

HOTĂRÂREA nr. 157
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire casă de locuit S+P+E/M" în Cisnădioara, str. Cireșilor, FN, CF. 111426
beneficiar David Oliviu

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. 11487/07.06.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 11511/07.06.2023 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 913/27.06.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1118/27.06.2023;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire casă de locuit S+P+E/M" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN, beneficiar David Oliviu, 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 2625 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 INVESTITIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2 - locuințe individuale și colective mici
- regim de construire propus: S+P+E
- 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.
- funcțiuni propuse: locuințe unifamiliale
- funcțiuni admise cu condiționări: schimbări de destinație pentru comerț, prestări servicii nepoluante.
- POT max = 25%
- CUT max = 0,9mp ADC/mp teren

- retragerea minimă față de aliniament = Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre strada Cireșilor cu o distanță minimă de 31.10 m
- retrageri minime față de limitele laterale=Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, 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 retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, 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 jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu la mai puțin de 3.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumină naturală.
- spații verzi = suprafața minimă de spații verzi va fi de 45%
- circulații și accese: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul spațiilor se parcaje se va calcula conform funcțiilor clădirilor propuse și a dimensiunii acestora la momentul autorizării.
- accesul auto și pietonal se va realiza din strada Cireșilor având o ampriză totală de 9.00 m.

Echiparea edilitară:

- alimentarea cu apă: se propune alimentarea din fântâna existentă până la realizarea extinderii rețelei de apă potabilă.
- canalizarea: se propune realizarea unui bazin vidanjabil etanș, amplasat la o distanță minimă de 10 m față de cea mai apropiată construcție de locuire până la realizarea extinderii rețelei de canalizare.

Echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului. Conform H.C.L. 154/31.08.2021 ART. 19 "REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ZONELE ÎN CARE NU EXISTĂ POSIBILITATE EXTINDERI 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 puțului forat și(micro)stației de epurare

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 1253/07.12.2021, Avizul de Oportunitate nr. 2197/24.03.2022, Raportul Informării și Consultării nr. 21330/11.11.2022 - documente emise de Primăria Orașului Cîsnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 31.08.2022 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cîsnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 25.04.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 10419/09.05.2023 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Art. 5 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 CİSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

Art. 6 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire(organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrărilor de construire/demolare pe raza localitatii Cîsnădie vor conține:

- proiect de împrejurimi provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autornobilelor 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.

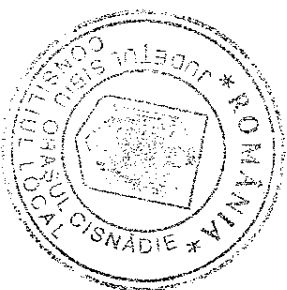
Art. 8 Prezentă se comunică beneficiarului David Oliviu.

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 10 voturi „pentru”, 4 voturi „împotrivă” și 2 abțineri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIA HOZAT**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN 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. David Oliviu, str. Rozdesti nr. 7A, Sibiu
- 1 ex. afișaj —

Denunțiere investitore: Construire casa de locuit S+++E/M, bransamente utilitati
Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA
Adresa investitiei: localitatea Cismadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cismadie, jud. Sibiu
CF Cismadie nr. 111426 – nr. top. 111426

PUZ
16-SB/2021

ANEXA NR. 2 LA HCL. 157/29 iunie 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, BRANSAMENTE UTILITATI

CF CISMADIE nr. 111426 – nr.top. 111426

INTRAVILAN, LOCALITATEA CISMADIOARA, JUDETUL SIBIU

DAVID OLIVIU
DAVID CORNELIA

SC PROIECT IA CHEIE SRL
Adresa: str. Protopop Valteru Florianu nr. 10, com. Racovita, judetul Sibiu - ROMANIA
Telefon: 0755/021886, 0720/255905
E-mail: proiectiacheie@yahoo.com

SB
RLU_PUZ_David
_Cismadioara
Oliviu

Capitolul I

1. GENERALITATI

1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) detaliaza reglementarile P.U.Z, si se constituie in actul de autoritate al administratiei publice locale, pentru intreg teritoriul studiat.

Obiectivele R.L.U.:

- pastrarea functiunii de locuire alaturi de celelalte functiuni urbanistice specifice zonei, in vederea asigurarii unei utilizari permanente a spatiului;
- stabilirea unui set de reglementari privind arhitectura, modul de amplasare, volumele, materialele si aspectul exterior al cladirilor;
- stabilirea unui set de reguli privind trama stradala, parcelarul(suprafața, dimensiuni) modul de ocupare al terenurilor(tipuri de ocupare, rețageri minime obligatorii, aliniere), procentul de ocupare(P.O.T), procentul de utilizare a terenului(C.U.T.)

Aria de aplicare:

Prezentul R.L.U. se aplica in teritoriul P.U.Z. delimitat conform anexei la avizul de oportunitate emis de autoritatea locala.

Delimitarea este conforma cu avizul de oportunitate nr.2197 din 24.03.2022 emis de Primaria Orasului Cisnădie – Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

Prevederile prezentului R.L.U. au caracter obligatoriu, cu exceptia articolelor pentru care se specifica faptul ca au statut de **Recomandare**, si sunt obligatorii pe intreg teritoriul reglementat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se sprijina pe o vasta baza legala, legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea reglementelor locale de urbanism, indicative GM 007 – 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completari ulterioare;
- H.G.R. nr.930/1.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterului si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- H.G.R. nr.162/2002 privind depozitarea deseurilor;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.46/2008 privind aprobarea Codului Silvic;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – republicata;
- Legea apelor nr.107/25.09.1996 – republicata;

SC PROIECT LA CHEIE SRL

Adresa: str. Protopop Valeriu Florianu nr. 10, com. Racovita, judetul Sibiu - ROMANIA
Telefon: 0755/021886, 0720/255905
E-mail: proiectlacheie@yahoo.com

SB
RLU_PUZ_David
Cisnădicăra
Oliviu



- Legea nr.153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean, local;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr.839/12.10.2009;
- O.U.G. nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si a faunei salbatice, aprobata si modificata prin Legea nr.49/2011;
- O.U.G. nr.195/22.12.2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr.265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei – cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor – cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.7/30.01.2010 pentru modificarea si completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stapiilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului;
- R.L.U. tine de asemenea cont de toate prevederile legale in vigoare continute de alte legi, fara legatura directa cu domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului, in primul rand in Constitutia Romaniei si in Noul Cod Civil, republicat in M.Of. nr.505 din 15.07.2011 si Legea nr.74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr.187/2009 privind Codul Civil.

Alte prescriptii care pot actiona simultan cu R.L.U.:

- Plan Urbanistic General al Orasului Cisanadie - PUG - avizat si aprobat conform legii;
- Plan de identificare si ridicare topografica asigurat din grija investitorului;
- Legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de oportunitate;
- Certificat de Urbanism;
- Avize eliberate de detinatorii de retele.

1.2. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza Regulamentul Local de Urbanism(R.L.U.)
Regulamentul local de urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic General, sau Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Aprobarea Regulamentului de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliul Local, pe raza caruia se afla amplasamentul studiat, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de Lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism(R.L.U.) aferent unui P.U.Z. se aplica in protectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa Reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Investitori;
- proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice faza DTAC, PT, DDE;
- autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii editilare necesare.

La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prezentului Plan Urbanistic Zonal in situatiile unde prezentul regulament cuprinde reglementari juridice, economice si tehnice pentru imobile si atunci cand este cazul, in baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, atat a prevederilor prezentei documentatii de urbanism si a regulamentului aferent, cat si a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizarea a terenurilor.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, a respectarii cerintelor de protectie a mediului si de protectie fata de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

Capitolul II

2.1. PRINCIPII GENERALE

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic, conform conditiilor impuse in prezentul Regulament de Urbanism.

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecari de teren si surpari.

Sunt permise constructii care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, lucrari de combaterea eroziunilor si impiedicarea alunecarilor de teren.

Se admit constructii, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, respectiv Agentia pentru Protectie a Mediului. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Autorizarea executiei constructiilor care presupun cheltuieli de echipare editilare ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale sau ale investitorilor interesati, sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil a obligatiei efectuarii in parte sau total a lucrarilor de echipare editilare, aferente, de catre investitorii interesati

Sunt asigurate conditii de racordare la utilitatile din zona. Autorizarea va fi conditionata de obtinerea tuturor avizelor de la forurile competente.

Asigurarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin P.U.G. sau dupa caz, conform altor documentatii de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-lui.

Prin P.U.Z.-ul elaborat zona luata in studiu se va reglementa ca zona cu functiune de locuire, fara trafic intens.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Avandu-se in vedere reglementarile de baza ale PUG Cismadie, terenul se afla in zona L2 – subzona locuintelor individuale mici.

Lucrarile de investitii preconizate vor respecta conditiile de igiena a mediului, prin refacerea zonelor afectate de constructii improvizate. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu apa potabila, ale retelei de canalizare, energiei electrice, gaze naturale, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa.

Autorizatia de construire se va emite doar dupa obtinerea tuturor avizelor de amplasament eliberate de institutiile detinatoare de retele.

Inainte de executia constructiei propriu-zise amplasamentul se va elibera complet si se va proteja zona santierului conform documentatiei tehnice a organizarii de santier.

Executantul impreuna cu beneficiarul lucrarilor vor asigura si instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si se vor executa toate marcarile necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane protectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarei lucrarilor protectate.

Executantul si beneficiarul lucrarilor vor respecta in timpul executiei si exploatarei lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masuri si indicatii de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatorii de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau a exploatarei.

Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai in baza unui acord scris, incheiat cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si se vor respecta conditiile impuse de acestea.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmarii executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea lucrarilor autorizate.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta,

sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei. Urmarirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmarirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unor case de locuit unifamiliale amplasate izolat sau cuplat, amenajare circulatii incinta, extindere retele edificare si bransamente, constructii ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare, si se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea constructiilor trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstitiul de iarna.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
 - parcaje, garaje;
 - retele de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele electice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.
- In sensul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU), prin zona drumului public se intelege ampriza, fasilie de siguranta si fasile de protectie.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor - trotuare si suprafete de teren necesare amplasarii lucrarilor anexa (rigole, spatii verzi, iluminat, semnalizare rutiera).

2.3.1.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament(domeniul public):

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc).

Regim de aliniere - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Retragerile minime obligatorii:

- retragerea minima obligatorie a constructiilor(aliniere) este de **31,10m**, fata de limita proprietatii la strada Ciresilor, conform plansei U02 – reglementari urbanistice;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejuririlor, altele de acces si amenajarilor peisajere private;
- pentru nivelele superioare etajele/mansarda este admisa realizarea de console in scopul amenajarii de balcoane sau terase acoperite, cu conditia ca adincimea acestora sa nu depasasca de 1,20m. Inaltimea acestora trebuie sa fie minim 3 m fata de cota trotuarului in cazul in care acestea se realizeaza peste domeniul public;
- amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, in functie de intensitatea traficului si categoria strazii.

2.3.1.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei:

- locuintele construite in sistem izolat vor fi retrase fata de limita posterioara a parcelei: nu mai puțin de **5m**;
- locuintele construite in sistem izolat se vor retrage de la limita lateral dreapta, respectiv stanga, ale parcelei cu o distanta minima **3m**, distantă măsurată până la limita proprietatii ;
- orice constructii(garaje, anexe gospodaresti), lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel



prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic:

- anexele gospodărești se vor amplasa în partea posterioară a parcelei, fără a crea disconfort vecinilor.

2.3.1.2.3. Amplasarea clădirilor unele fața de altele pe aceeași parcelă

Clădirile situate pe aceeași parcelă vor avea între ele distanțe minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumina naturală.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

În cadrul proiectului sunt propuse măsuri necesare asigurării unui trafic fluent pentru rezidenți, respectiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incintă și a locurilor de parcare aferente casei de locuit.

Accesul în incintă va fi posibil prin realizarea unui racord la strada Ciresilor aflat la limita de nord a proprietății.

Soluția propusă asigură accesul în zona de parcare fără conflicte de trafic. Parcăjele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul străzii Ciresilor, aflat în partea Nordică, a amplasamentului studiat, drum cu lățimea de **9,00m**.

Se vor ține cont de următoarele aspecte:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm ;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc) pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizații, etc);
- interzicerea dirjării apelor pluviale către parcelele învecinate, realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcașelor auto pe lot.

Stationarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei.

Stationarea vehiculelor alate în timpul lucrărilor de execuție cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumului public.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități. Etapele ce trebuie urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zona nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea furnizorilor de utilități.
- comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea furnizorilor de utilități.
- întocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul proiectului faza DIAC pentru clădiri și lucrări în incintă. Soluțiile de racordare la infrastructura publică vor permite stabilirea unor relații contractuale directe între operatorii viitoarelor clădiri și furnizori, pentru fiecare funcțiune în parte.

Instalatii sanitare – alimentare cu apa si canalizare
Pentru apa - in faza actuala nu se poate vorbi de un deficit de apa potabila. La dimensionarea retelelor de alimentare se va tine seama de necesarul si cerinta de apa pentru persoanele care vor ocupa constructiile propuse, astfel incat alimentarea cu apa sa se faca in regim nominal.

Pentru alimentarea cu apa a acestui imobil, se propune alimentarea din fantana existenta, acesta aflandu-se la o distanta de minim 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotele, etc. solutie propusa pana la inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea de extindere a retelei de apa potabila si bransarea imobilului la reseaua de apa

Instalatia de utilizare a apei calde si reci in interiorul imobilului se va realiza cu ajutorul conductelor de polipropilena, montate aparent si/sau ingropat.

Apa calda de consum: se va prepara local intr-un boiler, cu serpentina dubla amplasat in centrala termica. Alimentarea serpentinei superioare se va face cu energie termica de la centrala termica ce functioneaza pe curent, iar alimentarea serpentinei inferioare se va face de la panouri solare montate pe acoperisul cladirii.

Pentru canalizare - pentru evacuarea apelor menajere a imobilului se propune executia pe amplasamentul studiat al unui bazin vidanjabil etans, acesta amplasandu-se la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata constructie de locuire, solutie propusa pana la inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea de extindere a retelei de canalizare si de bransarea imobilului la reseaua de canalizare.

La racordul de canalizare menajera se vor evacua strict ape uzate menajere.

Scurgerea apelor uzate menajere in interiorul cladirii, de la obiectele sanitare pana la coloare, se va face prin conducte de polipropilena PP pentru canalizare, cu diametre de 35 -110 mm.

Coloarele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu compensatoare de dilatatie (mufe de compensare PP) si cu piese de curatire din PP, corespunzatoare diametrului conductei si obligatoriu cu membrana la capetele superioare ale coloanelor. Coloarele de ventilatie vor avea dimensiunile coloanei de scurgere.

Se interzice deversarea in racordul de canalizare a apelor pluviale si a apelor provenite din activitati de cresterea animalelor sau alte activitati gospodaresti.

Apele pluviale din incinte se vor gestiona local prin colectarea in bazine, evacuarea spre zonele verzi ale incintei fara atelectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala sau reseaua stradala pluviala.

Evacuarea apelor din incinte va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separativ, prin racordarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respective a apelor pluviale.

Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatoriu in ceea ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa – canal si implicit a receptiei bransamentelor de apa si racordurilor de canalizare.

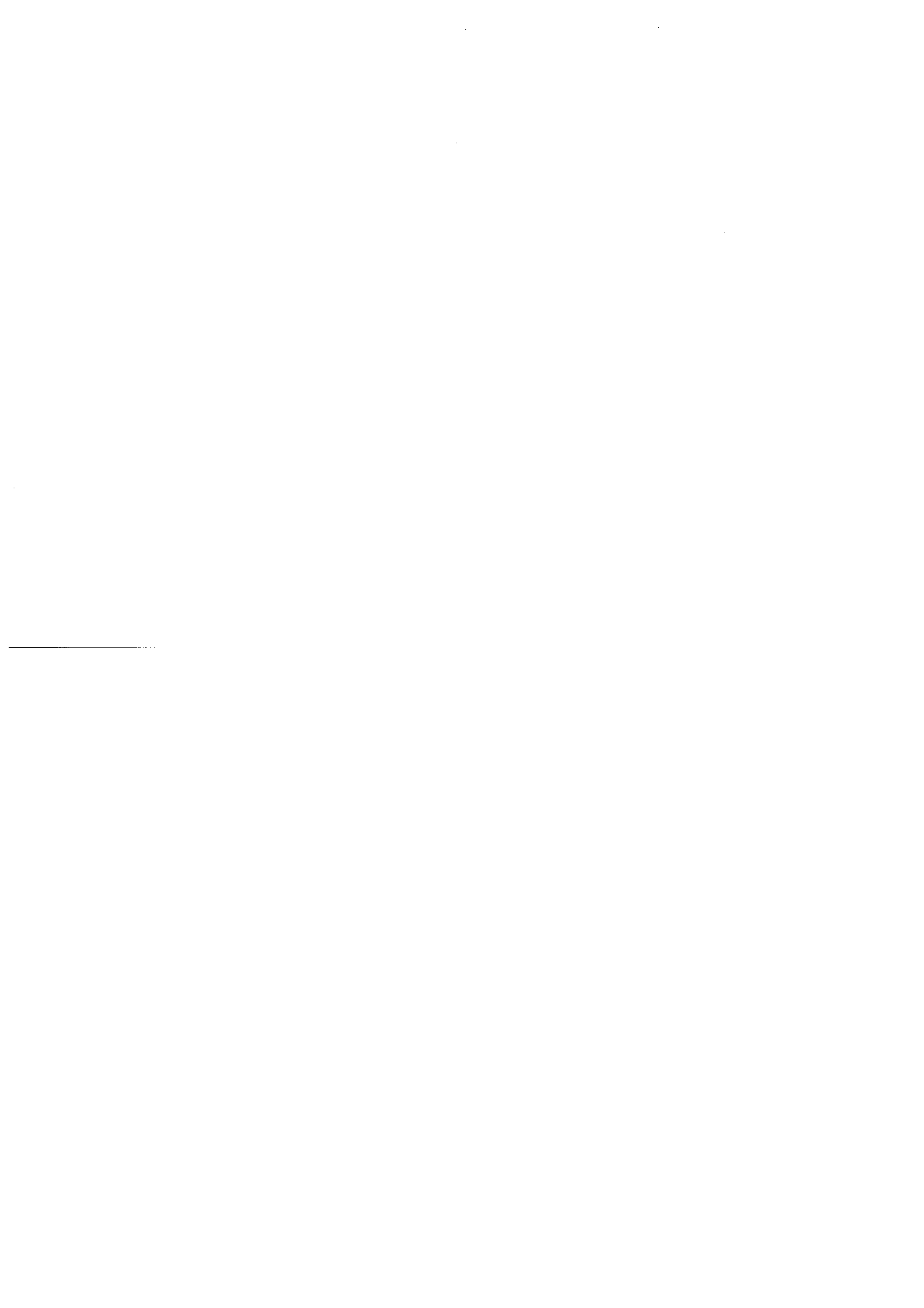
Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare – se interzice interconectarea intre instalatiile interioare de apa potabila cu instalatii interioare provenite din alte surse(fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei conditii poate duce la poluarea/infectarea sistemului public de distributie a apei constituind infractiune conform art.263 din acelasi Regulament.

Se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolului imobilului la canalizare, pentru evitarea inundarii acestora in cazul refuzarii retelei de canalizare stradala – conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare" – art.139, alin.7.

Instalatii termice

Sistemul de incalzire prevazut este compus din corpurile de incalzire statice (radiatoare) din tabla ambutsata in incaperi, amplasate de preferinta sub suprafetele vitrate si conductele de distributie a agentului termic la acestea.

Conductele de distributie a agentului termic sunt din materiale plastice cu insertie metalica si functioneaza pe principiul bitubular cu circulatie forzata (pompa).



Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza conform solutiei stabilite prin Avizului Tehnic de Racordare in conditiile legilor in vigoare.

Pentru alimentarea consumatorilor din cadrul prezentei investitii (iluminat interior si exterior, prize, etc) se va prevedea un tablou electric ampatsat la nivelul parterului. Tabloul va fi echipat cu intrerupatoare automate-diferentiale pe toate circuitele de alimentare.

In cladire se vor prevedea circuite separate de iluminat si prize. Circuitele electrice vor porni din tabloul electric si se vor executa cu conductori de cupru tip FY introdusi in tuburi de protectie IPY montate ingropat in pereti. In zonele cu umiditate ridicata se vor utiliza tuburi de protectie IPEY (executie etansa) si nu se vor monta doze sau aparate de comanda pe peretii interiori ai acestor incaperi. Tot in executie etansa vor fi si corpurile de iluminat montate in incaperile cu umiditate ridicata, unde si prizele monofazice vor fi cu contact de protectie si capac in executie etansa.

Alimentare cu gaze naturale

Localitatea Cismadioara beneficiaza in prezent de sistem de distributie a gazelor naturale.

Extinderea sistemului de distribuite a gazelor naturale trebuie sa tina cont de existenta unui numar suficient de consumatori care sa fie grupati pentru a permite realizarea unui sistem de conducte cu un numar mai redus de ramificatii si, eventual, adoptarea unei scheme de racordare buclate pentru o siguranta crescuta in functionare.

De asemenea, in cadrul lucrarilor de dezvoltare editlata a comunei Cismadioara, trebuie rezervate spatii pentru viitoarea montare a conductelor de distribuite a gazelor, lucrare care sa fie executata la momentul oportun cu minim de modificare la drumurile si retelele existente sau care se vor executa inainte de pozarea conductelor de gaze naturale. Pentru extinderea retelelor de distribuite gaze, conform cu extinderea intravilanului se vor lua in considerare consumurile prezentate la alimentarea cu caldura.

Gospodaria localitateala

Conform legislatiei europene de mediu transpusa prin acte normative nationale se impune economisirea resurselor naturale, reducerea costurilor de gestionare si aplicarea unor solutii eficiente pentru diminuarea impactului deseurilor asupra mediului.

Deseurile de orice fel, rezultate din activitatile umane si de productie, constituie o problema deosebita, datorata atat cresterii continue a cantitatilor si a tipurilor acestora (care prin degradare si infestare in mediul natural prezinta un pericol pentru mediul inconjurator si sanatatea populatiei), cat si insemnatelor cantitati de materii prime, materiale re folosibile si energie care pot fi recuperate si introduse in circuitul economic.

Serviciul de salubritate a localitatilor ce implica activitati de pre colectare, colectare, transport si depozitare a deseurilor se desfasoara sub controlul, conducerea sau coordonarea autoritatilor administratiei publice locale.

Depozitarea gunoaielor in locuri neamenajate da un aspect dezolant adaugandu-se toxicitatea unora dintre materialele aruncate. Interventia omului are efecte negative prin faptul ca se accelereaza procesul de eroziune, surpari, prabusiri, prin defrisarea vegetatiei subarboricole si erbacee, cat si prin sapaturile facute pentru a folosi material in constructii.

Deseurile menajere se colecteaza din localitatea Cismadioara prin intermediul europubelelor, care se transporta si depoziteaza in depozitul ecologic zonal de la Cristian.

Instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet

In retelele de telecomunicatii s-a remarcat un proces alert de modernizare datorita expansiunii tehnicii avansate in telefonie cu fir si a cresterii gradului de acoperire prin telefonie mobila. Modernizarea acestui sector s-a realizat prin actiunea de montare a cablurilor optice, prin extinderea retelelor digitale si prin dezvoltarea in ritm rapid a telefoniei mobile si a comunicatiilor prin posta electronica.

Gradul de acoperire a retelelor de comunicare, mass-media si a serviciilor Internet este in procent ridicat, fiind rezolvate aproape toate solicitarile de instalare de posturi. De asemenea, la nivelul localitatii Cismadioara este dezvoltata si activitatea de radio si televiziune, iar presa este reprezentata printr-un numar mare de cotidiene locale sau zonale.

SC PROIECT LA CHEIE SRL

Adresa: str. Protopop, Valeriu Florian nr. 10, com. Racovita, judetul Sibiu - ROMANIA
Telefon: 0755/021886, 0720/255905
E-mail: proiectlacheie@yahoo.com

SB

RLU_PUZ_David
Cismadioara
Oliviu

In localitatea Cisanadoara, dezvoltarea telecomunicatiilor se va face in conformitate cu planurile de dezvoltare ale Telekom Romania Communications S.A si a altor firme ce dein retele de telecomunicatii. Telefonie mobila, are acoperire prin prezenta pe teritoriul comunei Cisanadoara a statiilor de emisie - receptie apartinand societatiilor comerciale Telekom Romania Mobile Communications, Vodafone si Orange. Aceasta dispune practic de posibilitati nelimitate pentru conectarea celor interesati in oricare din aceste retele.

Pentru captarea programelor TV, locuitorii pot opta pentru diverse posibilitati: antene proprii, centru captare si retransmisie prin cablu, televiziune digitala prin satelit.

Pentru racordarea fiecarui imobil la retelele de instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet se va utiliza **obligatoriu** cablaj subteran.

2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor

Amplasamentul studiat, pe care se vor amplasa viitoarele constructii, este in suprafata totala de **2.625,00mp**, formata dintr-o singura parcela, aflata in proprietatea investitorilor, conform extrasului de carte funciara CF Cisanadia nr. 111426 - nr top 111426.

2.3.4.1. Parcelarea:

Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere) avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii parcelarilor se va realiza numai daca fiecare lot in parte respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite si de minim 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat;

c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Suprafata de teren va fi parcelata si zonificata astfel:

- zona cu functiunea locuire - case de locuit;
 - zona de parcaje, alei in incinta;
 - zona destinata dotarilor tehnico-edilitare;
 - zona spatii verzi.
- Distributia acestor functiuni va fi facuta mixt, zonele respective putand fi intreprinse.

2.3.4.2. Aspectul exterior al cladirilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) a cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific la zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate, astfel incat:

- cladirile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor pe artara de circulatie respectiva, astfel incat fatadele laterale si posterioare ale cladirilor sa fie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
- fatadele vor respecta principalele caracteristici ale zonei: axe de simetrie marcate de frontoane, lucrare, ritmul si dimensionarea proportionala a golurilor, continuitatea comiselor;
- acoperisurile pot fi realizate in sistem mixt, in panta si in terasa cu conditia de a se utiliza tipurile de invelitori precizate;



- **sunt interzise** solutiile de acoperire din azbociment, tabla zincata, cu exceptia sistemelor de tigle metalice lise falteute;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45%;
- aparatele de aer conditionat, de ventilatie, antenele de televizor precum si antenele parabolice aparente aplicate pe fatade **sunt interzise**;
- **nu sunt admise** culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (roz, rosu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam si tonuri intermediare ale acestor culori);
- volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuire colectiva;
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pasise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- materialele de finisaj vor fi cele specifice programului: tencuiele pentru fatade, placi din piatra sau tencuiele pentru socluri si alte elemente arhitecturale;
- **culorile vor fi** pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate sau casete autoiluminate. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public;
- imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

2.3.4.3. Procentul de ocupare al terenului:

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol al cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$P.O.T. = (Sc / St) \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 25,00%

2.3.4.4. Coeficientul de utilizare a terenului:

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construit desfasurata al caldrilor si suprafata terenului considerat.

$$C.U.T. = (Sd / St)$$

Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 0,90

P.O.T. - ul se completeaza cu C.U.T. - ul, cu regimul de aliniere si inaltime si formeaza cu ansamblu de valori obligatorii in autorizarea executarii constructiilor.

2.3.4.5. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

Regimul de inaltime propus (conform avizului de oportunitate nr.2197 din 24.03.2022) este S+P+E (subsol+pater+etaj) fiind precizat de asemenea si in Regulamentul General de Urbanism al orasului Cisanăoara pentru zona de locuire, dar si in alte documentatii de PUZ aprobate in zona.

Pentru aplasamentul studiat avem:

- regimul de inaltime propus este S+P+E/(subsol+pater+etaj/mansarda);
- inaltimea maxima admisa a constructiilor fata de cota C.T.N. (cota terenului natural) va fi de: +7,20m (la coama, cu cota 0,00m situata la maxim 0,30m fata de CTN) - se va stabili luand in calcul o linie paralela cu linia pamantului, astfel incat H max. = +7,20m va fi in orice punct al constructiei in conformitate cu HCL aprobat cu 154/2021.

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere urmatoarele:

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistic al zonei;



- respectarea normativelor legate de asigurarea inscrierii constructiilor (conform Ordinului nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de Igljena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul inscrierii acestora.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

2.3.5.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

Pentru locuintele individuale si cuplate se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare lot rezultat, asigurat pe parcela proprie, si minim 18 locuri de parcare pentru spatii comerciale.

2.3.5.2. Spatii verzi

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei proiectate.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate de cladiri sa se asigure plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren si amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 35% din suprafata totala a lotului.

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari edilitare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

2.3.5.3. Imprejmuririle propuse vor avea urmatoarele caracteristici si se vor realiza astfel:

- imprejuririle provizorii pe durata executarii lucrarilor de construire vor fi realizate din gard de sarma intercalat de stalpi lemn/metalic/prefabricati;
 - imprejuririle orientate spre spatiu public va avea un soclu opac (piatra, beton, caramida) cu inaltimea maxima de 60 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei;
 - imprejuririle laterale si posterioare ale parcelei vor putea fi de orice natura (zidarie de caramida, prefabricate din beton, etc), fara a depasi inaltimea maxima de 2,00 m;
 - in cazul imprejuririlor din zidarie, panta se va realiza spre partea proprietarului, inaltimea maxima necesara pentru protectia proprietatii este de 2,00 m;
 - inaltimea maxima a imprejuririlor va fi de 2,00 m;
 - imprejuririle propuse vor putea fi dublate de garduri vii;
 - se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ in componenta imprejuririlor orientate spre spatiu public (garduri prefabricate din beton);
 - portile imprejuririlor situate la aliniament se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei;
 - pe limita de proprietate pentru ziduri de sprijin, lucrari de sistematie, imprejuriri si constructii tehnico-edilitare, imprejuririle spre strada se vor realiza integral in interiorul proprietatii;
 - aspectul arhitectural al imprejuririlor propuse, va fi corelat cu aspectul cladirilor aflate pe parcela.
- In situatia in care gardul va fi pozitionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infrastructurii sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejuririlor se va face doar cu respectarea codului civil si a reglementarilor in vigoare.
- Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

2.4. DISPOZITII FINALE

2.4.1. Unitati si subunitati functionale

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca functiunile propuse se intrepatrund si sunt complementare, nu au fost prevazute subunitati functionale, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.
Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta prezentului R.L.U., pe baza caruia se vor elibera autorizatii de construire.

Unitati functionale:

- UF – zona de locuire

2.4.2. Vecinatati ale parcelel/tipuri de proprietate

CF Cismadie nr. 11426 – nr top/cad 11426

- la Vest – proprietate privata – CF 108494 – posesor SC 3P3M SRL;
- la Nord – strada Ciresilor;
- la Sud – proprietate privata – Primaria Cismadie;
- la Est – proprietate privata – posesor Brenner Herta.

2.4.3. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

2.4.3.1. Utilizari permise

Zona de locuire

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru zona de locuire:

- locuinte unifamiliale individuale, cu regim de inaltime S+P+E;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- spatii plantate – scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii;
- locuinte cu standard mediu si ridicat, compatibile cu tinuta arhitectura a cladirilor existente.

Zona spatiilor verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru subzona spatii verzi amenajate :

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel.

Zona parcaje, alei in incinta

Ca si functionallitate se diferentiaza drumurile, aleile, platformele de parcare, spatii verzi.

Drumurile sunt clasificate tehnic conform legislatiei in vigoare si au ampriza la sol formata din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzari, piste de biciclete). Panta maxima admisa va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevazute in planse, preluarea diferentelor de cota realizandu-se cu rampe continue avand pante sub 8%.

Zona destinata dotarilor tehnico-edilitare

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii tehnico-edilitare a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi:

- foraje(fantani, puturi de mare adancime);
- bazine de retentie(bazine vidanjabile);
- retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila;
- retele de canalizare si gestiunea apelor meleorice;
- retele electrice si puncte de transformare;
- firide telecomunicatii;

- iluminat in interiorul parcelei;
- gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora;
- containere speciale pentru depozitarea deseurilor menajere, depozitate intr-o zona delimitata, inchisa, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea lor de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Subzona destinata dotarilor tehnico-edilitare va respecta distanta fata de constructiile propuse conform Ordinului nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

2.4.3.2. Utilizari permise cu conditii

Profil functional admis cu conditii pentru zona de locuire:

- schimburi de destinatie pentru comerț, prestari servicii nepoluante;
- amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale.

2.4.3.3. Utilizari interzise

- activitati care pot afecta degradarea cladirilor;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul greu;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea loc de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Capitolul IV - UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

In cadrul Planului Urbanistic Zonal unitatile teritoriale de referinta se delimiteaza dupa criteri de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie.

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare. In mod obligatoriu documentatiile se vor Intocmi ulterioar si vor prelua solutiile prezentei documentatii, urmariindu-se astfel obtinerea unui caracter unitar si o compozitie coerenta pentru zona studiata.

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al localitatii Cisanadoara in Intravilanul existent L2 - zona rezidentiala de locuire cu locuinte individuale mici.

In functie de zona in care sunt amplasate se disting diferentele Intre locuirea individuala pe lot cu specific urban si locuirea cu aspect semiurban ce poate evolua greu catre un statut urban civilizat.

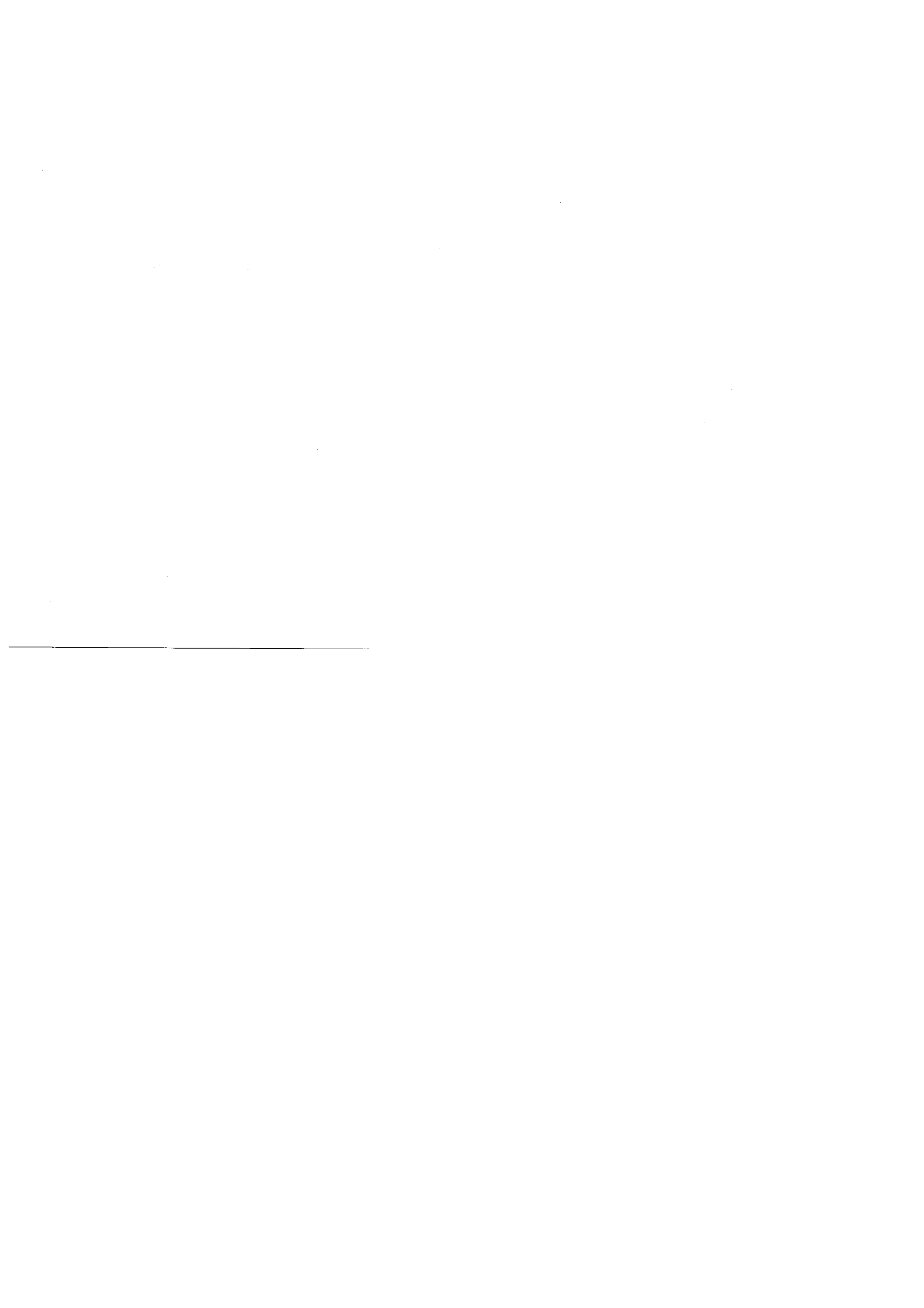
Data: 10 Ianuarie 2022
Intocmit de: Arh. Stefanescu C. Mircea



SC PROIECT LA CHEIE
Adresa: str. Protopop Vale
Telefon: 0755/021886, 077
E-mail: proiectlacheie@yahoo.com

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHĂRIU HOXAŢ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUȘI



CF 104083

Plan de amplasament si delimitare actual
C.F. nr. 111426 Cismadie - nr top 111426
oras Cismadie - localitatea Cismadioara, str. Ciresilor, jud. Sibiu
Scara 1:500

NR CAD 106594 S- 2500 mp
Posesor: SC 3P3M SRL
Adresa: loc Cismadioara nr 43
oras Cismadie, jud. Sibiu

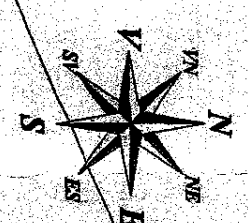
Teren fara constructii

Lp 2485/27
Teren fara constructii

Lp 2485/26
Teren fara constructii

DAVID OLIVU
DAVID CORNELIA
localitatea Cismadioara, str. Ciresilor FN
CF 11426 - nr top 111426
S teren = 2.628 mp
Imobil situat in intravilan L2 - subzona locuinte individuale mici

Rohi Gheorghe
Nr. Cad. Lx 388/297
Pavoz din 1990, Bracer Herta
Adresa: str Alcea Haiducului
nr.1, ap.49, mun.Sibiu



ANEXA NR. 3 LA HCL. 157/29 iunie 2023

Plan de incadrare comom PUS Utilitati - Imp Cismadie
SC 1:5000

Zonificare

- Zona propusa pentru lotizare cu functiunea locuinte - L2
- Zona edificata existenta
- Zona teren generator PLZ
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari publice

Limite

- Limita zona de studiu
- Limita zona reglementata
- Limita proprietati conform OCPI Sibiu

Regim de inaltime

S+P+E/M Regim de inaltime constructii

Accese

Acces auto si pietonal imobil

Plan de incadrare studiat

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ZAHARIE HOZAT

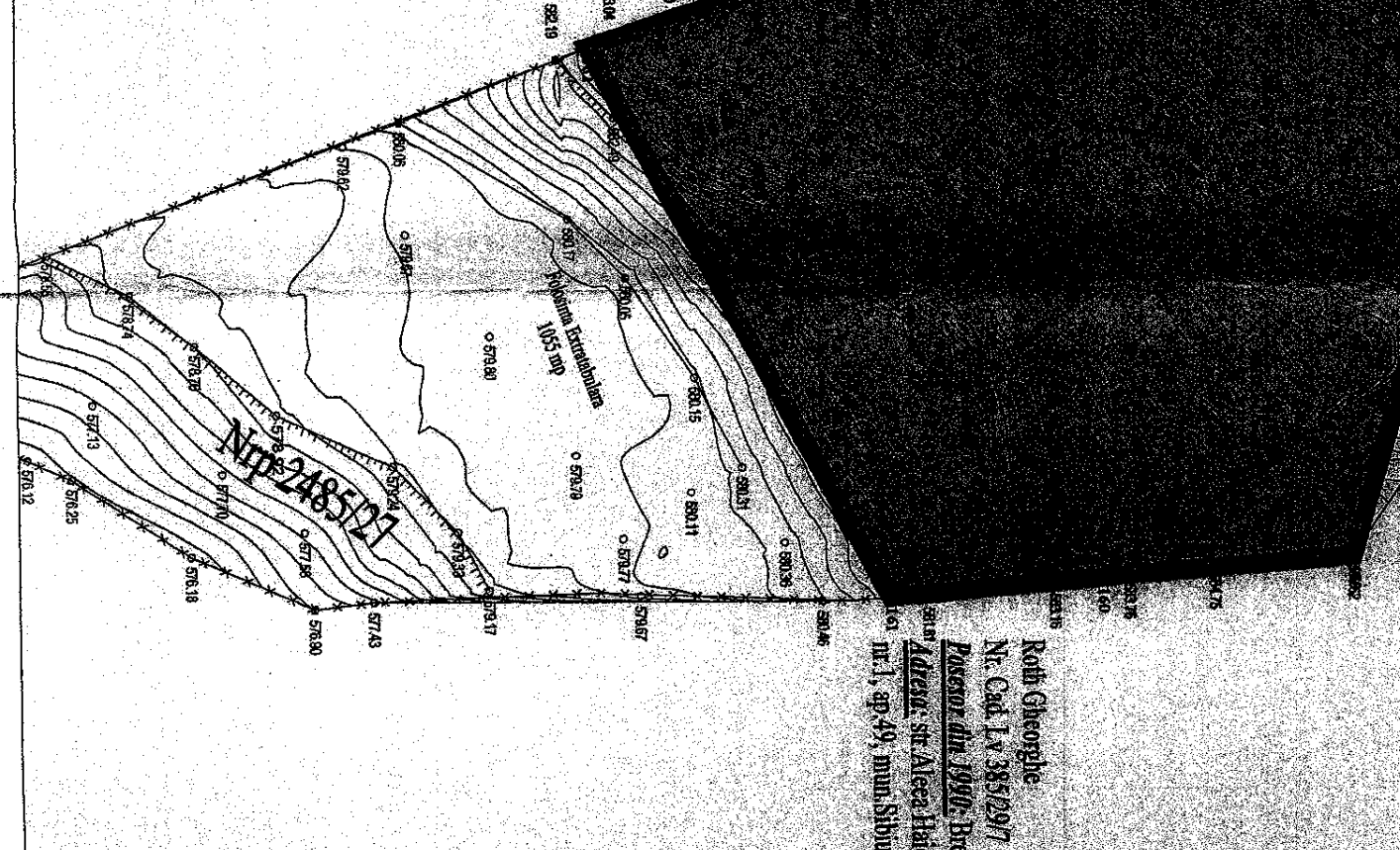
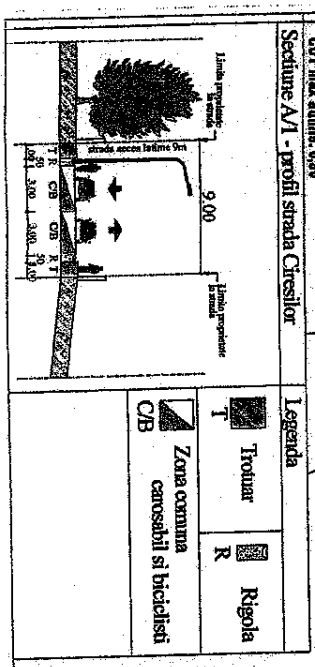
CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RYŞU,



Bilanţ teritorial existent CF 111426

Nr. crt.	TERITORIUL crt. ATEREN	SURPAFAŢA (mp)	%
1.	Suprafata totala teren	2625,00	100%
2.	Suprafata constructiilor existente	0,00	0,00%
3.	Suprafata deseurazata si depozitate	0,00	0,00%
4.	Suprafata del auto si depozitate	0,00	0,00%
5.	Zona verde (libera)	2625,00	100%

POT max admisa: 35,00%
COT max admisa: 0,80



Proiect dezvoltat de **SC PROIECT LA CHEIE SRL**
Guvernul, independent si fara interes profesional fara acordul procuratorului intru sub Incetarea Legii dreptului de autor.
Orice modificare de proiect si necesitatea proiectantului la faza determinanta. Il exoneraza pe acesta de orice raspundere.

Plan de incadrare in zona
SC 1:2000

Amplasament studiat

SC PROIECT LA CHEIE SRL
Adresa: str. Prof. Dr. Viorel Păunescu nr. 10, CP 557195
comuna Râncodol, jud. Sibiu
Nr. Firm Corneliu - 4320590205, 2017, CUI: 37489908
Tel: 075021985, 0730255905
E-mail: proiect@cheie.ro

BENEFICIAR
DAVID CORNELIA si DAVID OLIVU
Adresa investitiei: oras Cismadie, localitatea Cismadioara
str. Ciresilor, CF nr. 111426 - nr top 111426

PROIECT NR:
16-SB/2022

FAZA:
P.U.Z.
Proiect Urbanistic Zonal

PLANSĂ NR:
Urbanism - U01

Coordonata pt. de contur

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	430272,137	468200,708
102	430277,218	468198,119
103	430284,309	468188,059
104	430286,512	468181,101
105	430336,594	468168,206
106	430357,880	468148,050
107	430338,988	468134,428
108	430300,460	468113,903
109	430277,521	468186,304
110	430284,894	468198,699
111	430270,919	468202,517

SR1=2.628mp

SEMF	PROIECTAT	DESEMAT	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	DATA	TITLU PROIECT	TITLU PLANSĂ	PLANSĂ NR.
PROIECT	PROIECTAT	DESEMAT	An. Mircea C. Stefanescu		1:500	1/2022	Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati	Plan situat - incadrare in zona existenta	Urbanism - U01

