteluri și piste de biciclete, semnalizare rutiere etc.) platforme pentru depozitarea gunoierului, spații verzi, locuri de joacă etc;
- **dezvoltator imobiliar/investitor** – persoană juridică sau fizică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari sau a punerii în funcțiune a unor construcții cu diverse funcțiuni, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;
- **instituția publică** – structură funcțională care acționează în regim de putere publică și/sau prestează servicii publice și care este finanțată din venituri bugetare și/sau din venituri proprii, în condițiile legii finanțelor publice;
- **PUG/PUZ/PUD** – Plan Urbanistic General/Plan Urbanistic Zonal/Plan urbanistic de Detaliu;
- **AC/AD** - autorizație de construire/autorizație de demolare;
- **DTAC/DTAD/DTOE** – Documentație tehnică de Autorizare a lucrărilor de Construire/Documentație Tehnică de Autorizare a lucrărilor de Demolare/Documentație Tehnică de Organizarea a execuției lucrărilor.

Art.6 Prezentul regulament se va aplica dezvoltatorilor imobiliari/investitorilor și instituțiilor publice care vor realiza investiții în domeniul urbanismului și construcțiilor pe teritoriul UAT Cisnădie, indiferent de destinația lor, inclusiv celor care au în prezent proiectele în curs de elaborare, fiind realizată etapa de aprobare prin HCL a Planului Urbanistic Zonal/de Detaliu (aflându-se în oricare din etapele anterioare emiterii autorizației de construire)

CAP.2 APROBAREA ȘI AVIZAREA INVESTIȚIILOR

ART.7 APROBAREA investițiilor în domeniul urbanismului și construcțiilor la nivelul UAT Cisnădie se realizează conform prevederilor legale de către:

- a) **Consiliul Local** - prin hotărâri de Consiliu local pentru investițiile propuse a fi realizate în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ/PUD pentru care se solicită modificări/completări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat, conform legislației specifice;

- b) **Primar** – prin emiterea de autorizații de construire pentru investițiile care respectă Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG/PUZ/PUD aprobat, după caz, și legislația în vigoare.

Art.8 AVIZAREA PREALABILĂ a investițiilor în domeniul urbanismului și construcțiilor la nivelul UAT Cisnădie se va realiza:

- conform prevederilor legale de către:

a) **Primar** - prin emiterea **Aviz de Oportunitate** pe baza fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, pentru documentații de urbanism de tip PUZ, conform legislației specifice;

b) **Arhitect Șef** - prin emiterea **Aviz al Arhitectului Șef** pe baza fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, pentru documentații de urbanism de tip PUZ/PUD, conform legislației specifice;

- conform procedurilor interen:

c) **Primar** - prin semnarea **Avizului Tehnic** emis atât în faza de PUZ/PUD, cât în faza de AC/AD.

Art.9 AVIZUL TEHNIC va fi solicitat prin certificatul de urbanism pentru:

- investiții propuse în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ/PUD pentru care se solicită modificări/completări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat;
- investiții care propun afectarea domeniului public al UAT Cisnădie sau sunt realizate la limita proprietății private spre domeniul public;
- investiții care propun extinderea infrastructurii urbane;
- investiții care presupun renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii către orașul Cisnădie a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse.

(2) **Avizul Tehnic** este un aviz unic la nivelul investiției, care **va reglementa condițiile tehnice prealabile de autorizare** a investițiilor în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie privind:

o **faza PUZ/PUD:**

- intervențiile asupra infrastructurii urbane existente;
- asigurarea serviciilor și utilităților publice (salubritate, transport public, iluminat public, fibră optică etc.);
- realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse;
- spațiile verzi afectate sau propuse;
- condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în favoarea orașului Cisnădie a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse;

o **faza AC/AD:**

- intervențiile asupra infrastructurii urbane existente (inclusiv cele referitoare la autorizația de săpătură)
- condițiile specifice pentru organizarea de șantier pe perioada executării lucrărilor de construire;
- asigurarea serviciului de salubritate atât pe perioada organizării de șantier cât și pe perioada de funcționare a clădirilor propuse;
- asigurarea serviciului de transport public;
- realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse;
- spațiile verzi afectate sau propuse;
- condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în favoarea orașului Cisnădie a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse.

(3) **Avizul Tehnic** va fi semnat de către Primar și Directorul executiv al Direcției tehnice.

(4) **Documentația** necesară pentru obținerea **Avizului Tehnic** se va depune la registratură sau se trimite în format electronic la adresa primarie@cisnadia.ro, semnată, ștampilată și scanată color, în format pdf, și va conține:

- cerere tip, completată, semnată și scanată, cuprinzând datele solicitantului și a investiției propuse;
- copie certificat de urbanism obținut pentru investiția propusă;

- extrasul de carte funciară de informare asupra imobilului, teren/și sau construcții și, după caz, actualizat la zi;
- extras din documentația tehnică sau de urbanism pentru care se solicită avizul, după cum urmează:

- pentru documentația tip PUZ/PUD: memoriu general, plan de încadrare în zonă, plan de situație existent, planșa de reglementări edilitare, planșa cu proprietatea asupra terenurilor, plan de situație propus (cu propunerea de mobilare), profil transversal propus;
- pentru documentația tip AC/AD:
 - extras din DTAC/DTAD cuprinzând memoriu general, plan situație existentă, plan situație propusă
 - documentația DTOE.
- avizele deținătorilor de utilități urbane stabilite prin certificatul de urbanism;
- studiu de circulație pentru investițiile care se încadrează în categoria celor care necesită consultarea Comisiei de circulație sau un studiu privind traficul nou creat;

Documentația pentru obținerea Avizului Tehnic se depune și se înregistrează la autoritatea administrației publice competente numai după verificarea doasrului de către Direcția tehnică și dacă solicitantul prezintă **toate documentele** prevăzute mai sus.

Direcția tehnică va transmite solicitantului prin e-mail în termen de maxim 5 zile lucrătoare dacă sunt necesare completări la documentația transmisă.

Termenul de eliberare este de maxim 15 de zile lucrătoare de la data înregistrării documentației complete.

Avizul Tehnic va fi transmis solicitantului în format letric sau electronic, însoțit de planșele reprezentative vizate de către Direcția tehnică.

CAP. 3 PREVEDERI SPECIFICE

Art.10 INTERVENȚII ASUPRA INFRASTRUCTURII URBADE EXISTENTE

(1). Avizul Tehnic solicitat pentru intervenții asupra infrastructurii urbane existente va conține condițiile tehnice specifice stabilite de legislația în vigoare, conform Regulamentului privind emiterea „Autorizației de săpătură” și refacere a infrastructurii domeniului public și privat al Orașului Cîsnădie și a Regulamentului de organizare și funcționare a serviciilor de colectare - transport deșeuri, salubritate stradală în orașul Cîsnădie aprobate de Consiliul local al orașului Cîsnădie, pentru:

- investiții care propun afectarea domeniului public al orașului sau sunt realizate la limita proprietății private spre domeniul public;
- lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă (acordul administratorului drumului);
- lucrări de extindere a infrastructurii tehnico-edilitare existente executate pe domeniul public;
- amenajare de noi accese/racorduri la infrastructura urbană existentă.

(2). În comisia de recepție a lucrărilor de construire/demolare, în cazul intervențiilor asupra infrastructurii urbane existente și care au avut la bază și un Aviz Tehnic, va face parte ca invitat și un reprezentant al Direcției tehnice pentru verificarea respectării condițiilor impuse în avizul aferent.

Art.11 REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBADE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE

(1) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii pot propune prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, dezvoltarea infrastructurii urbane necesare funcționării/dării în folosință a construcțiilor/amenajărilor propuse, în baza avizelor/acordurilor obținute și conform prevederilor legislației în vigoare.

(2) Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de către dezvoltatorul imobiliar/investitor, în baza unei declarații autentificate prezentate în

acest sens, împreună cu documentația supusă avizării/aprobării.

(3) Autorizația de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va emite concomitent sau ulterior emiterii autorizației de construire pentru extinderea rețelelor edilitare aferente noii infrastructuri urbane propuse.

(4) Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

(5) În comisia de recepție a lucrărilor de construire, în cazul realizării de noi infrastructuri urbane aferente investiției propuse și care au avut la bază și un Aviz Tehnic, va face parte ca invitat și un reprezentant al Direcției tehnice pentru verificarea respectării condițiilor impuse în avizul aferent și a standardelor în vigoare.

(6) Recepția la investiția de bază va putea fi semnată doar după îndeplinirea tuturor procedurilor ce revin dezvoltatorului imobiliar/investitorului referitoare la renunțarea la dreptul de proprietate în favoarea orașului Cislădie a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse, conform documentației de urbanism aprobate.

Art.12 CONDIȚIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBALE PROPUSE

(1) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii **vor propune** prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, **renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii** în favoarea orașului Cislădie a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru drumurile existente/propuse conform documentațiilor de urbanism **aprobate anterior**.

(2) Terenurile menționate la alin. (1) **vor fi preluate** prin hotărâre de Consiliu local, iar procedurile aferente dezmembrării și întăbulării acestora vor fi realizate de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

(3) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii **pot propune** prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, și **renunțarea la dreptul de proprietate cu titlu gratuit** în favoarea orașului Cislădie a unor terenuri destinate extinderii infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru:

- drumuri noi propuse pentru asigurarea circulației interioare;
- parcuri din afara amprentei construcțiilor;
- zone verzi, locuri de joacă etc.

(4) Terenurile menționate la alin. (3) **pot fi preluate** de către orașul Cislădie prin hotărâre de Consiliu local în următoarele condiții:

- dacă terenurile care urmează să fie cedate pot intra în circuitul public, cu acces liber (neîngrădit);
- dacă terenurile care urmează să fie cedate vor fi libere de sarcini, libere de construcții, după caz;
- dacă terenurile care urmează să fie cedate dețin Carte funciară proprie, actualizată la zi, pentru suprafața care urmează să fie cedată, cu categoria de folosință finală notată în CF;
- dacă terenurile care urmează să fie cedate dețin proces-verbal de recepție a lucrărilor de amenajare conform destinației finale aprobate, realizate în baza proiectului de specialitate aprobat, după caz.

(5). Procedurile și cheltuielile aferente amenajării conform destinației finale aprobate, dezmembrării, întăbulării și cedării către orașul Cislădie a terenurilor menționate la alin. (3) vor fi realizate exclusiv de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

Art.13 AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE ORGANIZARE A EXECUȚIEI LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE (ORGANIZARE DE ȘANTIER)

În completarea prevederilor legale, documentația tehnică de organizare a execuției

lucrărilor de construire/demolare DTOE pe raza U.A.T. Cisnădie vor conține următoarele:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului;
- platformă de curățare a roților automobilelor la ieșirea din șantier;
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice.

Art.14 AMENAJAREA PARCĂRILOR

(1) Pentru **locuințele nou construite**, se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit **minim 1,5 loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 100 mp**, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG Cisnădie în vigoare, pe terenul pentru care deține un drept real pe o rază de maxim 250 m, **dintre care maxim 1/2 la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor în cazul locuințelor colective cu peste 5 unități locative**. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250 m.

Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu un procent de 10% pentru vizitatori.

(2) Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. (1), se vor prevedea obligatoriu în cazul condominiilor cu minim 6 unități locative, **rastele pentru biciclete** câte 1 loc pentru fiecare unitate locativă.

(3) În cazul **locuințelor existente**, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., cu excepția lucrărilor de construire necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996*** republicată, legea locuinței, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentei hotărâri privind numărul minim de locuri de parcare.

(4) În cazul **schimbărilor de destinație**, se va face dovada asigurării doar a locurilor de parcare **suplimentare** necesare, generate de noua funcțiune, dacă e cazul, așa cum rezultă din calculul realizat conform normelor de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni și a alin. 1 din prezentul articol pentru locuințele colective. În cazul în care noua funcțiune nu generează creșterea necesarului locurilor de parcare conform normelor specifice, autorizația de construire se emite cu menținerea situației existente referitoare la parcări.

(5) Pentru **construcții cu alte funcțiuni decât locuințe**, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată, dintre care maxim 1/2 la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor în cazul construcțiilor noi cu un necesar de peste 5 locuri de parcare.

(6) Clădirile publice sau de utilitate publică, piețele agroalimentare, târgurile vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcare concomitentă a minimum 10 biciclete, cât și montarea pe perioada staționării acestora a unor dispozitive antifurt.

(7) În mod explicit se va institui interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în Cartea funciară în condițiile legii.

Art.15 PLANTAREA DE COPACI ÎN PARCĂRILE DE LA NIVELUL SOLULUI

(1) Se aprobă plantarea obligatorie de către proprietarii parcărilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parcări amenajate la nivelul solului a câte **1 copac la fiecare 3 locuri de parcare amenajate la nivelul solului**, respectiv plantarea obligatorie a câte **1 copac la fiecare 6 locuri de parcare la nivelul solului**, atunci când **3 locuri de parcare sunt față în față cu alte 3 locuri de parcare**.

- (2) Copacii vor fi plantați lângă locurile de parcare aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcării.
- (3) În cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea copacilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcării.
- (4) Vor fi exceptate de la alin. 1 al prezentei hotărâri situațiile în care există deja 1 copac plantat la fiecare 3 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv 1 copac plantat la fiecare 6 locuri de parcare la nivelul solului, atunci când 3 locuri de parcare sunt față în față cu alte 3 locuri de parcare, respectiv în cazul în care parcările sunt acoperite.
- (5) Hotărârea se va aplica prin includerea în autorizația de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantați în funcție de numărul de locuri de parcare.
- (6) Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.

Art.16 SOLUȚIA ARHITECTURALĂ DE REABILITARE ENERGETICĂ A ANVELOPEI BLOCURILOR DE LOCUINȚE

- (1) Documentațiile tehnice - partea de arhitectură, prezentate pentru obținerea autorizațiilor de construire în vederea executării lucrărilor de construcții de reabilitare energetică a anvelopei la clădiri de locuit colective prevăzute cu balcoane, va cuprinde una din următoarele variante:
1. forma arhitecturală a elementelor de fațadă conform proiectului inițial al blocului, fără închideri de balcoane;
 2. forma arhitecturală a elementelor de fațadă cu închideri unitare ale balcoanelor pe verticala blocului;
 3. forma arhitecturală a elementelor de fațadă cu închiderea în totalitate a tuturor balcoanelor;
 4. forma arhitecturală a elementelor de fațadă cu închideri parțiale ale balcoanelor la solicitarea proprietarilor, în baza unui studiu de specialitate realizat de către arhitectul elaborator al lucrării.
- (2) În vederea menținerii aspectului exterior al clădirilor, la forma autorizată în una din variantele menționate anterior, se va interzice amplasarea pe fațada blocurilor de locuințe a:
- panourilor de firme/reclame cu excepția, celor amplasate în dreptul spațiilor autorizate, cu altă destinație decât cea de locuințe (ex.: spațiile comerciale, de prestări servicii, alte asemenea) situate la parterul blocurilor de locuințe;
 - echipamentelor tehnice: aparate individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități, dispunerea antenelor TV - satelit, vizibile din circulațiile publice;
 - autorizării lucrărilor de anvelopare (izolare termică exterioară) aplicate neuniform (numai la unele apartamente)
- (3) Nu se vor autoriza lucrări de construire de balcoane la parterul blocurilor existente.

Art.17 REGLEMENTAREA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI

- (1) Conform PUG aprobat, în unitățile teritoriale de referință de tip:
- L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,P+2 situate in noile extinderi;
 - L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri, realizate pe baza unor lotizări-parcelari anterioare;
 - M1 - zona mixtă rezidențial-servicii;conținând locuințe individuale și colective mici, servicii compatibile cu locuirea, este considerată din punct de vedere urbanistic ca fiind posibilă conviețuirea celor două tipuri de locuire – individuală și colectivă mică. Din practica administrativă a rezultat însă că locuirea colectivă, fie ea și de mică capacitate, poate crea disconfort pentru vecinătatea preexistentă cu locuire

individuală, atât din punct de vedere al intimității pierdute, al traficului creat, cât și datorită efectului pe care noua vecinătate o crează proprietăților lor sub aspect imobiliar.

Întrucât legislația specifică nu reglementează noțiunea de locuire colectivă mică în sensul stabilirii unor parametri urbanistici pentru autorizarea acestor tipuri de investiții, prezentul regulament propune completarea acesteia cu următoarele reglementări:

(2). Pentru UTR-ul de tip L2, locuința colectivă mică cu regim de înălțime P+1,P+2 niveluri se completează prevederile regulamentului local de urbanism aprobat astfel:

- parcela minimă construibilă pentru locuire colectivă mică - 1000 mp;
- maxim 4 apartamente;
- vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare:
- 1,5 locuri de parcare/ garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 100 mp apartament;
- 1 loc parcare biciclete/apartament;
- 1 platformă cu containere pentru colectare selectivă deșeuri.

(3). Pentru UTR-ul de tip M1, zona mixtă rezidențial-servicii este definită astfel:

- parcela minimă construibilă pentru locuire colectivă mică - 1000mp;
- maxim 6 apartamente;
- vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare:
- 1,5 locuri de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 100 mp apartament;
- 1 loc parcare biciclete/apartament;
- 1 platformă cu containere pentru colectare selectivă deșeuri.

(4). Pentru UTR-ul de tip L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri, realizate pe baza unor lotizări-parcelari anterioare va fi definită astfel:

- în cazuri unor loturi remanente neconstruite, acestea se vor pastra în integralitate fara a fi dezmembrate, astfel încât și locuințele aferente acestor zone vor fi de tip individual, maxim cuplat;

(5). Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu un procent de 10% pentru vizitatori.

Art.18 Se interzice folosirea tâmplăriilor exterioare din PVC sau metalice la construcțiile care figurează în Lista Monumentelor Istorice, precum și la construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin P.U.G-ul în vigoare.

Art.19 REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ZONELE ÎN CARE NU EXISTĂ POSSIBILITATEA EXTINDERII REȚELELOR DE APĂ-CANALIZARE

(1) Pentru zonele în care nu există posibilitatea extinderii rețelei de apă-canalizare, prin certificatul de urbanism se va impune obligativitatea instalării (micro)stațiilor de epurare.

(2) Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ nu va elibera certificatul de notare a construcției în cartea funciară decât după verificarea în teren a existenței (micro)stației de epurare.

(3) Nu se vor emite autorizații de construire pentru locuințe cu fosă septică.

Art.20 REGLEMENTĂRI PRIVIND REGIMUL DE ÎNĂLȚIME ÎN LOCALITATEA COMPONENTĂ CISNĂDIOARA

(1) În localitatea componentă Cisnădioara, înălțimea maximă la coamă este de 7,20 m., conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat (urmărind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă nu va depăși 7,20 m. de la cota terenului natural neamenajat (CTN) din acel punct.

Art.21 REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA CONSTRUIREA ADĂPOSTURILOR AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN

(1) În extravilan se pot construi doar adăposturi agricole. Prin adăpost agricol se înțelege construcție situată în zone izolate în extravilan și îndepărtată de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menită să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, ale bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

(2) Pentru adăposturile agricole, amprenta la sol este de 60 - 80 mp., iar realizarea acestuia se va face din materiale demontabile, fără amplasarea lor pe platforme betonate.

Art.22 REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA MANSARDĂ (M) ȘI NIVEL RETRAS (R)

(1) Mansarda (M) este un spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției și se include în numărul de volume supraterane.

(2) În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

(3) La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

(4) Etajul retras (R) este nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 de grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Art.23 REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA TERENURILE AFLATE ÎN PROPRIETATE EXCLUSIVĂ, SITUATE LA PARTERUL BLOCULUI

(1) Terenurile aflate în folosință exclusivă la parterul blocurilor vor fi autorizate ca zonă verde, nefiind permisă construirea, extinderea, pavarea etc. pe aceste terenuri.

(2) Împrejmuirea terenurilor aflate în proprietate exclusivă la parterul blocurilor se va face de către dezvoltator, conform autorizației de construire.

(3) Este interzisă împrejmuirea terenurilor aflate în proprietate exclusivă la parterul blocurilor cu alte materiale decât cele autorizate inițial.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIAN IONUȚ KIELTSCH**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



