

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 199

**"Construire 3 locuințe individuale și a unui teren de tenis" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN,
beneficiari Samson Ramona și Andersen Emil Bech**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 31 august 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 2079/13.07.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 2124/19.07.2023 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 958/29.08.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1164/29.08.2023.

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire 3 locuințe individuale și a unui teren de tenis" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN, beneficiari Samson Ramona și Andersen Emil Bech, 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 6000 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:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2 - locuințe individuale și colective mici
- indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent: "**Construire 3 locuințe individuale și a unui teren de tenis**"

- regim de construire propus: P+1E/M

- înălțimea maximă admisă: 7,20 m măsurată la coamă față de CTN. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului față de care va fi H_{max} = 7,20 m în orice punct al construcției. **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. = 25%

- CUT max. = 0,9mp ADC/mp teren

- funcțiuni admise: locuințe individuale, cu maxim D+P+1E/M în regim de construire izolat; Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează: spații verzi amenajate, anexe gospodărești, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare. Teren de tenis de folosință privată, cu interzicerea permanentă de uz comercial sau închiriere către terți-EDIFICABIL C (amplasat în zona de sud a parcelei)

- funcțiuni admise cu condiționări: nu este cazul;
- funcțiuni interzise: sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise;
- retragerea minimă față de aliniament = clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.00 m; Nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor; nu se vor amplasa construcții de nici un tip pe limita de proprietate spre strada Cireșilor (aliniament);
- retrageri minime față de limitele laterale= clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 m conform planșei nr. 2 de Reglementari urbanistice-zonificare; exclusiv pentru perimetrul edificabil C- TEREN DE TENIS, situat în zona de sud a parcelei, conform planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice- zonificare, retragerile față de limitele laterale sunt de 3.00 m față de limita laterală stânga respectiv 5.00 m față de limita laterală dreapta; construcțiile tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim 0.6 m față de limitele laterale ale parcelelor, dar nu mai puțin din jumătatea înălțimii măsurată de la cornișa acestora;

- retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00 m față de limita posterioară de proprietate.
- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă = distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; Această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- spații verzi = suprafața minimă verde în interiorul fiecărei parcele va fi de 40%;
- împrejurimi= împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de maxim 0.6 cm, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu. Se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă; Gardurile care separă limitele proprietății vor avea maxim 2.5 m înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi;

- circulații și accese: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drpet de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile vecine; Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru fiecare locuință individuală/ unitate locativă se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă.
- accesul auto și pietonal se va realiza din strada Cireșilor propusă la o ampriză strădală de 8.50 m.

Echiparea edilitară:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- de la pozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale cu realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- 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 consiliile locale;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- pentru gestionarea apelor menajere uzate se vor instala micro-stații de epurare;
- pentru asigurarea apei potabile se vor realiza fântâni.

Nu se va elibera certificatul de notare a construcțiilor în cartea funciuară decât după verificarea în teren a existenței puțului forat și(micro)stației de epurare.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8.50 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 trotarele 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 CÎSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE PROPUSE".

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 Cîsnădie vor conține:

- proiect de înprejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autovehiculelor 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.

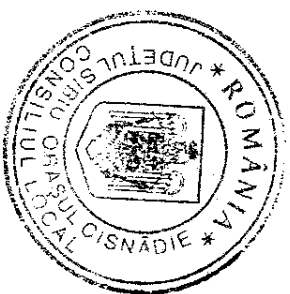
Art. 8 Prezentă se comunică beneficiarului Samson Ramona și Andersen Emil Bech.

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 Cîsnădie în data de 31 august 2023, cu 17 voturi „pentru”.

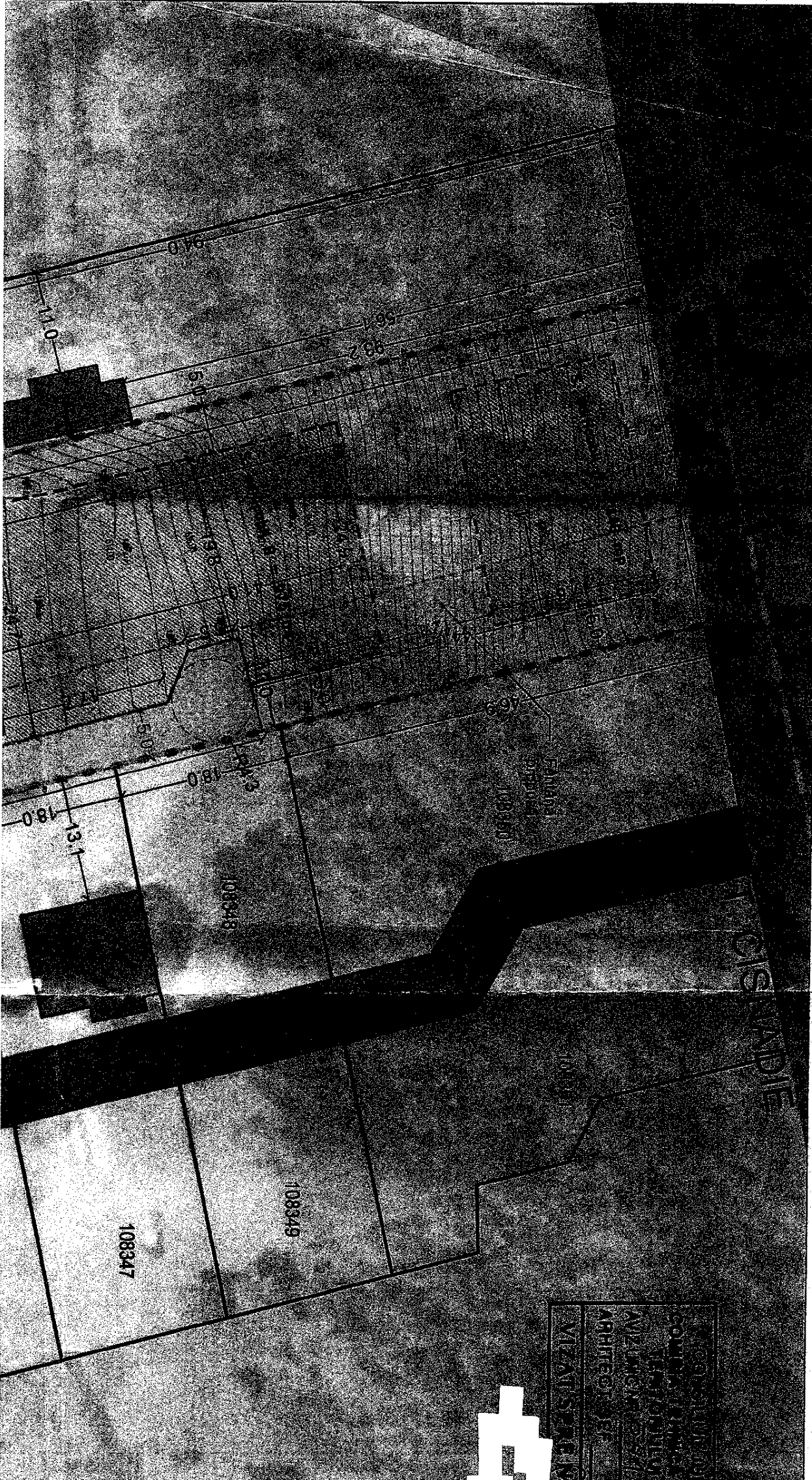
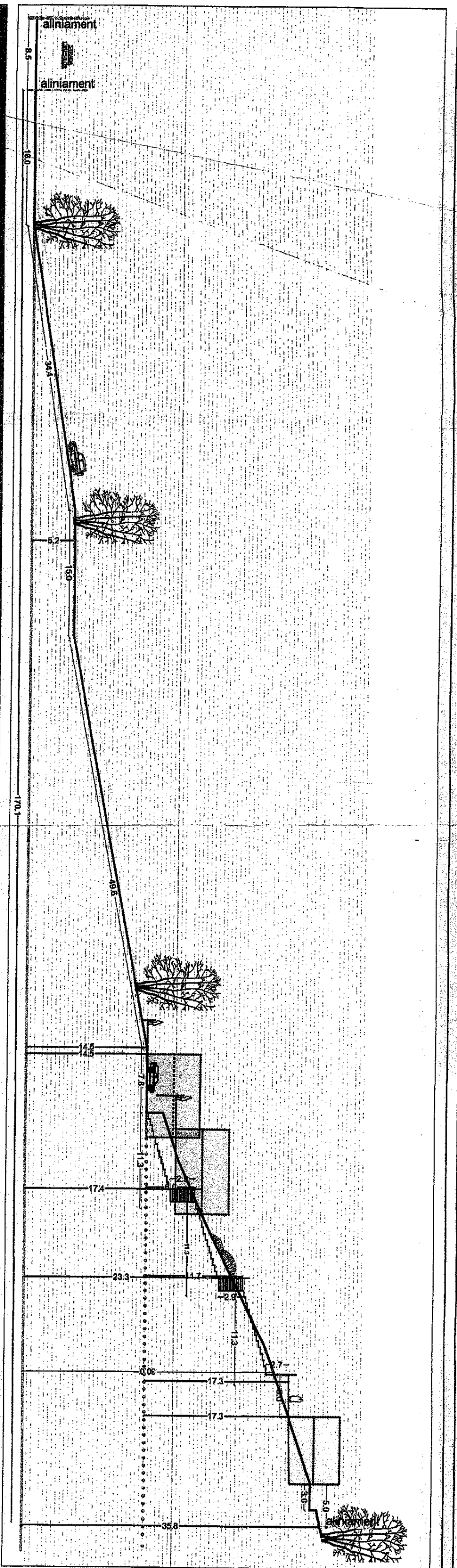
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**



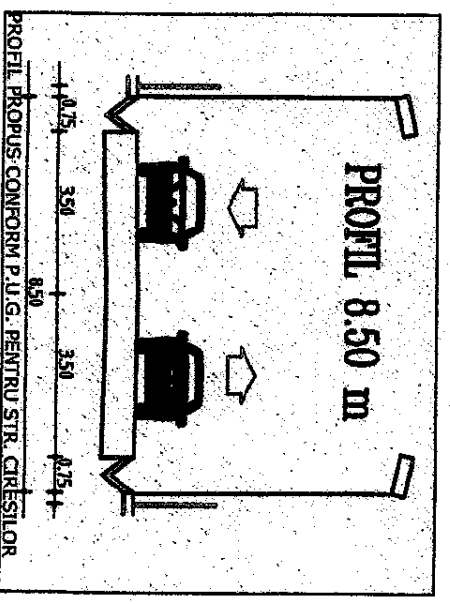
**CONTRASEMNĂZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN ȐONȘTĂNȚIN RUSU**

Diffuzare:

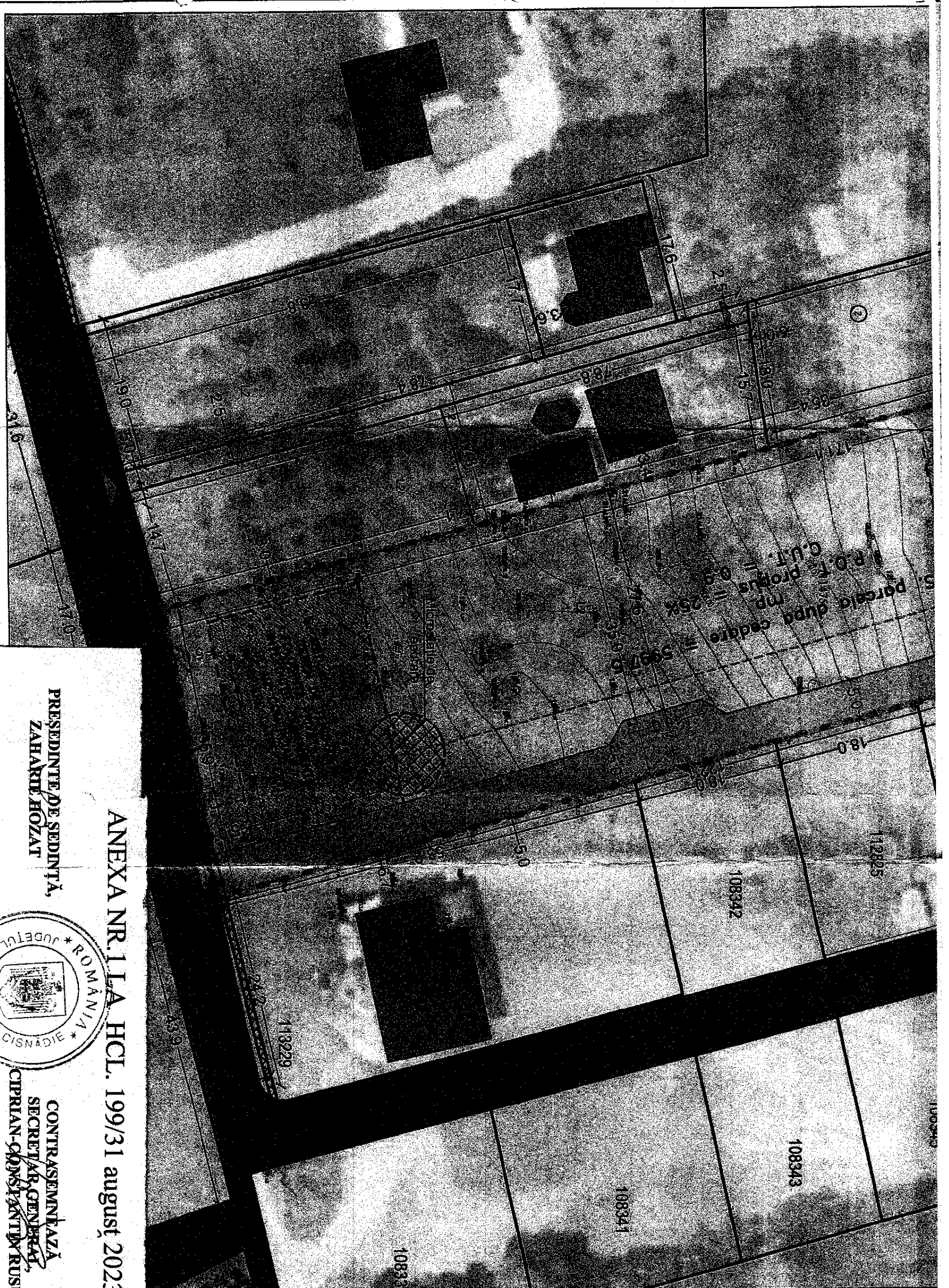
- 1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Samson Ramona
str. Aleea Garii nr. 6B, Selimbar
- 1 ex. afișaj



CONSULTANȚĂ DE PROIECTARE ȘI
 CONȘTIINȚĂ DE PROIECTARE
 ÎN CONSTRUCȚII ȘI ÎN
 ARHITECTURĂ
 VIZAVI ȘI P. NESHIMILBANE
 ARHITECT ȘI P.
 0722 632202



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE
H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE 3
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI A UNUI
TEREN DE TENIS



LEGENDĂ
LIMITE
 LIMITA PARCELEI
 GENERATOARE P.U.Z.
 LIMITA PARCELEI GENERATOARE
 P.U.Z. DUPĂ CEDARE
 LIMITA U.A.T.
 PARCELE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COL
 MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EX
 CIRCULATIILE CAROSABILE
 /PIETONALE PRIVATE
 CIRCULATIILE CAROSABILE/
 PIETONALE PUBLICE
 RIGOLĂ (CONF. PROFIL DRUM
 PROPUS P.U.G. CISMĂDIE)
 ACCESE AUTO
 EDIFICABIL

Suprafață parcelă generatoare P.U.Z după
 cedare = 5997,5 mp

- P.O.T. maxim = 25%
- C.U.T. maxim = 0,9
- H. max la coarnă = 7,20 m
- Regim maxim de înălțime propus:
 Parter+1 Etaj/Mansardă
- Retrageri de la aliniament: minim 5 m
- Retrageri de la limitele laterale: minim ½
 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin
 de 3 metri

MICROSTATIE DE EPURARE
 ZONA DE PROTECTIE 5M

FĂNTÂNĂ
 ZONA DE PROTECTIE 10M

BENEFICIARI:
 RAMONA SAMSON SI ANDERSEN EMIL BECH

ADRESA:
 CISMĂDIE, SAT CISMĂDIOARA, STR. CIREȘILOR, F.N.
 C.F. 111475

TITLU PROIECT:
 ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU
 CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE SI A UNUI TEREN
 DE TENIS

TITLU PLANȘĂ:
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PR.:
 9/2022

FAZĂ:
 P.U.Z.

PL. NR.:
 0,2.

ANEXA NR.1 LA HCL. 199/31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNT LAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-COMȘANȚĂ RUSU

ZONE FUNCȚIONALE	BILANT TERITORIAL		%
	NR. LOTURI SUPRAFAȚA LOTURII EXISTENTE (mp)	NR. LOTURI SUPRAFAȚA PROPUSĂ (mp)	
TERENURI AGRICOLE - LIVADĂ	1	0	0,0
CONSTRUCȚII LOCUINȚE INDIVIDUALE		1	25,0
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELELOR DE LOCUINȚE		1	40,0
PLATFORME/CIRCULATIILE PIETONALE/CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR DE LOCUINȚE		1	35,0
TOTAL			100,0
CIRCULATIILE PIETONALE / CAROSABILE PUBLICE (SE VOR CEDA U.A.T.)		1	0,04 % din parcela generatoare
TOTAL DUPA CEDARE			5.997,5
TOTAL			6.000,0

PROIECTANT: Preserat:	master urb. Ioana Rusu	master urb. Ioana Rusu	
ȘEF PROIECT:	master urb. Ioana Rusu		
SPECIFICAȚIE:	NUME:		
	str. Al. Văduță, nr. 3, ap. 64, sector 6, Cismădie, F.N. C.F. 111475		
	Tel: 0770 367 546		
	T.F.A.: Ioana Liana Rusu Butuț / - URBANIST		
	STR. CIREȘILOR, F.N. C.F. 111475		
	DATE: 20.08.2023		
	DATA: 20.08.2023		
	REGISTRUL ÎNREGISTRĂRII PLANȘILOR URBANISTICE		

ANEXA NR. 2 LA HCL. 199/31 august 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE SI A UNUI TEREN DE TENIS



111475

Judetul Sibiu, orașul Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Ciresilor nr. 111475

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE

INIȚIATOR:

RAMONA SAMSON ȘI ANDERSEN EMIL BECH

FAZA:

P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor pe parcelele incluse în zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/IV/1996 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

CISNĂDIOARA, STR. CIREȘILOR F.N. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE 3
LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI A UNUI TEREN DE TENIS

O ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică pe parcela de 6.000 mp din Județul Sibiu, orașul Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Cireșilor, F.N., C.F. 111475, marcată pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

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

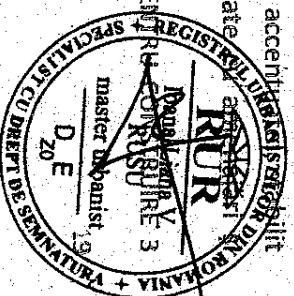
Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate) și în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabil pentru construire, vor fi dotate

CISNĂDIOARA, STR. CIREȘILOR, F.N. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU
LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI A UNUI TEREN DE TENIS



construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. 2.3. construcțiile și amenajările care au drept scop revenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de minim 5 metri, pe întreaga suprafață reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Porțiunile de teren aferente cailor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,0 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Investitorii propun renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii în favoarea orașului Cîrnădie a terenurilor destinate realizării infrastructuri urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru drumurile existente/propuse conform documentației de urbanism propuse.

Terenurile menționate la aliniatul anterior pot fi preluate prin Hotărâre de Consiliul Local, iar procedurile aferente dezmembrării și intabulării acestora vor fi realizate de către investitor.

8. Reguli cu privire la echiparea editatara

Porțiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciara cu servitute în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua editatara publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale cu realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

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

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 14,00 m;
- b) suprafața minimă a parcelei este de 350 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 40% din suprafața parcelelor.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

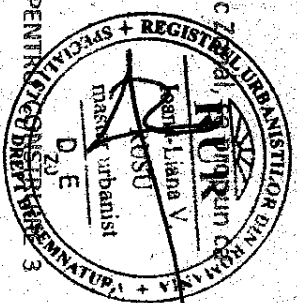
- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În interiorul zonei reglementate prin intermediul Planului Urbanistic Zonal, unități funcționale:

- **L2 - locuire**

CISNĂDIOARA, STR. CIREȘILOR, F.M. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU SCHEMA DE ÎNTOCMIRE A DOCUMENTE INDIVIDUALE ȘI A UNUI TEREN DE TENIS



4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, cu maxim D+P+1E/M în regim de construire izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
 - Spații verzi amenajați;
 - Anexe gospodărești;
 - Accese pietonale și carosabile;
 - Rețele tehnico-edilitare;
 - Teren de tenis de folosință privată, cu interzicere permanentă de uz comercial sau închiriere către terți – EDIFICABIL C (amplasat în zona de sud a parcelei)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refozibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 350 mp și front de minim 14,00 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m;
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor;
- nu se vor amplasa construcții de nici un tip pe limita de proprietate spre strada Cireșilor;

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 m;
- exclusiv pentru perimetrul edificabil C – TEREN DE TENIS, situat în zona de sud a parcelei conform planșei 0.3. Reglementări urbanistice – zonificare, retragerile față de limitele laterale sunt de 3.0 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 m.
- construcțiile tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim 0.6 metri față de limitele laterale ale parcelelor, dar nu mai puțin din jumătatea înălțimii măsurată de la cornișa acestora;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

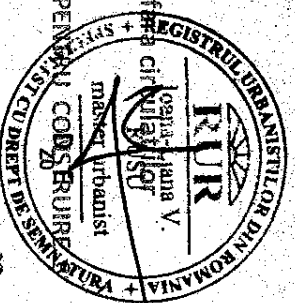
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile vecine;
- pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandată utilizarea șapelor de beton

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

CISMĂDOARA, STR. CIREȘILOR, F.N. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENETRARE ÎN TEREN
LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI A UNUI TEREN DE TENIS



- pentru fiecare locuință individuală/unitate locativă se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:
Demisol + Parter + 1 Etaj/Mansardă
- H. maximă la coamă – 7,20 m, în orice punct al construcției;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul construcțiilor noi trebuie să se integreze armonios în fondul construit deja existent;
- se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țigla ceramică profilată. Se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, a tablei strălucitoare din aluminiu sau zincată;
- frizele de bransament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejmuire;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- de la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale cu realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- pentru gestionarea apelor menajere uzate se vor instala micro-stații de epurare;
- pentru asigurarea apei potabile se vor realiza fântâni;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca spații verzi decorative;
- spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- suprafața minimă verde în interiorul fiecărei parcele va fi de 40%;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,6 centimetri, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu foile de tablă;
- gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPAREA TERENULUI (P.O.T.)

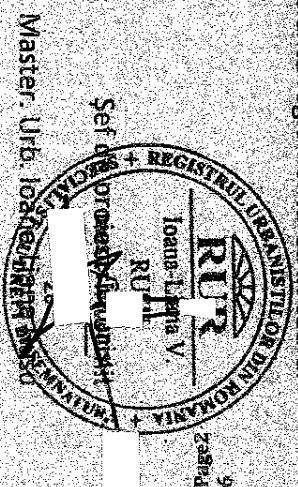
- POT maxim = 25%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

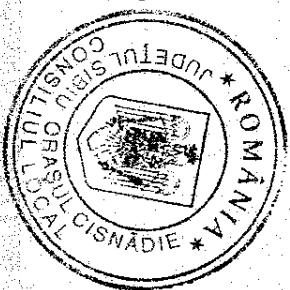
- CUT maxim = 0,9;

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu se impune stabilirea unor unități teritoriale de referință, fiind suficientă reglementarea în cadrul sistemului de zone și subzone funcționale.



Master. Urb. Ioana Liana Rusu



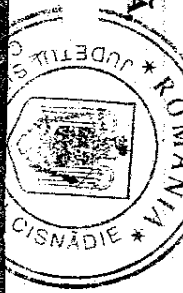
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN GONCIANȚĂ RUSU

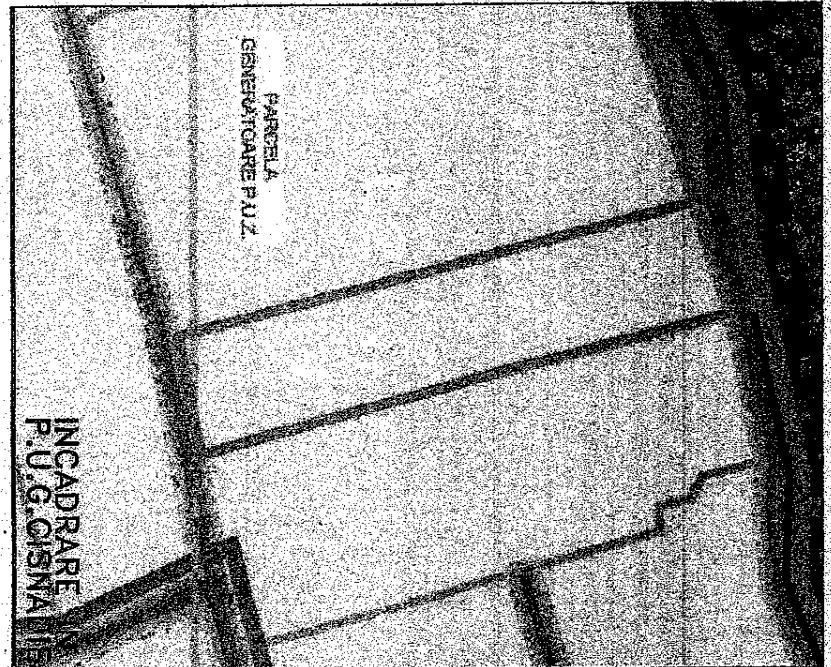
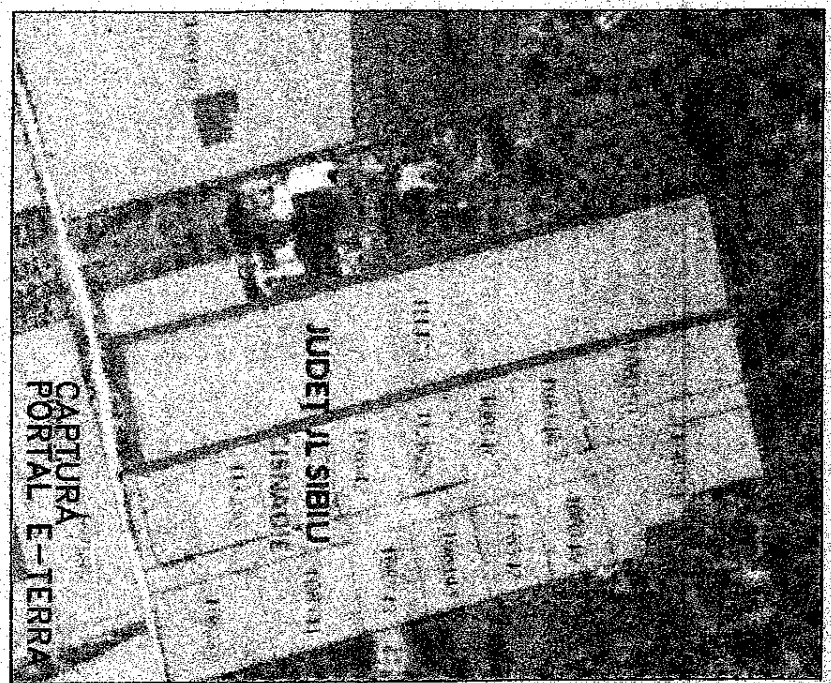
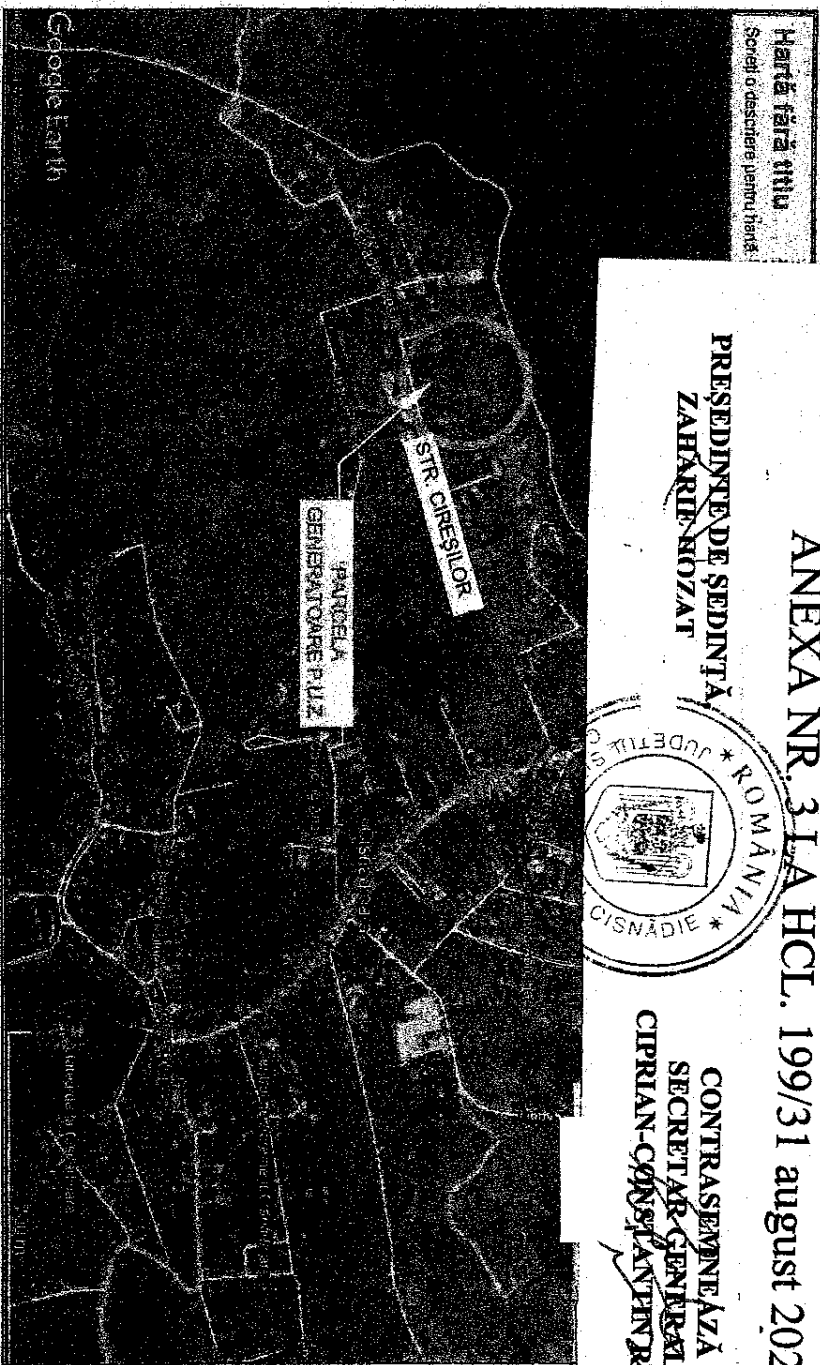
CÎSNĂDIOARA, STR. CIREȘILOȘ F.N. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE N.C.L. PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI A UNUI TEREN DE TENIS

ANEXA NR. 3 LA HCL. 199/31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZABARIE SOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONȘTANȚIN BROSU



P.F.A. Ioana Liana Rusu Butură - URBANISTI Str. Al. Vlahuță, nr. 3, ap. 6, Șosea de Centură, București Tel: 0770 367 546		BENEFICIARI: RAMONA SAMSON ȘI ANDERSEN EMIL BECH		NR. PR.: 9/2022
SPECIFICAȚIE:	NUME:	ADRESA:	CISNAȚIE, SAT CISNĂDIOARA, STR. CIREȘILOR, F.N. C.F. 111475	FAZĂ: P.U.Z.
Șef proiect:	master urb. Ioana Rusu	TITLU PROIECT:	INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI A UNUI TEREN DE TENIS	
Proiectat:	master urb. Ioana Rusu	TITLU PLANȘĂ:	INCADRARE	PL. NR.: 0.0.
Desenat:	master urb. Ioana Rusu			

