

HOTĂRÂREA nr. 155
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construcții servicii și anexe, schimbare funcțională din zona G2 în zonă mixtă" în
CISNĂDIE, str. SIBIULUI FN, beneficiari BODI NICOLAE ȘI SC BELLA BODINI
SRL

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 29 iunie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 11524/07.06.2023, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 11558/08.06.2023, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 911/27.06.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1116/27.06.2023;

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;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construcții servicii și anexe, schimbare funcțională din zona G2 în zonă mixtă" în CISNĂDIE, str. SIBIULUI FN, beneficiari BODI NICOLAE ȘI SC BELLA BODINI 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 prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 11337,76 mp.

Art. 3 Costul eventualelor lucrări edilitare 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:

Indicatori urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent "CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ"

- funcțiuni propuse: Mixte - activități de producție mici și servicii
- regim de construire propus: P+2E
- H max. admisă= 10,00 m la cornișă și 13.00 m la coamă. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.
- POT max. = 40%
- CUT max. = 1.20 mp ADC/mp teren

Reglementări propuse - conform Planșei Reglementări Urbanistice nr. U3 și R.L.U. aferent:

* utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- pompe funebre;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc. ;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

* utilizări admise cu condiționări

- se admite suplimentar configurarea unui etaj retras pe lotul 1 cu condiția ca suprafața acestuia să fie maxim 60% din suprafața etajului curent. Retragerea se va face față de toate fațadele vizibile din domeniul public la un unghi de 60*;
- spații comerciale dezvoltate în construcții independente amplasate pe parcel cu condiția ca funcțiunea să fie unică pe parcel și modul de conformare al acestora să fie stabilită în baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D.

- retragerea minimă față de aliniament = clădirile principale se vor amplasa retras de la aliniament cu o distanță minimă de 5.00 m față de strada configurată la nord și sud, iar alinierea la DJ 106C va fi de aproximativ 12.00 m-13.00 m (clădirile vor fi retrase cu minim 20.00 m față de axul proiectat al DJ 106C) conform plansei de Reglementări urbanistice. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile se vor amplasa în regim izolat. Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

- retrageri minime față de limitele posterioare =clădirile principale se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcelele vecine. Anexele gospodărești-pergole acoperite sau descoperite, instalații de tip klaus pentru parcare, se vor putea amplasa pe limitele laterale sau posterioare de proprietate cu condiția ca înălțimea la cornișă să nu depășească 2.20 m, înălțimea maximă (la coamă) să nu depășească înălțimea de 3.10 m iar pantele acoperișului sa fie paralele cu respectiva limită, în caz contrar acestea se vor amplasa la minim 2.00 m față de această limită.

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă= amplasarea unei construcții principale în spatelșe 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. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.00 m. În cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală această distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 m.

- spații verzi = se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție o minimă de 20%, din suprafața parcelei. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafața.

-spații pentru parcaje= parcajele auto se vor amplasa exclusiv pe lot propriu normate conform RGU în funcție de funcțiunea rezultată, astfel:

* funcțiuni comerciale- se vor asigura pentru clienți un loc de parcare la 200 mp din

SCD

* alimentație publică- unitățile de alimentație publică se vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și penatru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă

* activități de depozitare- se va asigura căte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare. Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehicule destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților. Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap. Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

- circulații și accese: accesul auto și pietonal la zona studiată se va realiza drumul județean DJ 106C prin intermediul unor drumuri de exploatare propuse la o ampriză totală de 7.00 m, respectiv 8.00 m. În vederea realizării amprizelor stradale, se propune cedarea în favoarea domeniului public unei suprafațe de teren de 304 mp, în condițiile legii.

Avizul de principiu nr. 8974/24.08.2021 emis de Serviciul Public Administrarea Cimitirului Municipal Sibiu (S.P.A.C.M.S.) a fost condiționat de posibilitatea concesionării viitoare a locurilor de mormânt în parcelele învecinate aflate în administrarea S.P.A.C.M.S., fără a fi impuse limite de amplasament a locurilor de mormânt și/sau de edificare a construcțiilor față de parcelele învecinate identificate conform CF. nr. 111312, 111313.

Art. 5 Pentru realizarea alimentării cu apă, a canalizării menajere și pluviale ale construcțiilor propuse în cadrul PUZ-ului conform aviz APĂ-CANAL SIBIU nr. 5998/23.03.2022, se va înainta spre avizare un proiect tehnic de specialitate cu respectarea următoarelor:

- Pentru apă= se va executa un branșament de apă de rețea dimensionat pentru alimentarea cu apă a tuturor obiectivelor din cadrul PUZ-ului care se va cupla cu cămin de vană și vană la rețeaua de apă PE 250 mm din str. Sibului
- Pentru canal = colectarea apelor în rețelele interioare și evacuarea acestora în rețelele publice se va face obligatoriu în sistem separativ, astfel:

Pentru canalizarea menajeră se va realiza un racord de canalizare menajeră de rețea, dimensionat pentru deservirea tuturor obiectivelor din cadrul PUZ-ului care va descărca cu cămin de vizitare în rețeaua de canalizare menajeră PVC 250 mm din str. Sibului. Racordul de rețea se va delimita cu cămin de racord amplasat la limita str. Sibului cu incinta PUZ-ului. În rețeaua interioară de canalizare menajeră se vor realiza toate instalațiile de preepurare necesare, pentru ca la evacuarea în canalizarea publică, apele uzate menajere să se încadreze calitativ în normativul NTPA 002-2002, iar punerea în funcțiune a obiectivelor se va obține obligatoriu acord de racordare privind evacuarea apelor uzate menajere. Se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilelor în canalizare, pentru evitarea inundării acestuia în cazul refluxării rețelei de canalizare stradală, conform prevederilor Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare art. 139, al. 7. Se interzice evacuarea apelor pluviale în canalizarea menajeră.

Pentru canalizarea pluvială, apele pluviale se vor gestiona local prin colectarea în bazine de retenție, drenurii de adâncime sau spre zonele verzi ale incintei. Toate documentațiile faza DTAC ale imobilelor propuse în proiect, se vor aviza de Apă Canal Sibiu SA, până la întocmirea și avizarea proiectului de specialitate al utilităților apă-canal pentru întreaga zonă amenajată.

Apele pluviale se vor gestiona local prin colectarea în bazine de retenție, drenurii de adâncime sau spre zonele verzi ale incintei.

S-a prezentat Raportul informării și consultării nr. 16822 din 06.10.2021 și Propunerea de avizare nr. 07/P.V. din 07.09.2021 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 15.12.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 29664 din 28.12.2022 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Consiliul Județean Sibiu.

Art. 6 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9.00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, 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 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

Art. 7 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. 8 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

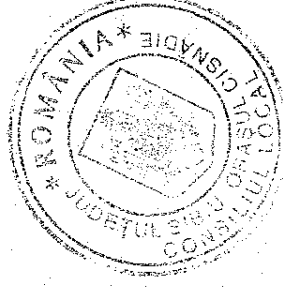
Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarilor BODI NICOLAE și SC BELLA BODINI SRL

Art. 10 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 11 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 29 iunie 2023, cu 11 voturi „pentru”, 1 vot „împotrivă” și 4 abțineri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAI



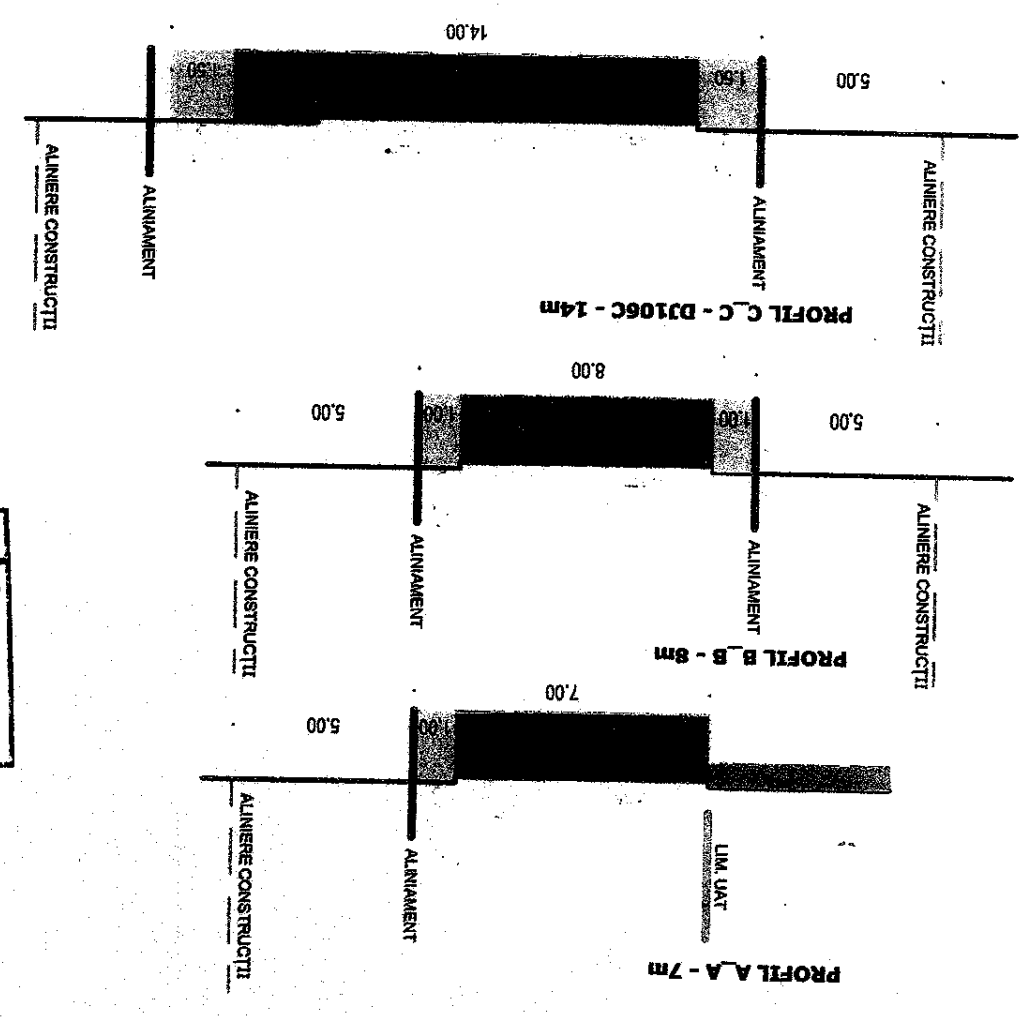
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN PĂCU

Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul 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. BODI NICOLAE și SC BELLA BODINI SRL, str. Rahovei nr.66, loc. Sibiu
- 1 ex. afișaj

TABEL MEDIU P.U.Z. CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN

| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|---|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | Suprafața (mp) | Procent din total (%) | Suprafața (mp) | Procent din total (%) |
| M2 - Zonă mixtă (activități și servicii) | 0.00 | 0.00% | 7534.57 | 66.46% |
| Spații plantate publice: parcuri, scuaruri, plantații de aliniament, etc. | 0.00 | 0.00% | 351.09 | 3.10% |
| Zone de depozitare marfă ferose | 6563.67 | 57.89% | 0.00 | 0.00% |
| Circulații pietonale, carosabile, parcaje, plantații de aliniament etc. | 3491.00 | 30.79% | 3452.30 | 30.45% |
| Circulații pietonale | 0.00 | 0.00% | 774.56 | 6.83% |
| Circulații carosabile | 2969.00 | 26.19% | 2677.54 | 23.62% |
| Rigole, Plantații de aliniament și de proiecție (DJ 106C) | 522.00 | 4.60% | 0.00 | 0.00% |
| Terenuri libere (utilizare agricolă) | 1263.00 | 11.32% | 0.00 | 0.00% |
| TOTAL ZONIFICARE | | | | |



CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
 COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
 TERITORIULUI ȘI URBANISM
 AVIZ UNIC NR. 512 Mm 04.01.2023
 ARHITECT ȘEF

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

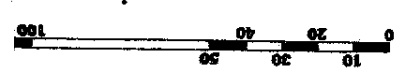
LOT 4
 S=2446 mp
 moduli de construcție
 se stabilește pe bază de
 PUD

MUNICIPAL

Zonă mixtă M2 - ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII
 Instuții, servicii și echipamente publice;
 sediile unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, profesioniști, cercetare, expertiză, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 servicii sociale, culturale și personale;
 pompe funebre
 stații de întreținere auto;
 curățitori chimici;
 sedii ale unor organizații publice, profesionale etc.;
 comerț cu amănuntul;
 depozitare mărfuri mici-gros;
 restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 sport și recreere în spații acoperite;
 parcaje la sol și multietajate;
 spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 spații plantate - scuaruri, grădina de carter;

alinierea căilor ferate
 • la 12.00m - 13.50m fața de aliniamentul la DJ 106C
 • la 5m față de aliniamentul creat prin reconfigurarea parcarilor la străzi
 reștergent laterale - h/2 față de planul fațadelor care se raportează dar nu mai departe de 1.50m față de aliniamentul de construcție al străzii
 parcaje auto rezolvate arhitectural pe loc propriu normate conform RGSI

Finanțat Comersiale:
 Se vor asigura pentru client un loc de parcare la 200 mp din SC0
 Aliniament public:
 Linia de aliniament public vor asigura pentru client un loc de parcare la 5 tocuri la masa
 masă
 Activități de depozitare mărfuri de mici dimensiuni se vor asigura într-un loc de parcare la 3
 spații
 Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate deplasării activității
 de lucru în zona acoperite. Se vor asigura în zona acoperite
 de parcare pentru persoane fizice și juridice, în vederea creșterii funcționalității și
 de parcare acoperite, cu o capacitate de încarcare adecvată, având în vedere creșterea funcționalității și





URBAN PULSE
PROIECTARE - CONSULTANȚĂ - ARHITECTURĂ - URBANISM - DESIGN

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

ANEXA NR. 2 LA HCL. 155/29 iunie 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ CONSTRUCȚII SERVICII SI ANEXE
SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ
STR. SIBIULUI EN

Orășul Gsnade, Județul Sibiu

VOL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza III- DOCUMENTAȚIE FINALĂ

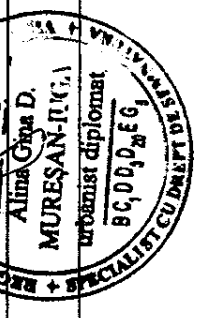
NOIEMBRIE 2022



VOL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIȘA PROIECTULUI

| | |
|-----|---|
| 111 | Date de recunoaștere a documentației |
| 112 | Denumirea proiectului |
| 113 | PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE, SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ, STR. SIBIULUI FN |
| 114 | Amplasament |
| 115 | str. Sibiului FN, oraș Cisnădie, jud. Sibiu, Terenui generatoare înscrise în CF 111312, CF 111313 Cisnădie |
| 116 | Beneficiar |
| 117 | Orașul CISNĂDIE |
| 118 | Inițiator |
| 119 | SC BELLA BODINI SRL |
| 120 | Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori |
| 121 | S.C. URBAN PULSE S.R.L. – proiect nr. UP011/2018 |
| 122 | Sef Proiect: urb. Alina MUREȘAN-IUGA , specialist atestat RUR III, B. C. 12747/08.01.2021 |
| 123 | Data elaborării |
| 124 | Aviz de oportunitate – nr. 12747/08.01.2021 |
| 125 | Faza III- DOCUMENTAȚIE FINALĂ – noiembrie 2022 |





Păți scrise: MEMORIU GENERAL – VOL 1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – VOL 2

Păți desenate: U1.1 - Încadrarea în teritoriu

U1.2 – Încadrarea în zonă

U2 – Situația existentă

U3 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională

U4 – Reglementări urbanistice – echipare edilitară

U5 – Proprietatea asupra terenurilor

U6 – Posibilități de mobilare urbanistică

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII 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**



DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la reconfigurarea funcțională și urbanistică precum și amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona situată în nordul localității Cisnădie, în zona de contact cu UAT Sibiu, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, cu scopul de a realiza un mixaj funcțional ce cuprinde servicii complexe, spații comerciale, echipamente urbane, viabilizare, o propunere de reorganizare în vederea configurării unei zone în prezent utilizată ca și depozitare de fier vechi, situată în imediata vecinătate a municipiului Sibiu. Prezentul regulament este elaborat în concordanță cu prevederile PUG Cisnădie și reglementează, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile situate în intravilanul orașului.

Terenurile generatoare P.U.Z.-ul parcela identificată în CF 111312, CF 111313 Sibiu în suprafață de 6.418 mp (din totalul zonei de reglementare de 11.337 mp) se află în partea sudică a municipiului Sibiu, în imediata vecinătate a în zona de contact dintre cele două UAT, conectat la DJ 106D, arteră importantă la nivel județean. Conform P.U.G.-ului în vigoare zona de reglementare face parte din UTR G2, zonă cimitire și construcții anexă. Prin tema de proiectare se solicită reconfigurarea întregii zone prin reîncaadrarea în UTR M2 – zonă mixtă, cu profil funcțional care ține cont de utilizările vecine.

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.

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;



URBAN PULSE

PROIECTARE - CONSULTANTA - ARHITECTURA - URBANISM - DESIGN

Urban Pulse
Ed. Victoriei nr.39 Ap. 1
Sibiu, Romania
Telefon: 0766.510.007
E-Mail: urban.pulse@gmail.com

- 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 P.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.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejerea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - 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;

Domeniul de aplicare a RLU

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe porțiunea de țesut urban menționată mai sus.

Suprafața totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 11.337 mp, determinată conform planșei U3 Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională.

Condiționări Primare

Se instituie interdicție provizorie de construire la nivelul întregii zone de reglementare până la efectuarea operațiunilor privind circulația imobilelor, respectiv operațiuni de reparare/dezmembrare în conformitate cu Planșa U4-Proprietatea asupra terenurilor.

Autorizarea lucrărilor care propun o creștere a indicatorilor urbanistici propuși prin prezenta documentație la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor este interzisă.



Nu se admit derogări prin intermediul Planului Urbanistic de Detaliu de la reglementările cu caracter definitiv incluse în cadrul prezentului regulament.

Se vor respecta serviciile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică, conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

Se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare. Nu se vor accepta soluții de gestiune locală.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. (electrice, telefonice, CATV, etc).



Deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeur.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale – alunecări de teren, terenuri mlășinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. – este interzisă, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea principală a zonei.

Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita stabilită prin prezentul regulament.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P 118-99.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa în regim izolat.

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.

În cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

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

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

- **Accese pietonale**

Ieșirile din garaje sau parcele trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcele, 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. 5%, 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.

- **Parcele**

parcelele auto rezolvate exclusiv pe lot propriu normate conform RGU în funcție de funcțiunea rezultată, astfel:

Funcțiuni Comerciale:

Se vor asigura pentru clienți un loc de parcare la 200 mp din SCD

Alimentație publică:

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Activități de depozitare: se va asigura cate un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.



Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate deslășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților. Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap. Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

Beneficiarii prezentelor reglementări se obligă să racordeze viitoare construcții potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizata publica.

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 rețelilor 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 firide (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.



Extinderea 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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Reparațiile și dezmembrările necesare îndeplinirii obiectivelor de utilitate publică sunt definite în planșa U4 Proprietatea asupra terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelor, cu respectarea cumulativă a condițiilor minime detaliate mai jos:

- Edificabilele definite în prezenta documentație de urbanism se păstrează și în urma oricărei operațiuni de comasare/divizare.
- Parcela se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparațelare, divizare sau comasare a parcelor se face cu condiția ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicatorii de utilizare a terenului (POT și CUT) admiși prin prezentul regulament.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

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.

Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesul carosabile, parcelele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.



Împrejuririle se vor realiza conform RLU al Oraşului Cisnădie şi conform cerinţelor tehnice specifice fiecărei funcţiuni în parte avându-se în vedere limitarea afectării vecinătăţilor. Pentru păstrarea caracterului zonei se recomandă ca acestea să nu atingă valorile maximele de înălţime prevăzute de PUG Cisnădie, sau diferenţierea de proprietăţi să vie făcută vizual prin amenajări urbane.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ

III.1. Subunităţi funcţionale

Structurarea zonelor funcţionale

Zona studiată cuprinde următoarele funcţiuni:

• Zona M2 - SUBZONA MIXTĂ - ACTIVITĂŢI DE PRODUCŢIE ŞI SERVICII

- o Instituţii, servicii şi echipamente publice de cartier;
- o Sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- o Servicii sociale, colective şi personale;
- o Pompe funebre,
- o Staţii de întreţinere auto;
- o Curăţătorii chimice;
- o Sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.
- o Comerţ cu amănuntul;
- o Depozitare interioară de mic-gros;
- o Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- o Sport şi recreere în spaţii acoperite;
- o Parcaje la sol şi multietajate;
- o Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- o Instituții, servicii și echipamente publice de cartier;
- o Sediile unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- o Servicii sociale, colective și personale;
- o Pompe funebre;
- o Stații de întreținere auto;
- o Curățătorii chimice;
- o Sediile unor organizații politice, profesionale etc.
- o Comerț cu amănuntul;
- o Depozitare interioară de mic-gros;
- o Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- o Sport și recreere în spații acoperite;
- o Parcaje la sol și multietajate;
- o Spații libere pietonale, pasaaje pietonale acoperite;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite suplimentar configurarea unui etaj retras pe Lotul 1 cu condiția ca suprafața acestuia să fie maxim 60% din suprafața etajului curent. Retragerea se va face față de toate fațadele vizibile din domeniul public la un unghi de 60°
- Spații comerciale dezvoltate în construcții independente amplasate pe parcelă cu condiția ca funcțiunea să fie unică pe parcelă și modul de conformare al acestora să fie stabilit în baza unor documentații de urbanism de tip PUD.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;



- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 800 mp și deschidere la stradă de minim 15 m

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

Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe alinierea propusă.

Clădirile principale se vor amplasa retras de la aliniament 5 m față de strada configurată la nord și sud și cu o aliniere de aproximativ 12 -13m față de aliniamentul DJ 106C -

(clădirile vor fi retrase cu minim 20m față de axul proiectat al DJ106C) conform planșei de Reglementări urbanistice.

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

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:

Clădirile se vor amplasa în regim izolat.

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de minim 3,00m, cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcelele vecine.

Anexele gospodărești – pergole acoperite sau descoperite, instalații de tip klaus pentru parcare, 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 3,10 m iar pantele acoperișului să fie paralele cu respectiva linie, în caz contrar acestea se vor amplasa la minim 2,0 m față de această linie.

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

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aliate 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.

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

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 m

În cazul în care fațadele prezintă calcar sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesită lumină naturală această distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibă 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 noile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Capitolului II, Punctul 7 din prezentul regulament;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corolare cu parametrii ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, astfel:



- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonă;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate.

Regim maxim de construire P+2E

Înălțimea maximă a clădirilor la comișă sau la aticul ultimului nivel = 10,00 m

Înălțimea maximă la coamă = 13,00 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi vor fi de factură modernă și 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"

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 RGU.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente.

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, protejate și executate în conformitate cu normele sanitare.

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

Extinderile de rețele sau măririle 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.)



URBAN PULSE

PROIECTARE - CONSULTANȚĂ - ARHITECTURĂ - URBANISM - ÎNSUȘINĂ

Urban Pulse
Bd. Victoriei nr.39 Ap. 1
Sibiu, Romania
Telefon: 0766.510.007
E-Mail: urban.pulse@gmail.com

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației 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 prevăzută, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI

Spațiile comerciale permise și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii etc.

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

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

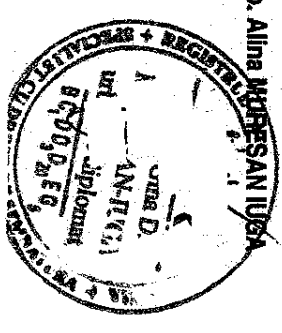
P.O.T. maxim = 40%

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

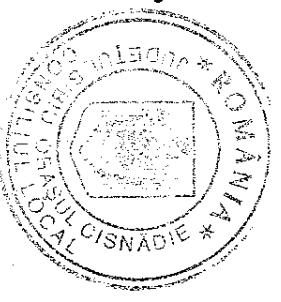
CUT maxim = 1,2

Urb. Alina MAREȘAN IUSA

Intocmit

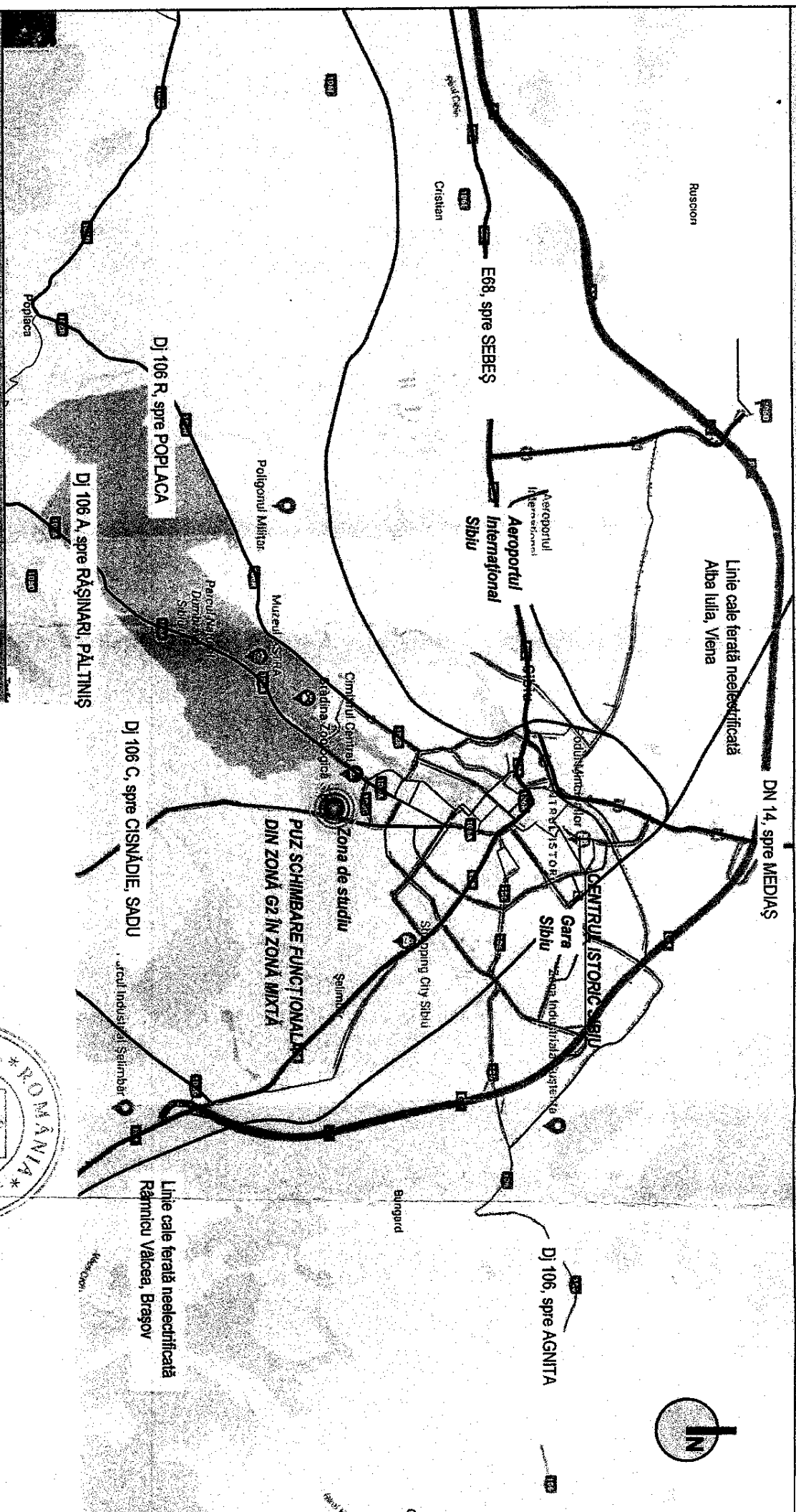


PREȘEDINȚIE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAF



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

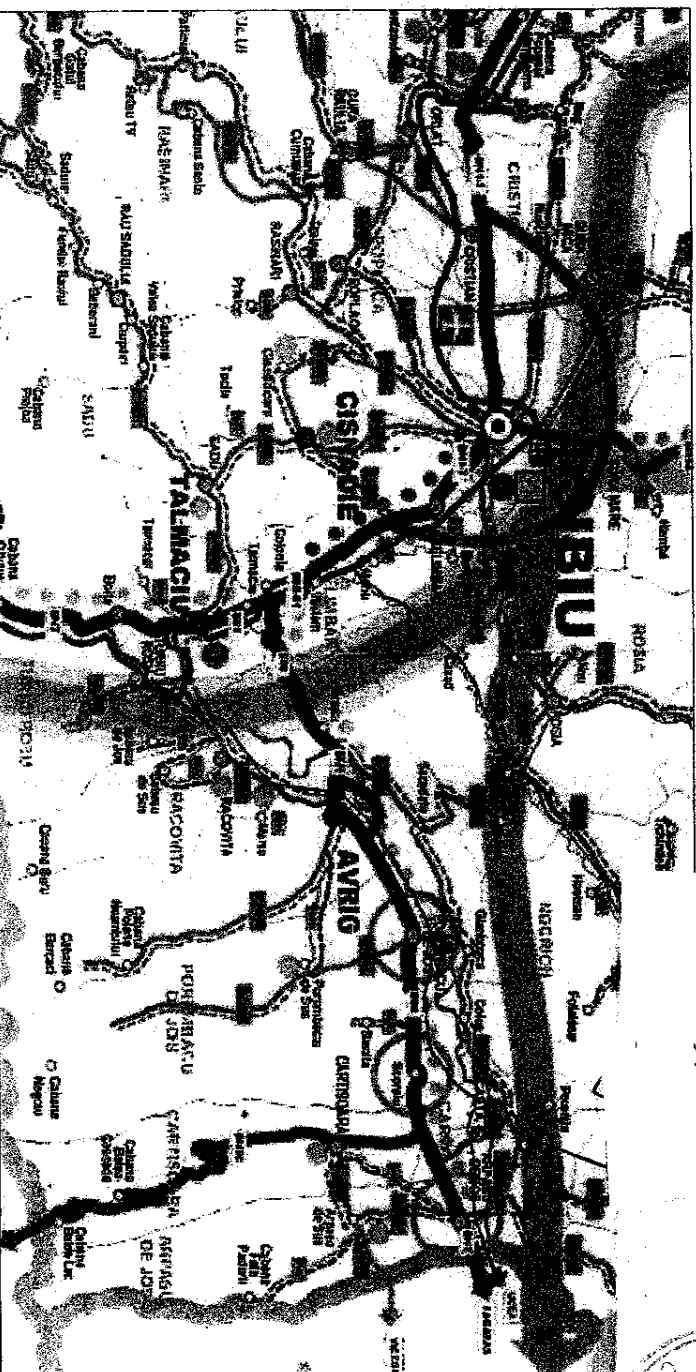
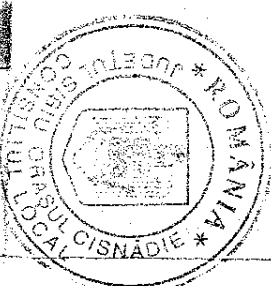




PATJ - SIBIU - ACTUALIZAT - aprobat prin HCL nr. 261/28 noiembrie 2013

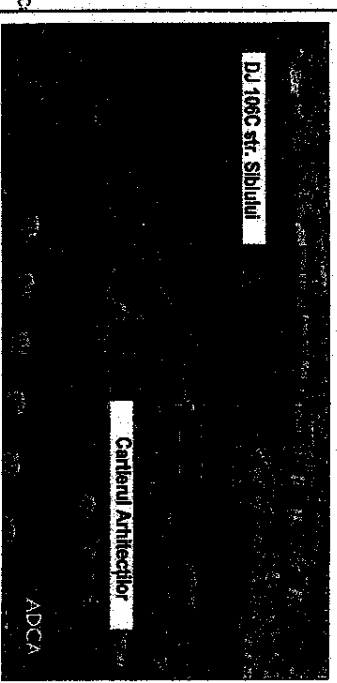
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



- LEGENDA**
- Culoare cai de comunicație
 - Coridorul Trans European nr IV conform raport TINA
 - Rutier
 - Feroviar
 - Culoar autostradă trasou indicativ PATN
 - Modernizare rețea locală
 - Centură ocolitoare

Terenurile ce au generat PUZ beneficiază de accesibilitate directă prin DJ 106C, arteră ce asigură conectarea orașului Cisnădie de zona centrală a Sibului
Zona are un grad de accesibilitate redus datorită subdimensionării DJ 106C



Zona DJ 106C (str. Sibului) este într-o continuă dezvoltare în perurban - dominant rezidențială, tendință care este în concordanță cu prevederile PUZ Cisnădie 2015 dar care trebuie realizată concomitent cu o infrastructură care să susțină investițiile dorite.

Local 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, întredistribuit, înregistrat sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

| | |
|--|--|
| ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SERVICII ȘI ANEXE SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ STRADA SIBULUI, FN | |
| BENEFICIAR: ORAȘUL CISNĂDIE Piața Revoluției nr. 1, Cisnădie | INITIATOR: SC BELLA BODINI SRL Strada Răhovea nr. 66, Sibiu |
| PROIECTANT S.C. URBAN PULSE S.R.L. GENERAL: Bd. Victoriei nr. 39, ap. 1, Mun. Sibiu Județul Sibiu | U.P.Z. nr. 1 PULSE Gen. D. MUREȘAN-TEU urbanist diplomant B.C.D.D. nr. 1 |
| SEF PROIECT: urb. Alina MUREȘAN-IUGA AUTOR: urb. Alina MUREȘAN-IUGA Județul Sibiu | NR./TITLU PLANȘĂ: |
| U0.1. Încadrarea în teritoriu ETAPA III PLAN URBANISTIC ZONAL DOCUMENTAȚIE FINALĂ | |
| Nr. Contract: UP011/2018 | Data: noiembrie 2022 |
| Scara: grafică | |

