

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 178

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire casă unifamilială P+E+anexe, împrejurire teren și bransamente utilități" în
Cisnădioara, str. Pădurii FN, beneficiar Duscuc Ioan Daniel**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 27 iulie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 2059/12.07.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 2073/13.07.2023 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 927/25.07.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1133/25.07.2023.

Având în vedere prevederile PUG Cisnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.„c”, alin. (6) lit.„c”, art.139 alin. (3) lit.„e”, art. 196 alin. (1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit.„a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire casă unifamilială P+E+anexe, împrejurire teren și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Pădurii FN, beneficiar Duscuc Ioan Daniel, 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 3000 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

- indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent: **Construire casă unifamilială**

P+E+anexe, împrejurire teren și bransamente utilități

- *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 propuse*: locuințe individuale în regim izolat, terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii, spații verzi, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, spații verzi private și alei pietonale/rutiere, anexe gospodărești cu suprafața desfășurată mai mică de 70 mp rezolvate exclusiv pe regim parter.

- *funcțiuni admise cu condiționări*: școală de vacanță, centru de supraveghere copii cu condiția să fie respectate încadrarea în parcelă și indicatorii urbanistici pentru zona de locuințe. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00 mp ADC și să afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; Se admit servicii profesionale la orice nivel al imobilelor (cabinete de avocatură, birouri de proiectare, birouri notariale), cu condiția ca suprafața individuală a acestora să nu depășească 200 mp;

- *funcțiuni interzise*: sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise; Lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; Este interzisă orice funcțiune industrială, productivă sau de depozitare sau prestări de servicii poluante de orice natură-reglementare cu caracter definitiv și care nu poate fi modificată prin PUZ

- *retragerea minimă față de aliniament* = alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice U02 la 8.00 m față de noul aliniament după extinderea amprizei drumului de acces existent. Este interzisă construirea la aliniament a anexelor gospodărești. Acestea vor avea o retragere de minim 10.00 m față de amplasament.

- *retrageri minime față de limitele laterale* = clădirile se vor amplasa în regim izolat. Retragerea față de limitele laterale va fi de minim 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 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* = distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure: înțrînerea clădirilor, accesul mijloacelor de stingerea incendiilor, accesul mijloacelor de salvare în caz de calamități, iluminarea naturală, securitatea, salubritatea, etc. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte. Această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități permanente care necesită distanțe reduse se va solicita elaborarea unui studiu local de însorire.

- *spații verzi* = pe fiecare parcelă spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

- *împrejmuire* = împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 m. Împrejmuirile orientate spre speșul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metaliz sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Traramentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- *circulații și accese*: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul spațiilor se parcaje se stabilește:

* 1 loc de parcare/unitate locativă cu suprafața de până la 100 mp+ 1 loc de parcare/ 100 mp sau fracțiune de suprafață desfășurată în cazul unităților locative cu suprafața mai mare de 100 mp

* 1 loc de parcare/ 30 mp suprafață desfășurată de spații aferente altor tipuri de activități.

Art. 8 Prezentia se comunică beneficiarului Duscuc Ioan Daniel.

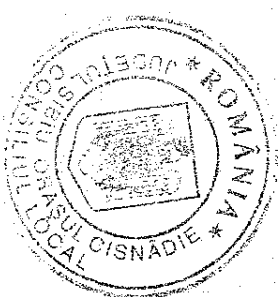
Art. 9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie, în data de 27 iulie 2023, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHĂRIE/BOZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTĂNTIN RUSU**



Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetului Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe notări
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură —
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu —
- 1 ex. Duscuc Ioan Daniel, str. G-ral MOSOIU NR.7, Sibiu
- 1 ex. afișaj —

- accesul auto și pietonal se va realiza din strada Pădurii propusă la o amplitudine stradală de 8.50 m. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 26,36 mp în favoarea domeniului public.

Echiparea edilitară:

- *alimentarea cu apă și canalizarea*: în prezent obiectivul studiat nu are bransament la rețeaua de apă și racord la rețeaua de canalizare. Zona în care se situează terenul nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și bransamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. Până la realizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, alimentarea cu apă și canalizarea se va realiza în sistem individual prin puț forat și bazin vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

- *alimentarea cu energie electrică*: în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică în zonă. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și bransamentele subterane.

- *alimentarea cu gaze*: în prezent în zonă există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și bransament subteran.

- *telefonie*: în prezent în zonă există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

- *salubritate*: Pubelele pentru evacuarea gunoului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

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 EXTINDERII REȚELOR DE APĂ-CANALIZARE" se propune obligativitatea instalării (micro) stațiilor de epurare. Nu se va elibera certificatul de notare al construcțiilor în cartea funciară 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 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 CÎSNĂDIE, 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, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cîsnădie vor conține:

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

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

Incarcare teren ct. PUZ Cisanădie
 aprobat HCL 238/2015
 UTR L2 Cisanădioara - Subzona
 locuințelor individuale și colective mici
 P+1/M situate în noile extinderi

VERIFICARE	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚA
S.C.	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚA
BENEFICIAR:	Duculac Ioan Daniel		
PROIECT NR.	105		
FAZA	INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. CONSTRUIRE CABLA UNIFAMILIALĂ P+1+ANEXE ÎMPREJURIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI		
PLANSĂ NR.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE		

S=3082mp

Nr. pct.	X	Y
9	430770.420	469110.014
10	430773.387	469118.439
11	430782.482	469146.177
18	430787.623	469158.288
36	430764.309	469049.840
52	430772.031	469162.260
87	430750.719	469049.975
89	430750.719	469053.945
103	430764.257	469053.945
104	430764.392	469077.024
105	430765.960	469095.840
106	430732.203	469052.777
107	430746.798	469052.777
109	430739.366	469052.777
111	430759.675	469158.880
112	430762.575	469164.833

Suprafața teren suddată	3000,00 mp	100,00 %	3000,00 mp	100,00 %
Suprafața teren neconstruită	0,00 mp	0,00 %	876,36 mp	29,18 %
Suprafața teren pt. cedare	0,00 mp	0,00 %	26,36 mp	0,88 %
Suprafața teren propusă	0,00 mp	0,00 %	2098,28 mp	69,84 %
Zona edificabilă propusă	0,00 mp	0,00 %	2098,28 mp	69,84 %
Existent	0,00 mp	0,00 %	2098,28 mp	69,84 %
Propus	0,00 mp	0,00 %	2098,28 mp	69,84 %

CONSILIUL JUDEȚEAN ȘIBU
 COMISIA TEHNICĂ DE AMPLASARE
 ȘI URBANISM
 AVIZ UNIC NR. 534 din 12.06.2023
 ARHITECT ȘEF
 VIZAT ȘI PE NEȘCHIMBARE

SUPRAFAȚA PARCELEI
 GENERATOR(ȘI)
 P.O.T. maxim admis = 3000mp
 = 25,00%
 C.U.T. maxim admis = 0,9mpACD/ST

H MAX în coamă
 de la ± 0,00(maxim 0,30m față de CTA) = 7,20 m
 H MAX în streașină
 de la ± 0,00(maxim 0,30m față de CTA) = 6,50 m

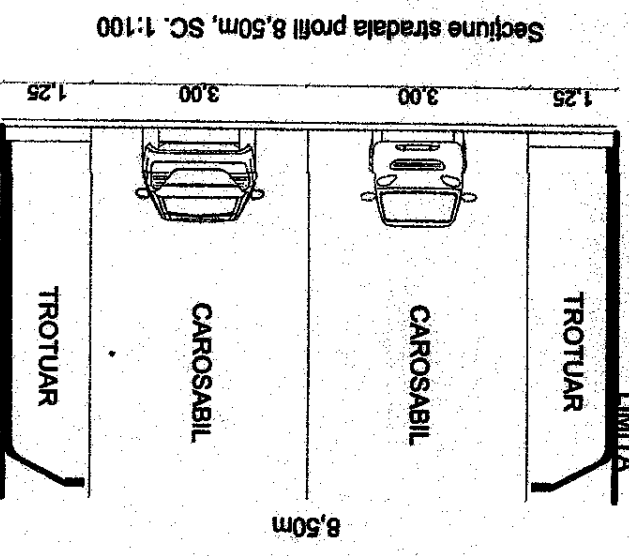
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME
 = P+1E/M/POD

LEGENDĂ

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- PARCELA GENERATOARE P.U.Z.
- LIMITELE EDIFICABILULUI
- DRUM DE ACCES PROPUS
- PENTRU LĂRGIRE LA 8M
- FAȘIE TEREN PROPUS SPRE
- CEDERE ÎN VEDEREA LĂRGIRII
- DRUMULUI ACTUAL
- O AMPRIZĂ DE 2M
- ZONIFICARE - SUBZONA
- EDIFICABILĂ PROPUȘĂ P+1/M P.U.Z.
- FUNȚIUNE: LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- RIGOLA STRADALĂ
- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI
- SERVICII AFERENTE ZONELOR
- DE LOCUIȚI
- UTR L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR
- INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI - CISPANĂDIOARA
- PUNCT ACCES CONDUCTĂ DE GAZE
- NATURALE

CF 108751
 L2

top. 3016 / 1 / 1 / 1



CONTRĂȘIMBĂȚĂ
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



PREȘEDINȚE DE ȘEDINȚĂ,
 ZAHARIE DOZAT



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

FIȘA PROIECTULUI ANEXA NR. 2 LA HCL. 178/27 iulie 2023

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației Proiect nr. 105/2021
 - 1.1.1 Denumirea proiectului
ÎNTOMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. – CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ P+E+ ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI.
Amplasament
Str. PĂDURII, FN, oraș CISNĂDIE, sat CISNĂDIOARA, jud. Sibiu,
Teren generator înscris în CF nr. 114047 Cisnădie
(prin comasare CF 109747 nr. top 3016/1/1/2 și CF 113217 nr. top 3016/1/1/3 Cisnădie)
 - 1.1.3 Beneficiar
Orașul CISNĂDIE
 - 1.1.4 Inițiator
Dusciluc Ioan Daniel
 - 1.1.4 Elaboratori (proiectanți), subproiectanți, colaboratori
Proiectant General SC PASPARTU DESIGN SRL
Șef Proiect: arh. Tudor Alexandru ISPAS, specialist atestat RUR
 - 1.1.5 Data elaborării
12.2021

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Zona de locuire individuală și colectivă

Zona mixtă servicii și locuire

Zona mixtă producție și servicii

Zona instituții și servicii

I DISPOZIȚII GENERALE**1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea unei construcții și a unei anexe în apropierea accesului din D.J. 106 D pe Strada Pădurii, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism cu scopul de a realiza o locuință individuală și o anexă gospodărească. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile PUG Cisnădie și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile situate în intravilanul orașului. Terenul pe care se aplică prevederile prezentei documentații sunt reprezentate de parcelele generatoare P.U.Z. înscrise în C.F. 114047, parcelă rezultată în urma comasării a două parcele, CF 109747 Cisnădie nr. top 3016 1/1/2 și CF 113217 Cisnădie nr. top 3016 1/1/3..

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

Conform P.U.G. Cisnădie aprobat cu HCL 238/2015, terenurile se află situate în zona UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2 situate în noile extinderi.



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

2. Baza legală a R.L.U.

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordinul 233/2016 - Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordinul 839/2009 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 . republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. Îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației

completat de Ordinul 994 din 2018.



- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară, republicată;

- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;

- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;

- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;

- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;

- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;

- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;

- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

3. Domeniul de aplicare a RLU

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

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

- **Lucrări ce necesită autorizaje de construire**

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

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

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

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

a) reparații la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații și înlocuiri de tamplarie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tamplariei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

d) zugrăveli și vopsitorii interioare;

e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor;

f) reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde



menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de condiționare a consumurilor de utilități;

g) reparatii și înlocuiri la pardoseli;

h) lucrari de reparatii, înlocuiri ori reabilitari fara modificarea calitatii și formei arhitecturale a elementelor de fațada, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencușii, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scari de acces;

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

j) lucrari de intretinere la calle de comunicatie și la instalatiile aferente;

m) lucrari de compartimentare provizorie nestructurala.

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

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

(2) Se pot executa fara autorizatie de constructie și lucrari pentru amplasarea de tonele, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzarii și comercializarii preseii, cartilor și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fara fundatii și platforme, precum și fara racorduri și/sau bransamente la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice, precum și lucrari de reparatii/reabilitari/tehnologizari, inclusiv modificarea, înlocuirea sau adaugarea de echipamente rețelelor de comunicatii electronice în cazul în care pentru acestea nu sunt necesare și lucrari asupra infrastructurilor fizice de sustinere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generala din domeniul comunicatiilor electronice și/sau de operatorii de rețea.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: U02 "Reglementari urbanistice" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

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

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

• Zone de protecție / interdicție:

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

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

Zone cu interdicție temporară de constructie

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

Zone cu interdicție totală de constructie:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin P.U.Z

- în zone de protecție.



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

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

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

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

Acestea sunt:

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

6. Retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

Distanța minimă de retragere față de aliniamentul nou creat prin cedarea suprafețelor de teren în vederea lărgirii amprizei stradale este de 10 metri.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• **Accese carosabile**

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

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

• **Accese pietonale**

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri; Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

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

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

• **Parcaje**

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



8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Reguli de utilizare a terenurilor

Parcela se considera constructibila daca se respecta cumulativ următoarele condiții:

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

Alinierea:

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

Indicatori urbanistici:

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

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



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

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

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

- **Spații verzi private**

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

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

Împrejmuirile se vor realiza conform RLU al Orașului Cisnădie.

11. Unități și subunități funcționale

Zona studiată cuprinde următoarele terenuri:

Parcela generatoare P.U.Z. înscrisă în C.F. 114047 Cisnădie, parcelă rezultată în urma comasării a două parcele, CF 109747 Cisnădie nr. top 3016 1/1/2 și CF 113217 Cisnădie nr. top 3016 1/1/3.

Acestea vor fi situate într-o singură subzonă funcțională:

Zona de locuire individuală:

Subzonă locuinte individuale și colective mici de tip urban cu max. P+1E/M/POD

III PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ

Subzona locuinte individuale și colective mici de tip urban cu max. P+1E/M/POD

Generalități: Caracterul zonei

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuinte individuale în regim izolat, cuplat sau înșiruit cu regim de înălțime de maxim P+1M/POD;
- Terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- Spații verzi private și alei pietonale/rutiere;



- Anexe gospodărești cu suprafața desfășurată mai mică de 70 mp rezolvate exclusiv pe regim parter.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Parcela se considera constructibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 300 mp și deschidere la stradă de minim 12 m – rezidențial individual
- Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie constructibile conform prezentului regulament.
- Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice față de aliniament iar în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu respectând retragerea de la aliniament. **Este interzisă construirea la aliniament a anexelor gospodărești.** Acestea vor avea o retragere de minim 10 m față de aliniament.

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

Amplasarea clădirilor se face obligatoriu cu o retragere minimă de 10m de la noul aliniament după extinderea amprizei drumului de acces existent.

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

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

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 1119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației completat prin Ordinul 994/2018.

Intocmire P.U.Z. cu aprobare H.C.L. – Construire casă unifamilială P+E+ANEXE, împrejurare și bransamente utilități.

Oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Pădurii, F.N., Jud. Sibiu, CF. Nr. 114047

Pr. Nr 105/2021



Ciădirile principale se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

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

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

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

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

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

- întreținerea ciădirilor;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea, etc.

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

Această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea ciădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

Necesarul locurilor de parcare se stabilește:

1 loc de parcare/unitate locativă cu suprafața de până la 100mp

1 loc de parcare/100mp sau fracțiune de suprafață desfășurată în cazul unităților locale cu suprafața mai mare de 100mp.

1 loc de parcare/30 mp suprafață desfășurată de spații aferente altor tipuri de activități.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Pentru locuințele individuale în regim continuu sau discontinuu:

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la aticul ultimului nivel = $7,20 \text{ m} (P+1+M, P+1+R)$.

Nivelul mansardat se va înscrie în volumul acoperșului, în suprafață de maxim 80% din aria construită (M).

Suprafața mansardei se calculează printr-o secțiune orizontală realizată la 1,40 metri înălțime de nivelul de călcare al nivelului mansardei. De asemenea, se admite un nivel retras în suprafață de maxim 80% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maximă admisă la coamă, $7,20 \text{ m} (P+1+M)$.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

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

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

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

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



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Spațiile reconstruite dintr-o construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantați cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

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

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile reconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri cu soclu de 60 cm și vor fi transparente/semitransparente, dublate eventual cu gard viu la interior. Gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi din lemn, zidărie sau metalice, cu înălțime de maxim 2,20 metri.

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

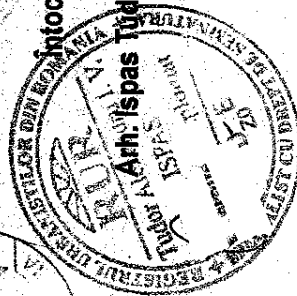
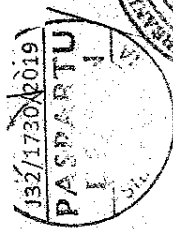
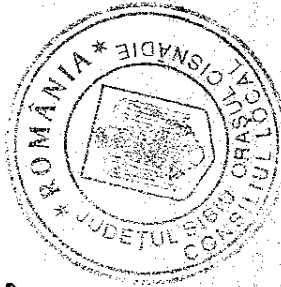
L2 - P.O.T. maxim = 25%

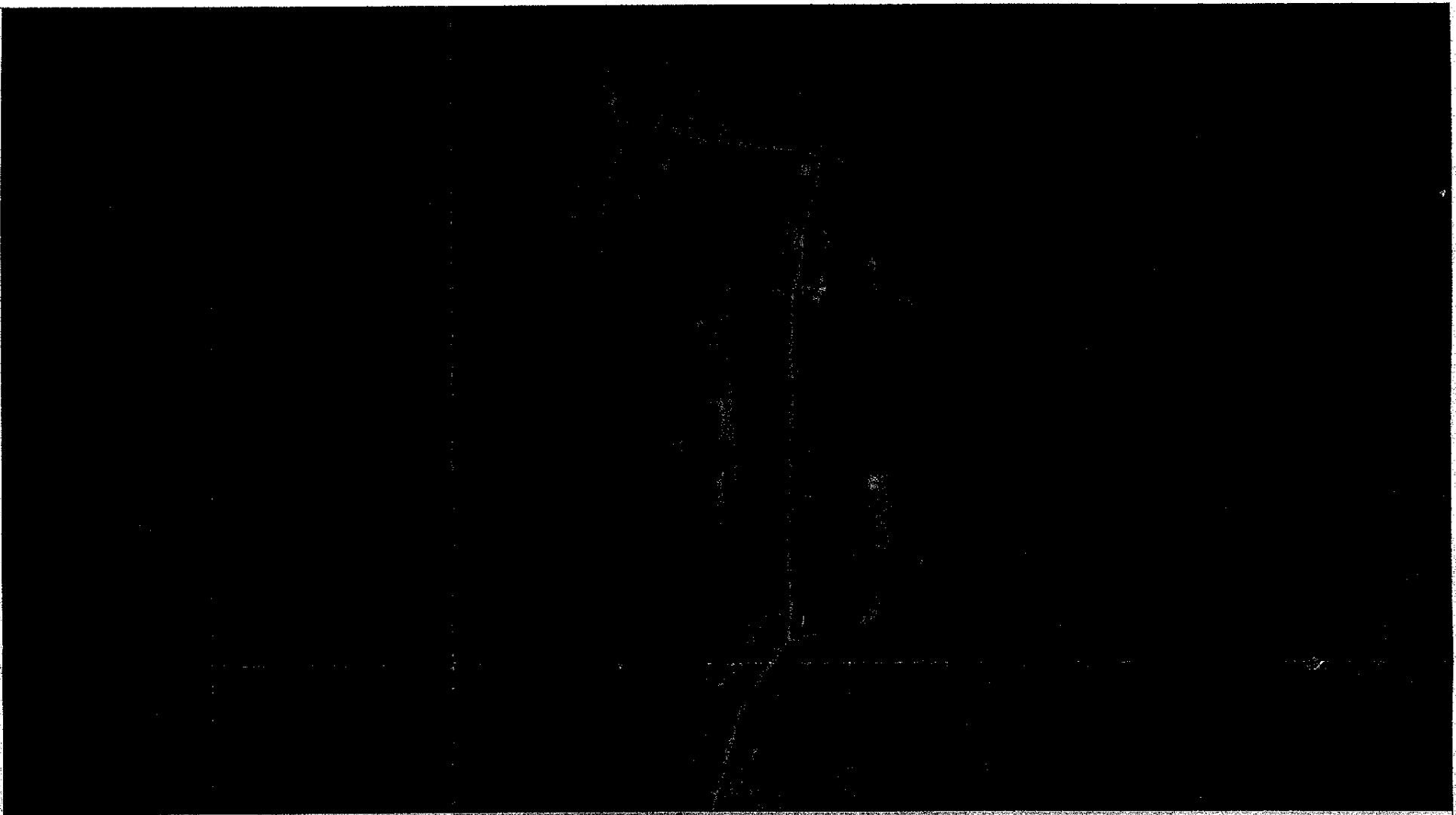
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2 - CUT maxim = 0,9

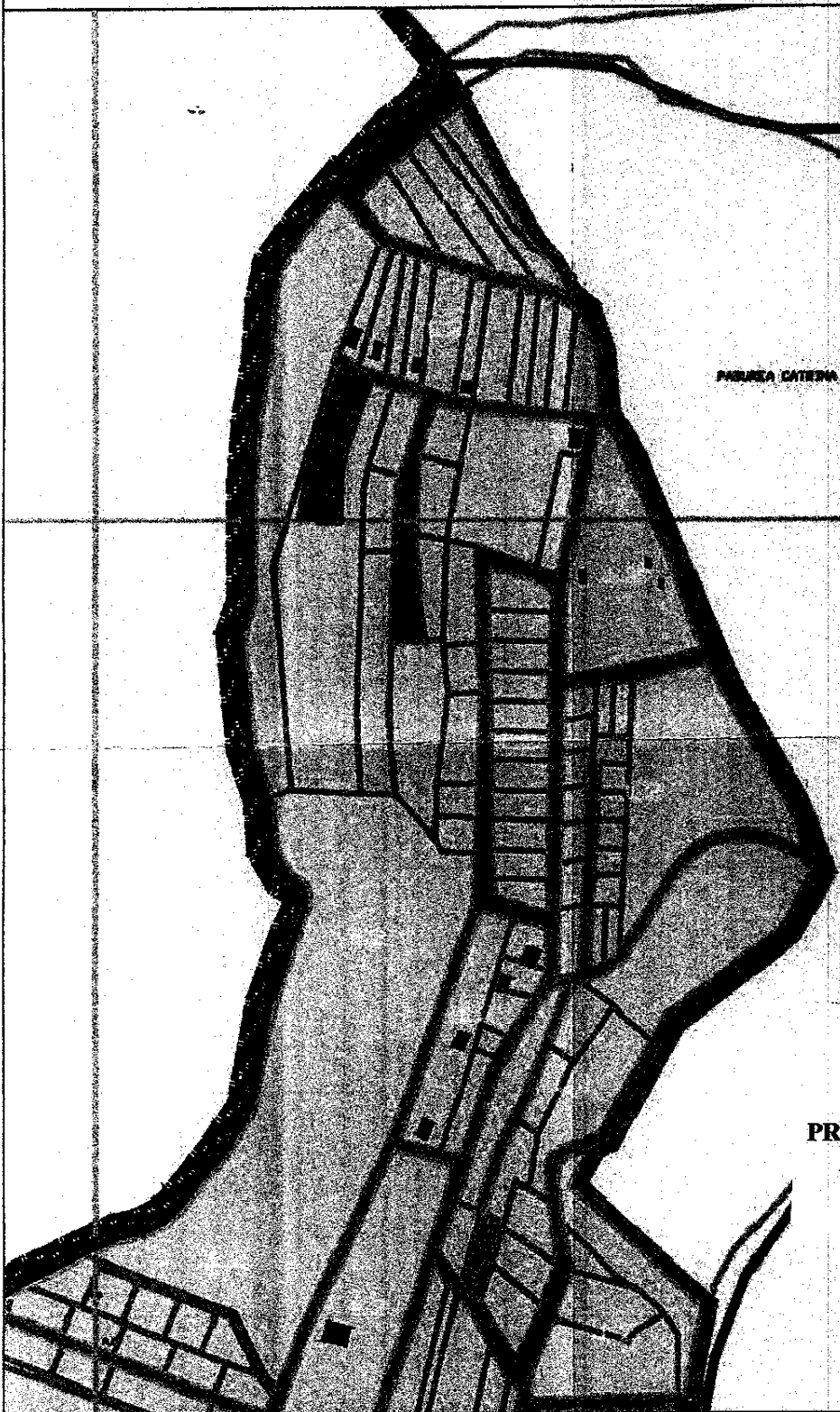
PREȘEDINȚIE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU

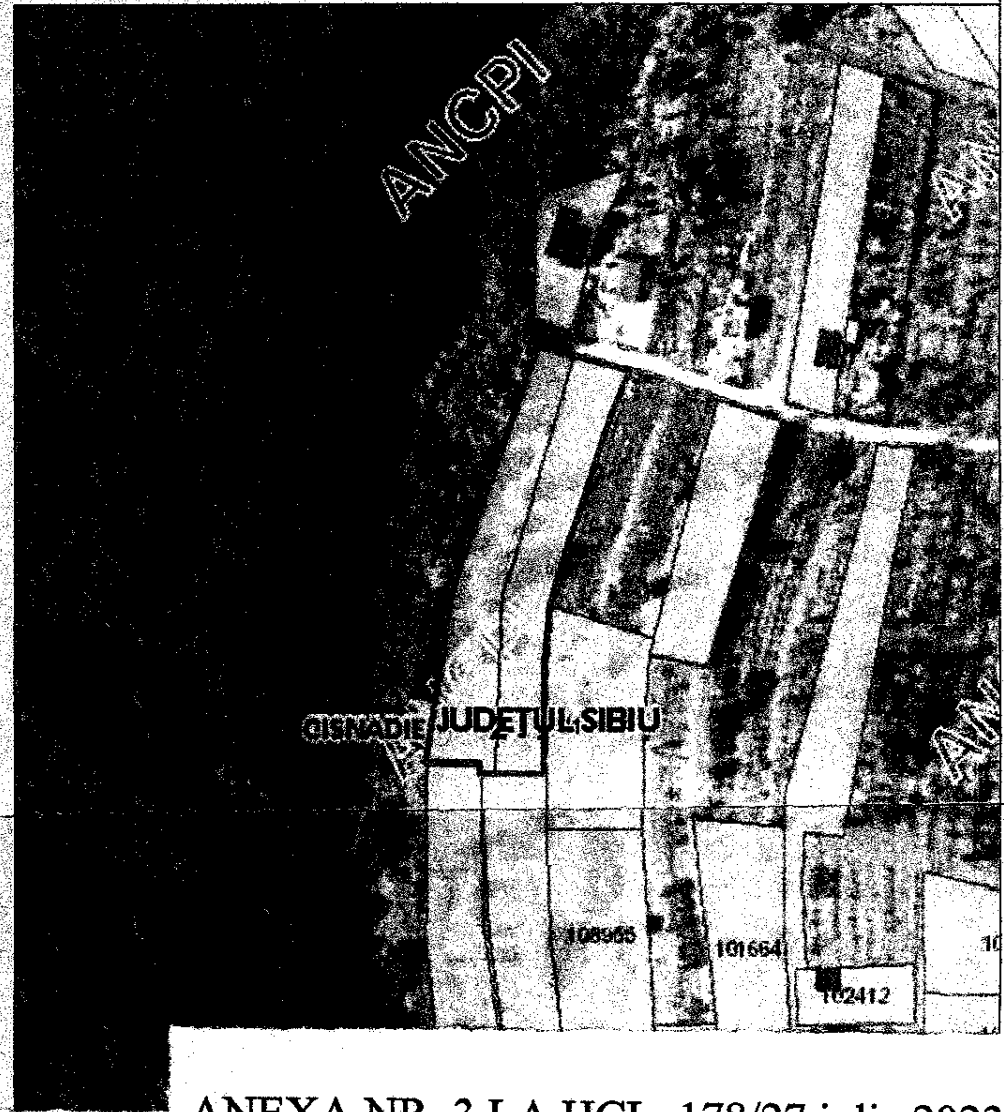




PLAN DE ÎNCADRARE 1:5000



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG CISNĂDIE 1:5000



ANEXA NR. 3 LA HCL. 178/27 iulie 2023

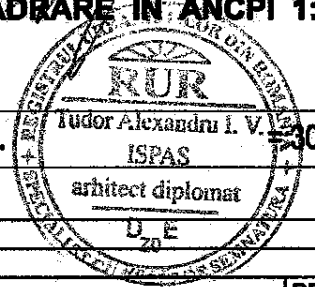
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ANCPI 1:2000

SUPRAFAȚA TERENULUI GENERATOR P.U.Z.



3082mp

Încadrare teren cf. PUZ Cisnădie
aprobat HCL 238/2015

UTR L2 Cisnădioara - Subzona
locuințelor individuale și colective mici
P+1/M situate în noile extinderi

VERIF./EXPERT S.C.	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚA	BENEFICIAR:	PROIECT NR.
	S.C. PASPARTU DESIGN S.R.L. Mun. Sibiu, Cr. Cisnădie, Al. Căpșunilor, Nr. 3B			Duscluc Ioan Daniel Jud. Sibiu, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Pădurii, FN, CF 114047 (omansare parcele CF 109747 top 3016/1/1/2 și CF 113217 top 3016/1/1/3)	105
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	ARH. ISPAS TUDOR ALEXANDRU		1:5000	INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ P+E+ANEXE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. ISPAS TUDOR ALEXANDRU		DATA	PLAN DE ÎNCADRARE	PLAȘA U00
DESENAT			12.2021		

