

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 66
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuințe individuale" în Cisnădioara, str. Vișinilor FN, beneficiari Aron Nicolae și
Minea Nicolae

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 19 consilieri, la data de 23 februarie 2023

Analizând Referatul de aprobare nr. 641/10.01.2023, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 654/10.01.2023, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 828/22.02.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1021/20.02.2023;

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, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe individuale" în Cisnădioara, str. Vișinilor FN, beneficiari Aron Nicolae și Minea Nicolae, 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 1973 mp.

Art. 3 Costul eventualelor lucrări edificare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2-locuințe individuale
- Funcțiuni propuse: locuințe rezidențiale.
- POT max = 25%
- CUT max = 0,9mp *ADC/imp teren*
- Regim de înălțime propus: *P+1/P+M*
- Înălțimea maximă admisă: *7,20 m măsurată la coamă*. Înălțimea maximă a clădirilor conform H.C.L. 154/2021, ART. 20, privind regimul de înălțime în localitatea componenta Cisnădioara alin.1) înălțimea maximă la coamă este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 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 7,2 m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct; La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.
- retragera minimă față de aliniament= construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul nou rezultat în urma cedării unor suprafețe de teren în favoarea domeniului public, la o distanță de 5,00 m.
- retrageri minime față de limitele laterale = construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m
- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă= distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt

- spații verzi = spațiile verzi vor fi asigurate într-un procent de minim 45% la nivelul întregii parcele studiate și reglementate
- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare, amplasate exclusiv în interiorul parcelei, pentru fiecare imobil în parte.
- accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Vișinilor propusă la o ampriză finală de 8.00 m, prin intermediul unui drum de exploatare propus la o ampriză totală de 8.00 m. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de teren de 168.69 mp, în condițiile legii.
- Echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiela beneficiarului. Conform H.C.L. 154/31.08.2021 ART. 19 "REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ZONELE ÎN CARE NU EXISTĂ POSIBILITATE EXTINDERII REȚELOR DE APĂ-CANALIZARE" se propune obligativitatea instalării (micro) stațiilor de epurare. Nu se va elibera certificatul de notare a construcțiilor în cartea funciară decât după verificarea în teren a existenței pușului forat și (micro)stației de epurare.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., 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. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDIȚIILE DE RENUȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE PROPUSE".

În urma aprobării PUZ/PUD este obligatorie dezmembrarea terenurilor în vederea cedării, conform Planșei de Reglementări.

Art. 6 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

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

Art. 7 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

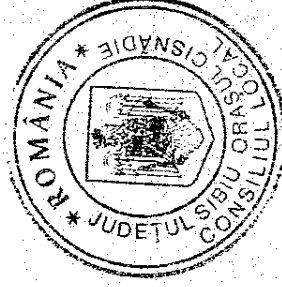
Art. 8 Prezentă se comunică beneficiarilor ARON NICOLAE și MINEA NICOLAE

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 23 februarie 2023 cu 19 voturi „pentru”.

**PREȘEDINȚIE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANȚIN RUSU**

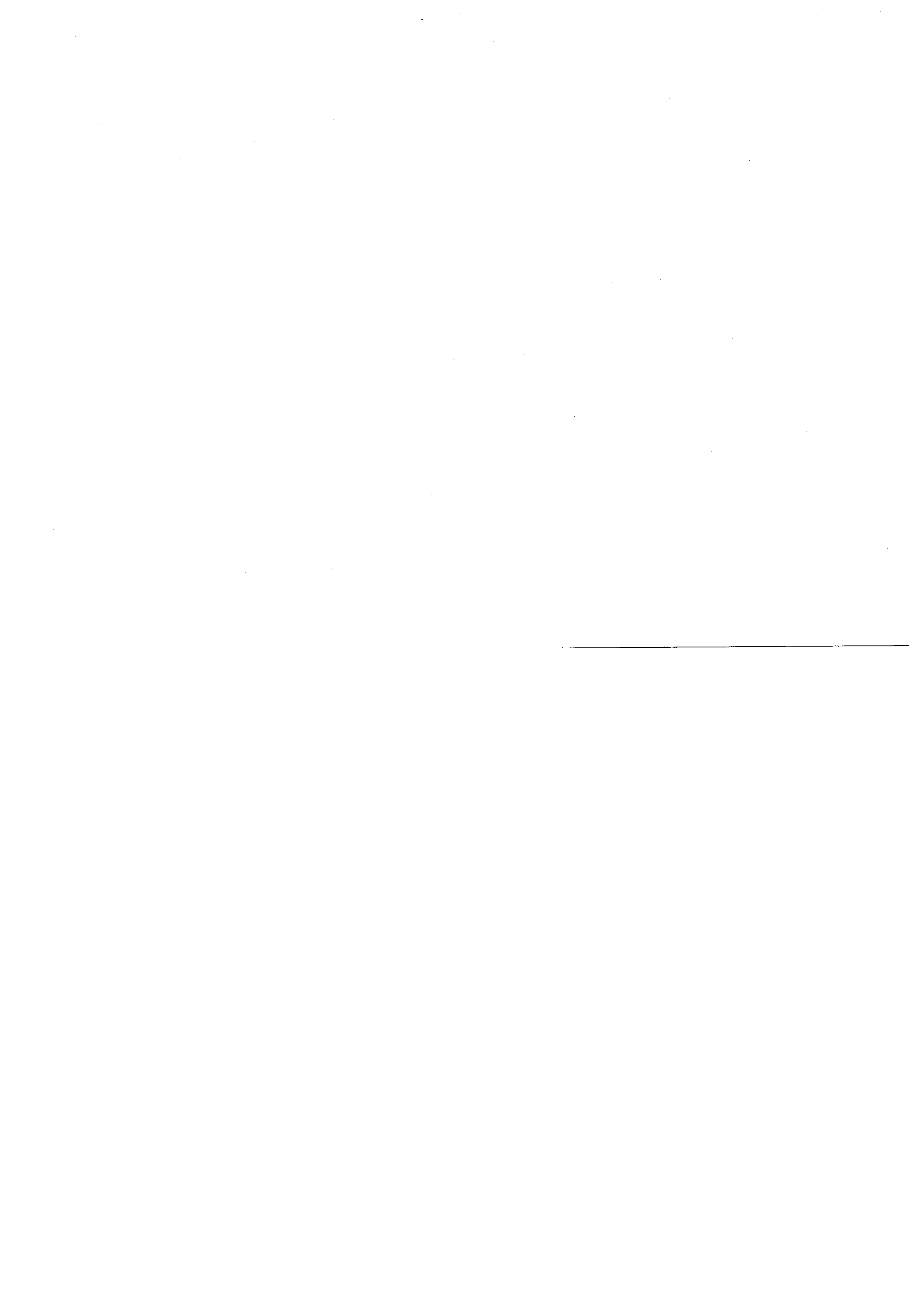
Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. ARON NICOLAE str. Petrița nr. 8 loc. Sibiu
- 1 ex. afișaj

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

FIȘA PROIECTULUI

- 1.1. **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**
- 1.1.1. Denumirea proiectului:
ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. – CONSTRUIRE LOCUINȚE
- Amplasamente:
**Str. Vișniilor, F.N., sat Cisnădioara, oraș Cisnădie, jud. Sibiu,
Terenuri generatoare înscrise în CF 102561 și CF 102560 Cisnădie**
- 1.1.2. Beneficiari:
**- ARON NICOLAE ȘI SOTIA ARON DELIA CODRUȚA
- MINEA NICOLAE ȘI MINEA CAMELIA BIANCA**
- 1.1.3. Inițiatori:
**- ARON NICOLAE ȘI SOTIA ARON DELIA CODRUȚA
- MINEA NICOLAE ȘI MINEA CAMELIA BIANCA**
- 1.1.4. Elaboratori (proiectanți), subproiectant, colaboratori:
**Proiectant General SC Paspартu Design SRL
Șef Proiect: arh. Tudor Alexandru ISPAS, specialist atestat RUR**
- 1.1.5. Data elaborării:
02.2021
- 1.1.6. Proiect nr: **09/2021**





CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- Zona de locuire individuală și colectivă
- Zona mixtă servicii și locuire
- Zona mixtă producție și servicii
- Zona instituții și servicii

I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea a 2 construcții în Cinsădioara, str. Vișniilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism cu scopul de a realiza 2 locuințe individuale. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile PUG Cinsădie și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile situate în intravilanul orașului.

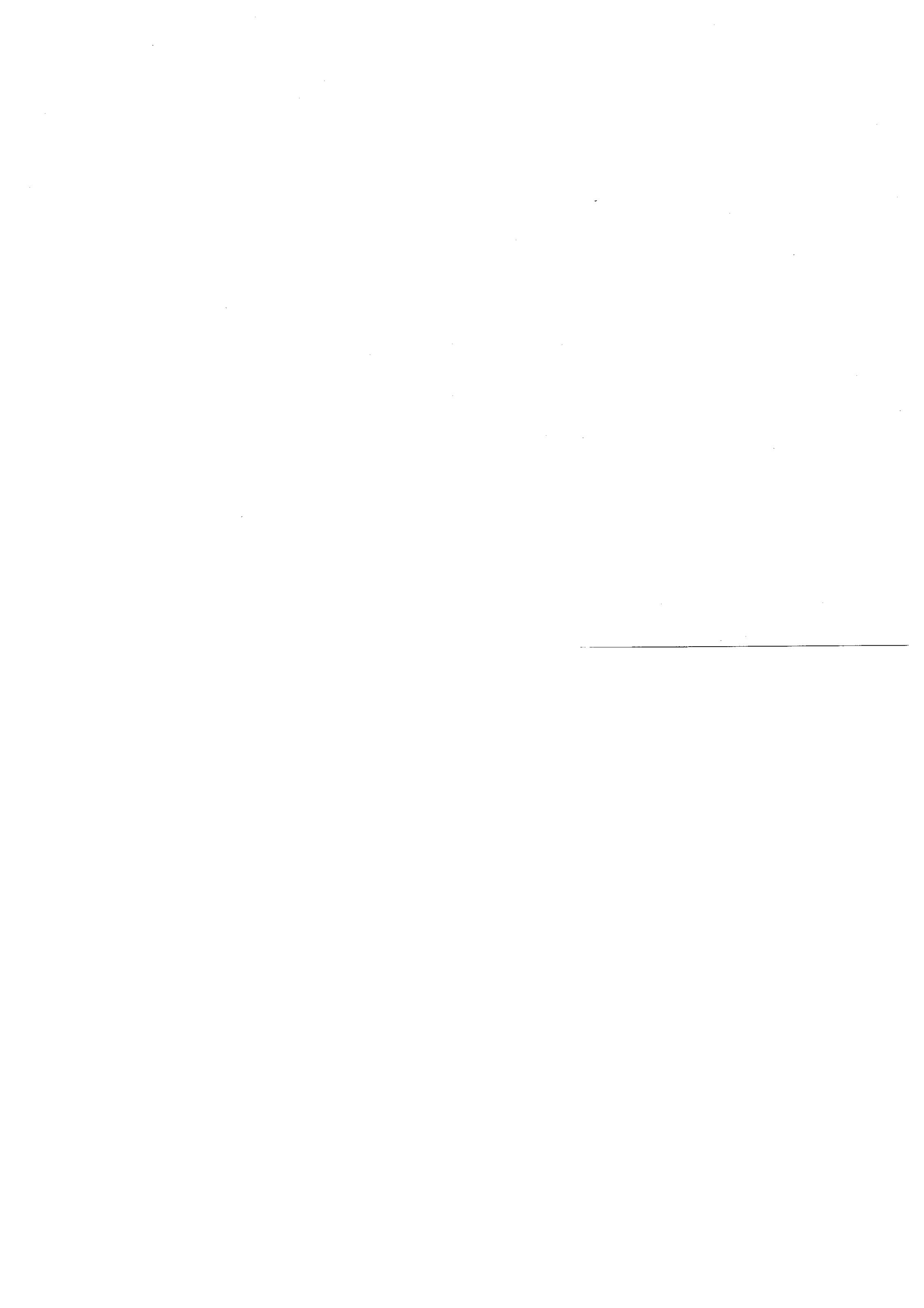
Terenurile pe care se aplică prevederile prezentei documentații sunt reprezentate de parcelele generatoare P.U.Z. înscrise în C.F. 102560, 102561 Cinsădie.

Terenurile generatoare P.U.Z.-ul se află în zona de intravilan a satului Cinsădioara, în imediata vecinătate a DJ 106 D, calea principală de acces dinspre Sibiu și Cinsădioara.

Conform P.U.G. Cinsădie aprobat cu HCL 238/2015, terenurile se află situate în zona L2 – Subzonă locuințe individuale și colective mici.

Intocmire P.U.Z. cu aprobare H.C.L. – Construire locuințe, sat Cinsădioara, str. Vișniilor, F.N., jud. Sibiu, C.F. 102561 și C.F. 102560

P. Nr. 9/2021

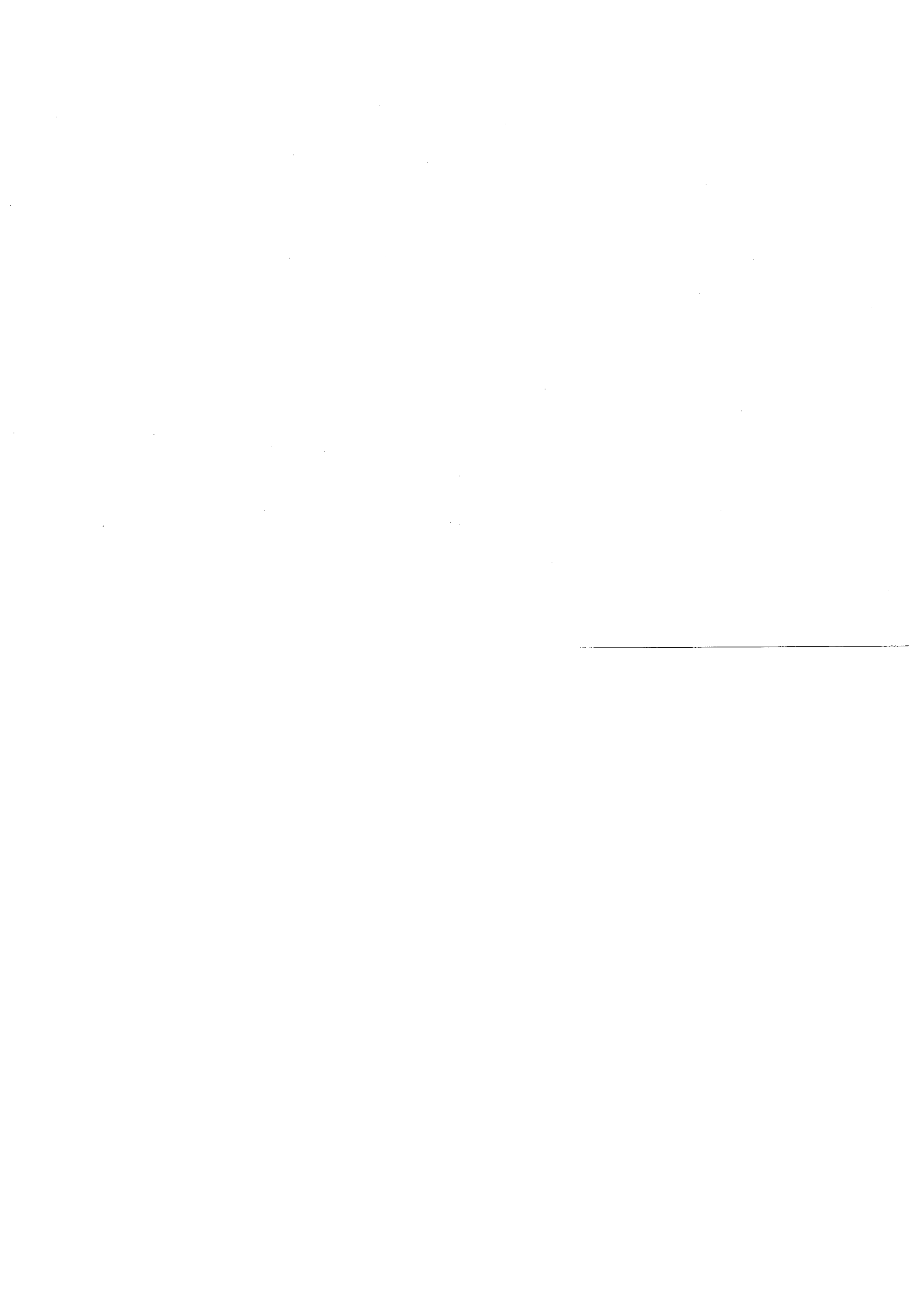


Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. Baza legală a R.L.U.

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 233/2016 - Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordinul 839/2009 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administratei Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1192/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației completat de Ordinul 994 din 2018.
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;



- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

3. Domeniul de aplicare a RLU

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

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

- **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

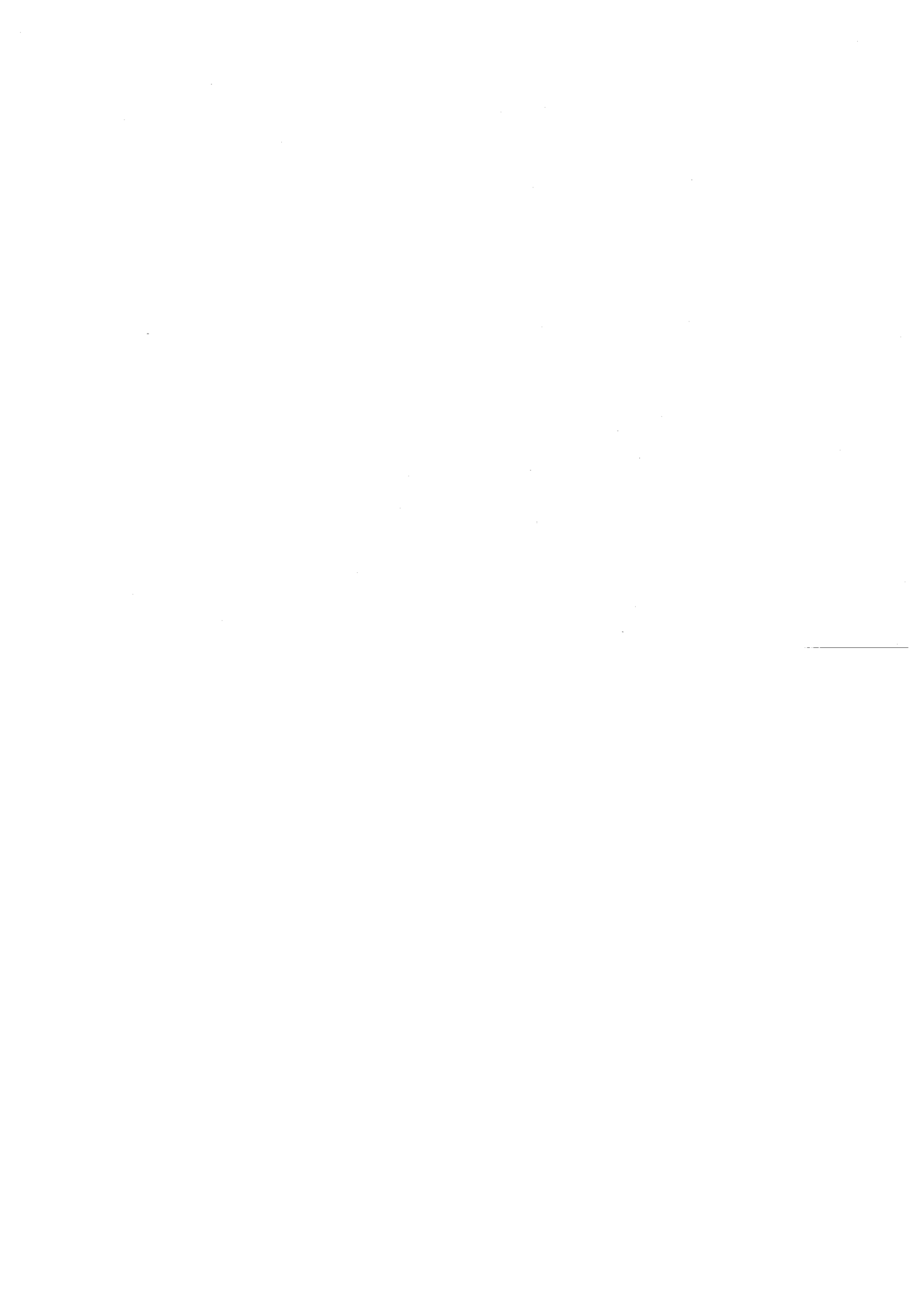
Lucrările de construire, extindere, reparații, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private / publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) se vor realiza pe baza de certificat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

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

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

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor:

- a) reparații la înprăjirea, acoperisuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații și înlocuiri de tamplarie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tamplariei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;
- c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- d) zugrăveli și vopsitorii interioare;
- e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor;
- f) reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și recordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de controlizare a consumurilor de utilități;
- g) reparații și înlocuiri la pardoseli;
- h) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fatadă, astfel:
 1. finisaje interioare și exterioare - tencuială, plăci, altele asemenea;
 2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;





3. lucrari de reabilitare energetica a anvelopei si/sau a acoperisului - daca nu se schimba sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasasarpanta - la cladiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau in curs de clasare, respectiv situate in afara zonelor de protectie a monumentelor si/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

j) lucrari de intretinere la cale de comunicatie si la instalatiile aferente;

m) lucrari de compartimentare provizorie nestrukturala.

n) schimbarea de destinatie, numai in situatia in care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrari de constructie pentru care legea prevede emiterea autorizatiei de constructie.

o) lucrari pentru amplasarea de structuri usoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfasurarii evenimentelor culturale care vor fi realizate in baza unui aviz de amplasare.

(2) Se pot executa fara autorizatie de constructie si lucrari pentru amplasarea de tonele, pupitre acoperite sau inchise, destinate difuzarii si comercializarii presei cartilor si florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fara fundatii si platforme, precum si fara racorduri si/sau bransamente la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice, precum si lucrari de reparatii/reabilitari/retehnologizari, inclusiv modificarea, inlocuirea sau adaugarea de echipamente retelelor de comunicatii electronice in cazul in care pentru acestea nu sunt necesare si lucrari asupra infrastructurilor fizice de sustinere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generata din domeniul comunicatiilor electronice si/sau de operatorii de retea.

Zonificarea functională este evidentiata în planşa: U02 "Reglementari urbanistice" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

• Zone de protecție / interdicție:

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

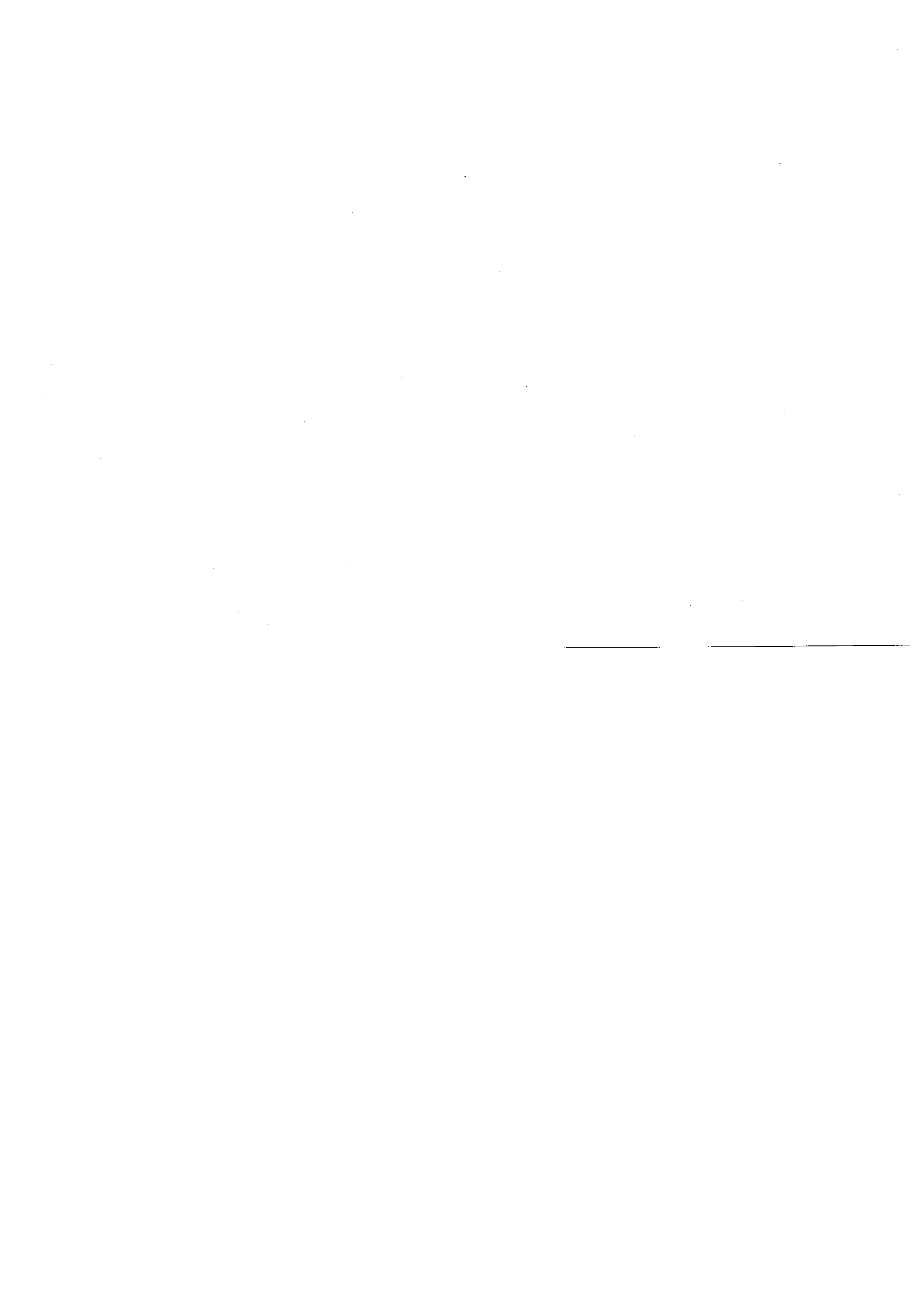
- zone de protecție concretizate prin stabilirea zonelor edificabile în conformitate cu avizele legale obținute.

Zone cu interdicție temporară de constructie

- zona studiată, până la asigurarea gabaritelor conforme cu normele în vigoare pentru circulațiile rutiere și pietonale, executarea lucrărilor edilitare necesare funcționării și racordării construcțiilor la rețelele edilitare

Zone cu interdicție totală de constructie:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ
- în zone de protecție.





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

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

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

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

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare;
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate;
- Spații verzi publice;

6. Retrageri minime obligatorii

În funcție de încadrarea în zona funcțională, clădirile se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, iar indiferent de funcțiunea stabilită prin prezentul P.U.Z. retragerea față de cel puțin o limită laterală va fi de minim 3,0 m.

Se interzice construirea pe limitele parcelelor cu excepția modului de construire cuplat sau înșiruit acolo unde este posibil, conform planșei de reglementări urbanistice.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu minim 5,0 m;

Alinierea construcțiilor prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare este obligatorie susținându-se pe regula ca alinierea pe frontul nedezvoltat urbanistic să fie variabilă față de frontul opus - cel puțin înălțimea celei mai înalte, distanță ce reprezintă înălțimea la aliniere.

Distanța minimă de retragere față de aliniamentul nou creat prin cedarea suprafețelor de teren în vederea lărgirii amprizei stradale este de 5 metri.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

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

Accesele și pasașele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

- **Accese pietonale**

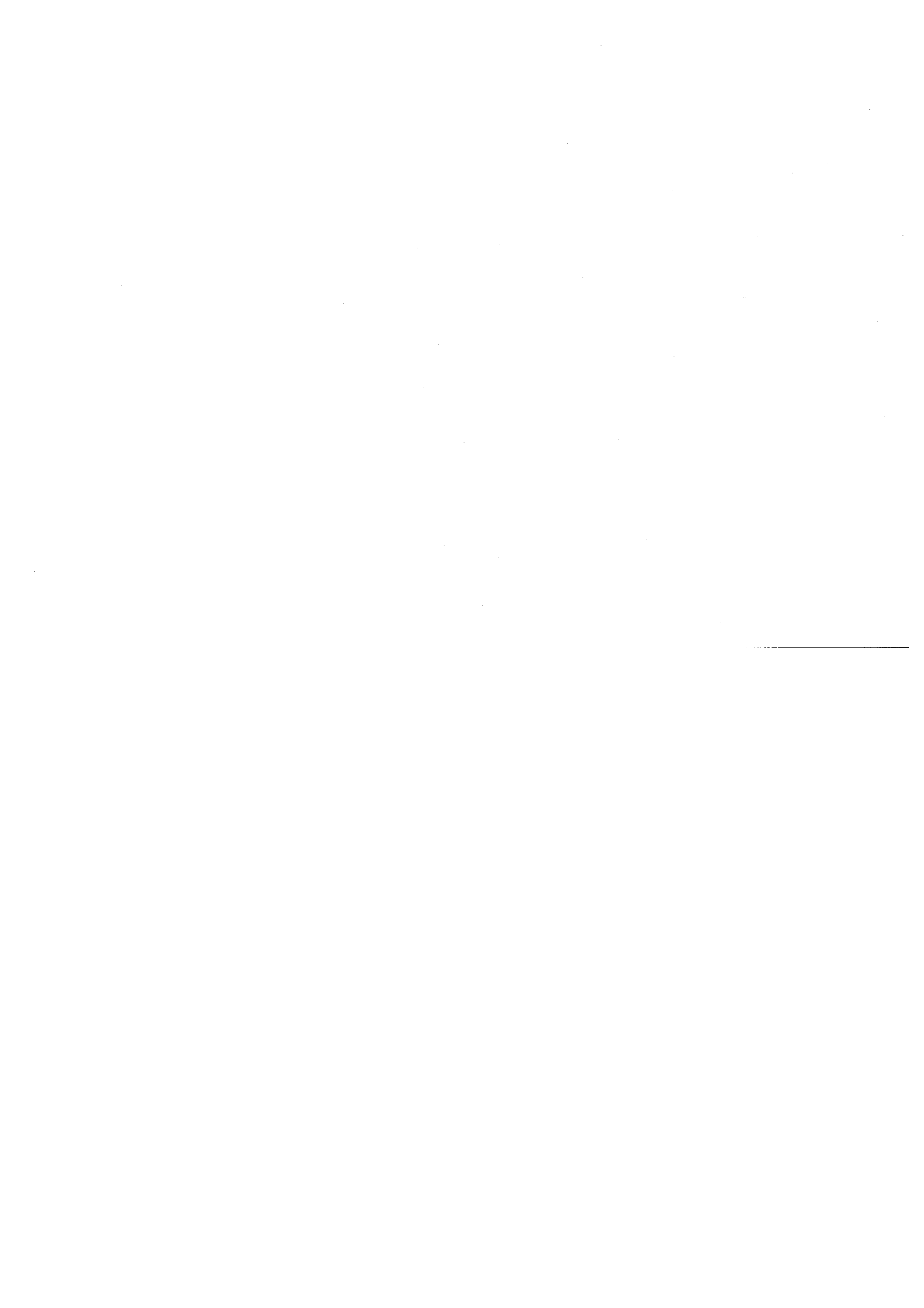
Leșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul leșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

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

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 10%, iar în profil transversal max. 2%.

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

- **Parcaje**



Numărul locurilor de parcare obligatoriu pentru obținerea autorizației de construire este conform funcțiunilor propuse și va fi menționat în proiectul de autorizare, fiind de minim 1 loc de parcare / la o unitate locativă cu suprafața utilă de până la 100 mp, 1 loc de parcare/100mp suprafață utilă sau fracțiune pentru unitățile locative cu suprafața utilă peste 100mp.

Parcelele vor putea fi dezvoltate la sol.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

Beneficiarii prezentelor reglementări se obligă să racordeze vitcoarele construcții potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică.

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

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incinta/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în eventualele ganguri de acces. Pentru acestea se vor utiliza fișde (construcție metalică) încastrate în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

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

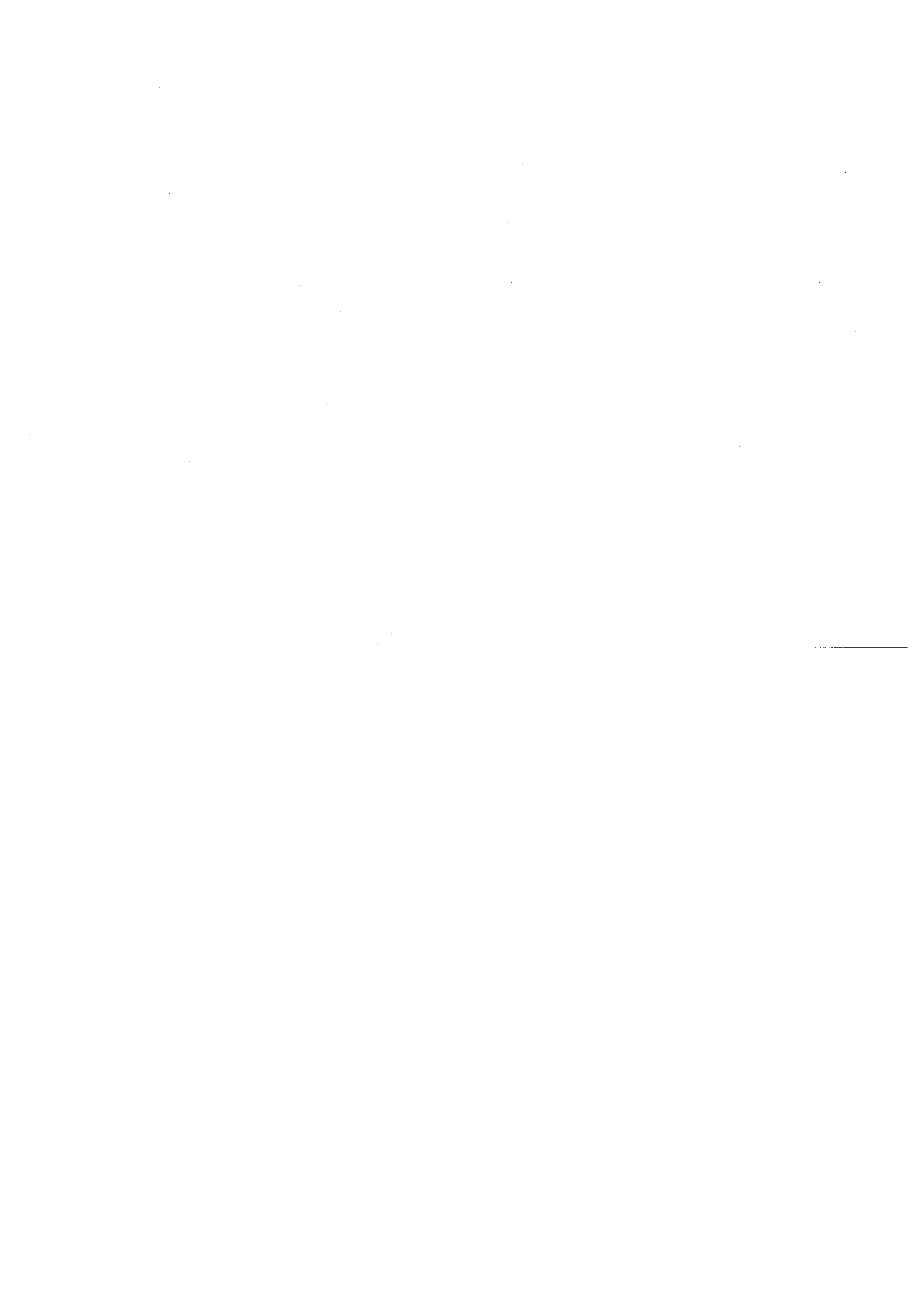
▼ Modul de asigurare a încălzirii. Încălzirea fiecărei construcții se va realiza în sistem individual sau centralizat cu centrale (electrice, pe combustibil solid, pe combustibil lichid, solare, cu pompe geotermale). Se impune ca proiectele de autorizare a construirii să conțină studii privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei.

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

- **Reguli de utilizare a terenurilor**

Parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 300 mp și deschidere la stradă de minim 12 m – rezidențial individual;
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită.





PASTU S.C. **PASPARTU DESIGN S.R.L.**

SIBIU STR. MIRON COSTIN NR. 15; TEL/FAX 0269 421865; 0722 295809; e-mail tudoralexandruispas@gmail.com

Alinierea:

Retragerile (alinierile) față de aliniamentele propuse (limitele parcelelor) se vor face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare.

Indicatori urbanistici:

Autorizația de construire se va elibera în condițiile respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți de prezentul regulament pentru fiecare subzonă funcțională.

În cazul dezmembrărilor de parcele sau în cazul construirii pe parcele unde deja există alte construcții, indicatorii P.O.T. și C.U.T. se vor calcula luând în considerare clădirile existente pe parcela inițială, conform planșei de Reglementări urbanistice. La efectuarea dezmembrărilor se va avea în vedere notarea indicatorilor urbanistici și raportarea la suprafața lotului inițial pentru fiecare parcelă rezultată în parte.

Dezmembrările și comasările de parcele sunt permise doar cu condiția ca toate loturile rezultate să respecte în parte condițiile de constructibilitate stabilite prin prezentul regulament, respectiv suprafața minimă, deschidere strădală și acces la o circulație publică.

Prin soluția studiată nu se propun dezmembrări/comasări de parcele cu excepția suprafeței necesară pentru mărirea amprizei stradale.

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

- **Spații verzi private**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate.

Suprafața spațiilor verzi de pe o parcelă se calculează în funcție de prevederile din regulament pentru fiecare subzonă în parte. Poziționarea și conformarea spațiilor verzi de agrement poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

Împrejurimile se vor realiza conform RLU al Orașului Cîsnădie.

11. Unități și subunități funcționale

Zona studiată cuprinde următoarele terenuri:

Parcela generatoare P.U.Z. înscrisă în C.F. 102560, 102561 Cîsnădie.

Acestea vor fi situate într-o singură subzonă funcțională:

Zona de locuire individuală:

Subzonă locuiri individuale și colective mici de tip urban cu max. P+2E+ER(M)

III PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ

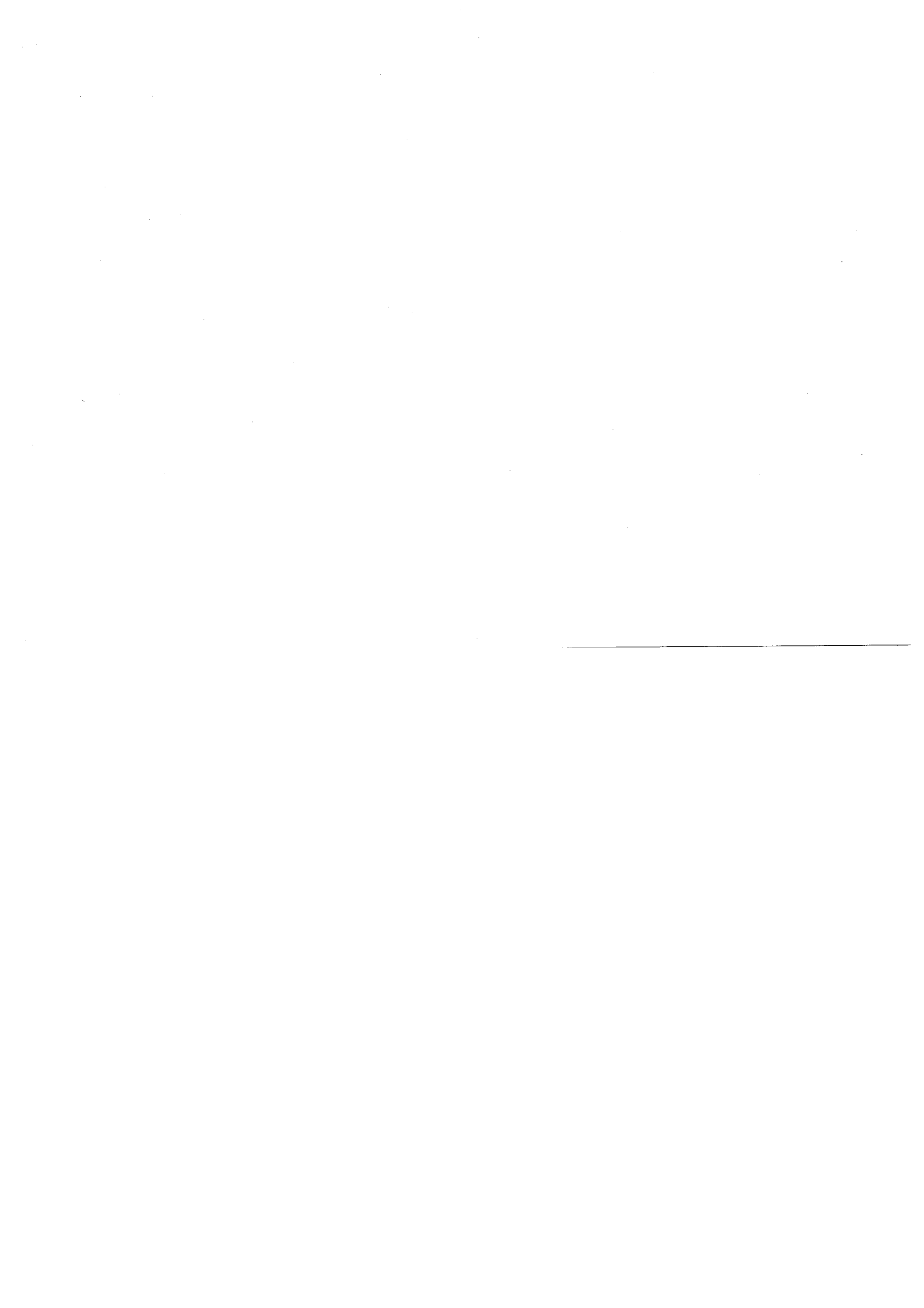
Subzona locuiri individuale și colective mici de tip urban cu max. P+2E+ERM

Generalități: Caracterul zonei

Infocomire P.U.Z. cu aprobare H.C.L. – Construire locuințe, sat Cîsnădioara, str. Visinilor, F.N., jud. Sibiu, C.F. 102561 și C.F. 102560

Pr. Nr. 9/2021

Pag. 8/13





PASTU S.C. PASPARTU DESIGN S.R.L.

SIBIU STR. MIKON COSTIN NR. 15; TEL./FAX 0269 421845; 0722 295809; e-mail tudoralexandruipas@gmail.com

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

În înțelesul prezentului Regulament, zona este definită ca o zonă în care, alături de locuire într-o proporție însemnată, se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale în regim izolat, cuplat sau înșiruit cu regim de înălțime de maxim P+1+M(R);
- Terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- Centru medical, dispensar
- Spații verzi private și ale pietonale/rutiere;
- Anexe gospodărești cu suprafața desfășurată mai mică de 50 mp rezolvate exclusiv pe regim parter.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Școală de vacanță, grădiniță, centru de supraveghere copii cu condiția să fie respectate încadrarea în parcelă și indicii urbanistici reglementate pentru zona de locuințe;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- Se admit servicii profesionale la orice nivel al imobilelor (cabinele de avocatură, birouri de proiectare, birouri notariale, cu condiția ca suprafața individuală a acestora să nu depășească 200 mp;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Intocmire P.U.Z. cu aprobare H.C.L. – Construire locuințe, sat Cisnădioara, str. Visiniilor, F.N., Jud. Sibiu, C.F. 102561 și C.F. 102560

Pt. Nr. 9/2021

Pag. 9/13



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

Parcela se considera constructibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- parcela are suprafata mai mare de 300 mp și deschidere la stradă de minim 12 m – rezidențial individual

Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie constructibile conform prezentului regulament.

Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice față de aliniament iar în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu respectând retragerea de la aliniament.

Este interzisă construirea la aliniament a anexelor gospodărești, cu excepția garajelor. Acestea vor avea o retragere de minim 10 m față de aliniament.

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

Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere.

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

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

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

Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

Pentru configurarea aleilor de acces rutier și pietonal aferent locuințelor colective se admite realizarea acestora fără diferențiere verticală (borduri) dar cu marcaje specifice și prin tratare diferită (coloristică, textură, etc.) și utilizarea învelitorilor permeabile.

Se interzice restricționarea accesului pe aleile private a vehiculelor specifice situațiilor de urgență (pompieri, ambulanță)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se stabilește:

- 1 loc de parcare/unitate locativă cu suprafața de până la 100mp
- 1 loc de parcare/100mp sau fracțiune de suprafață desășurată în cazul unităților locative cu suprafața mai mare de 100mp.
- 1 loc de parcare/30 mp suprafață desășurată de spații aferente altor tipuri de activități.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zona propusă prin P.U.Z.;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectiva cat și pentru construcțiile învecinate.

Pentru locuințele individuale în regim continuu sau discontinuu:

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = 7,20 m (P+1+M, P+1+R).
Nivelul mansardat se va înscrie în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 80% din aria construită (M).
Suprafața mansardei se calculează printr-o secțiune orizontală realizată la 1,40 metri înălțime de nivelul de



călcare al nivelului mansardei. De asemenea, se admite un nivel retras în suprafață de maxim 80% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maxim admisă la coamă, 7,2 m. (P+1+M).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul pîn-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică pentru acoperișuri înclinate, tencuiei pentru fațade, plăcaje din piatră sau tencuiei pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

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

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare. Până la realizarea rețelei de apă-canalizare pentru localitatea Cisnădicuara alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem individual pe fiecare parcelă cu respectarea normelor de mediu și protecție sanitară.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firme (construcții metalice) încastrate în zidărie sau subteran.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe fiecare parcela spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

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

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

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



Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
Spațiile reconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

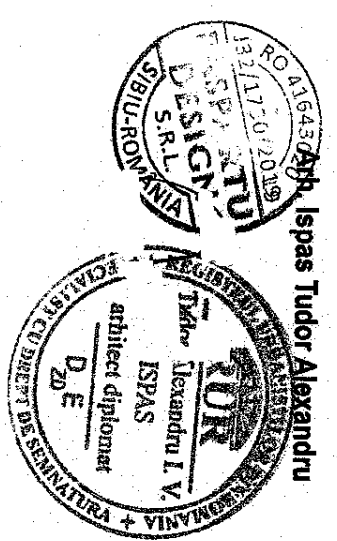
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
În spațiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejurimilor, clădirilor de orice fel, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri cu soclu de 60 cm și vor fi transparente/semitransparente, dublate eventual cu gard viu la interior. Gardurile spre limitele separate ale parcelor vor fi din lemn, zidarie sau metalice, cu înălțime de maxim 2.20 metri.

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
L2 - P.O.T. maxim = 25%**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L2 - CUT maxim = 0,9**

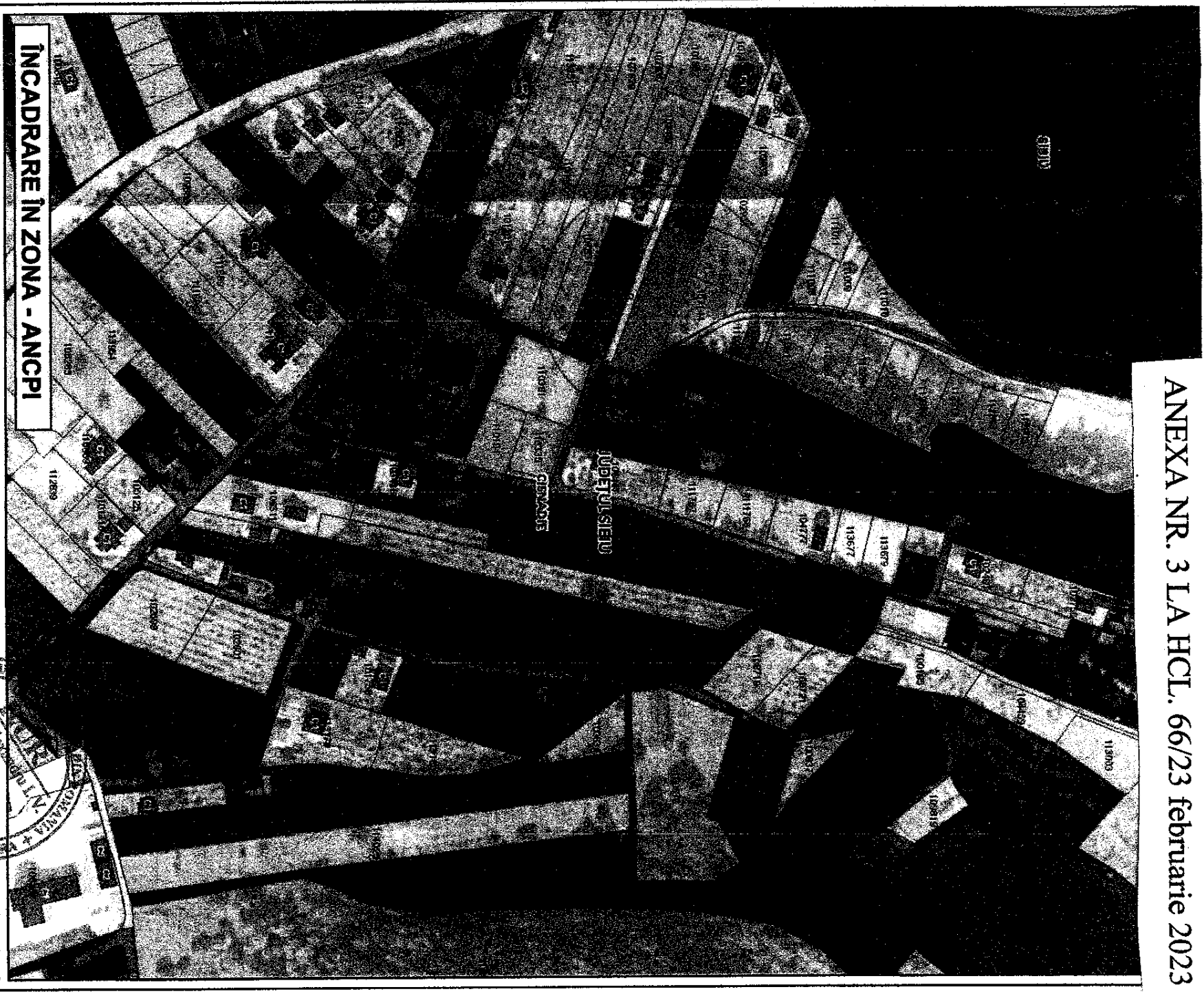
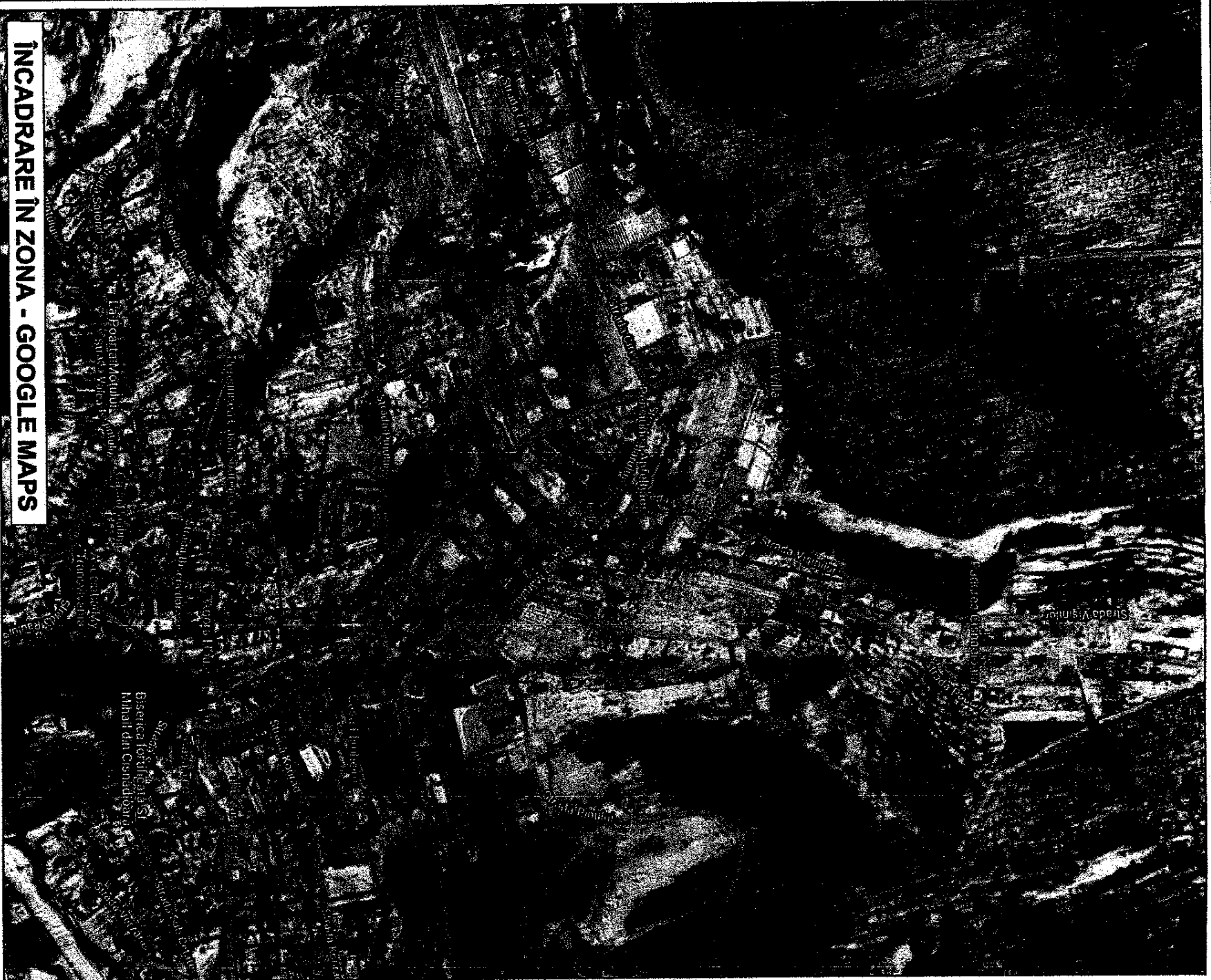
Intocmit



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU





ÎNCADRARE ÎN ZONA - GOOGLE MAPS

ÎNCADRARE ÎN ZONA - ANCPPI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COSMIN ARON BOBEANU

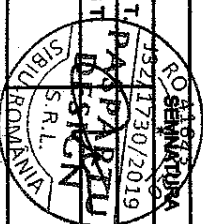


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU

VERIFICĂ EXPERT NUMELE SEMNATURA CERINȚA

P **T** **U** **S.C. Paspартu Design S.R.L.**

<p>ASPECTUL</p> <p>ARH. ISPAS T. PASPARTU</p> <p>ARH. ISPAS T. PASPARTU</p> <p>DESEMAT</p>	<p>NUMELE</p> <p>ARH. ISPAS T. PASPARTU</p> <p>ARH. ISPAS T. PASPARTU</p>	<p>SCARA</p> <p>1:10000</p> <p>1:5000</p>	<p>DATA</p> <p>02.2021</p>	<p>TITLU PROIECT:</p> <p>Infocentre P.U.Z. cu aprobare H.C.L. - Consiliul localitate, sat. Cîsnădie, str. Vasililor, FN, CR. nr. 10 2560 și 102561 Cîsnădie.</p>	<p>PROIECT NR.</p> <p>09/2021</p>	<p>FAZA</p> <p>P.U.Z.</p>
---	---	---	----------------------------	--	-----------------------------------	---------------------------



BENEFICIAR
ARON NICOLAE SI ARON DELIA COPRUTA
MINEA NICOLAE SI MINEA CAMELIA BIANCA

PLANSA
ADD

