

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 133

"Construire locuință P+E, garaj" în Cisnădie, str. Sibului FN, beneficiar Opreșu Alexandru-Nicolae

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 25 mai 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 5856/16.03.2023, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 5857/16.03.2023, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 892/23.05.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1094/23.05.2023.

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 și modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuință P+E, garaj" în Cisnădie, str. Sibului FN, beneficiar Opreșu Alexandru-Nicolae, conform anexei nr. 1- Pianașa 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 studiată este de 3805mp.

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

Art. 4 Documentația se aprobă cu principali indicatori:

- UTR: 1,2-locuințe individuale și colective mici
 - regim de construire propus: P+E+Er/P+E+M
 - funcțiuni admise: locuință individuală cu maxim P+E+Er(P+E+M) se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale(cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp SCD și să nu genereze transporturi grele), anexe ale locuinței, garaje.
 - H max. la cornișă= 8,00m, Hmax. coană sau aticul superior = 10,00m, față de CTN.
 - 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 = 30%
 - CUT max. = 0,9mp ADC/mp teren
 - retragerea minimă față de aliniament= se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat în urma cedării suprafețelor de teren pentru lărgirea drumului de exploatare la o ampriză de 9,00m) cu o distanță de 40,00m
 - retrageri minime față de limitele laterale=se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat.
- Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.
- retrageri minime față de limitele posterioare = se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară cu o distanță de 46,00m
 - amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă= distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m
 - spații verzi = se va asigura o suprafața minimă de 40% aferente zonelor verzi, din suprafața terenului.
 - circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare, care se vor realiza în interiorul parcelei fără ocuparea spațiului public.
 - accesul auto și cel pietonal se va realiza din Drumul de exploatare existent (propus a fi modernizat la o ampriză de 8,00 m, urmând a se ceda în favoarea domeniului public a 59,60 mp).
 - străzile reglementate prin P.U.Z. vor fi realizate pe chelnuina beneficiarului.

Art. 5 Întrucât în zonă nu există rețele de apă și canalizare, iar conform avizelor obținute de la SC APĂ-CANAL SIBIU SA nr. 680/26.01.2021 (emisă fără asigurarea utilităților apă-canal) și de la SC ACVAPUR-DAM SRL nr. 288/02.11.2022 (emisă cu condiția ca beneficiarul PUZ-ului să realizeze rețeaua de canalizare în baza unui proiect de specialitate, proiect care se va prezenta societății Acvapur-Dam SRL spre avizare; costul pentru execuția rețelelor va fi suportat integral de către beneficiar).

Locuința propusă se va bransa la rețeaua de canalizare a SC ACVAPUR DAM SRL conform avizului nr. 288/02.11.2022. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice în zonele verzi din incintă sau înmagazinarea lor în bazine subterane.

Art. 6 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8,50m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în documentul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUŢĂRARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAŞULUI CİSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE PROPUSE".

Art. 7 În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.04.2021 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 03/P.V. din 13.04.2021, emisă cu următoarea recomandare: *Zona edificabilă, respectiv zona constructibilă, se recomandă a fi retrasă cu 5,00m de la aliniamentul propus.*

Art. 8 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construcție (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construcție/demolare pe raza localității Cîsnădie vor conține:

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

Art. 9 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

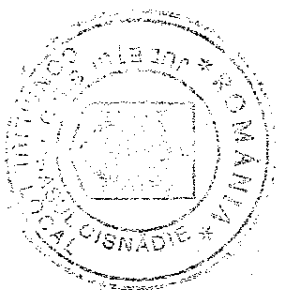
Art. 10 Prezentă se comunică beneficiarului Opreșu Alexandru-Nicolae.

Art. 11 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 12 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie în data de 25 mai 2023 cu 17 voturi „pentru”.

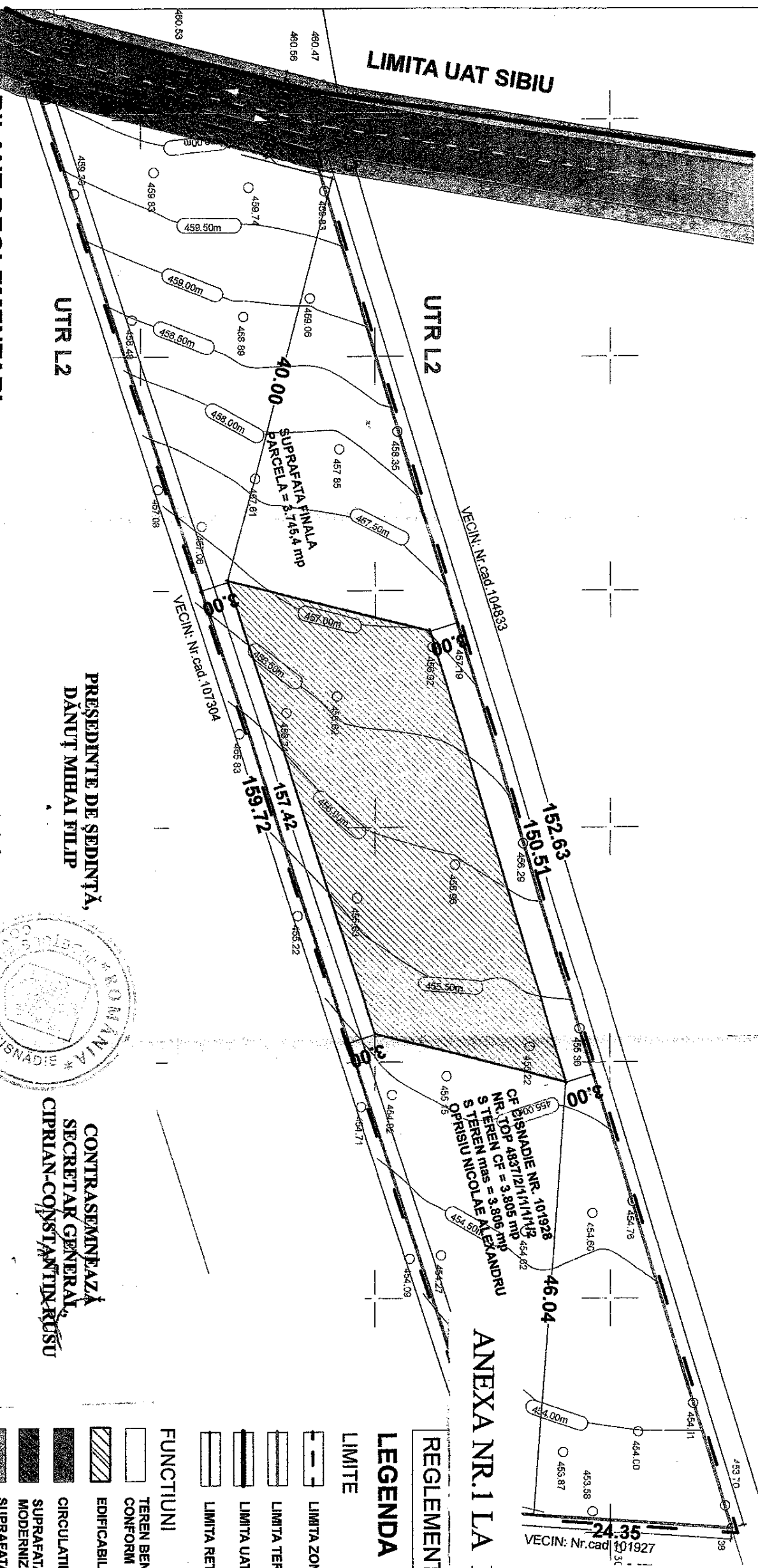
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN/CONSTANȚIN 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 agricutură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. OPRISU ALEXANDRU-NICOLAE
str. Șton Ion nr. 4, loc. Sibiu
- 1 ex. afișaj



ANEXA NR.1 LA HCL. 133/25 mai 2023

REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
 - LIMITA UAT SIBIU
 - LIMITA RETRAGERII SI EDIFICABIL
- FUNCTIUNI**
- TEREN BENEFICIAR - ZONA DE TIP L2
 - CONFORM PUG CISNADIE
 - EDIFICABIL PROPUȘ LOCUINTA
 - CIRCULATIIL AUTO EXISTENTE
 - SUPRAFAȚA TEREN CARE VA FI CEDATA PT. MODERNIZARE DRUM EXISTENT
 - SUPRAFAȚA TEREN CARE VA FI CEDATA ULTERIOR PENTRU MODERNIZARE DRUM DIN TERENURI VECINI

Categorie de folosință CF nr. 101928:

S teren = 3.805 mp, arabil

Indici urbanistici propusi prin PUZ

P.O.T. max = 30 %

C.U.T. max = 0.90

Regim de inaltime max P+1+M (R)

Hmax cornisa = 8.00 m de la cîn

Hmax coama sau altc superior = 10.00 m de la cîn

BILANT REGLEMENTARI

SUPRAFETE	EXISTENT, mp	PROPUȘ, mp	%
EDIFICABIL, ZONA DE URBANIZARE, CARACTER DE TIP LOCUIRE L2	0,0	1.141,0	30,00
AI - AUTO SI PIETONALE	0,0	150,0	3,94
CAROSABIL (TEREN CEDATA PT. MODERNIZARE DRUM)	0,0	59,60	1,56
ZONA VERDE	0,0	2.454,4	64,50
TEREN LIBER CONFORM EXTRAS CF	3.805,0	0,0	0,0
ZONA GENERATOARE PUZ	3.805,0	3.805,0	100,00

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUȘ:

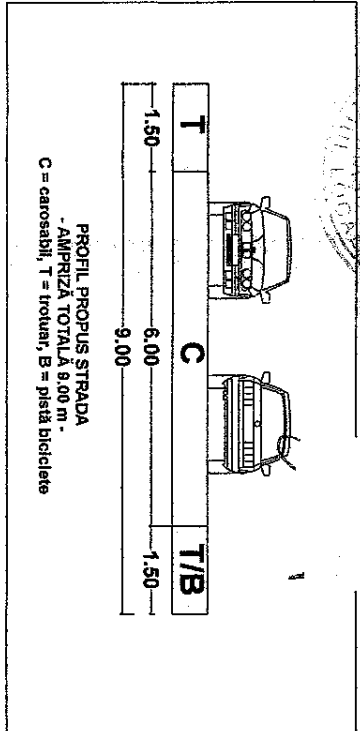
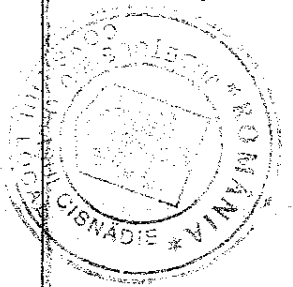
- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 40,0 m.
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20,0 m de la aliniament.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 46,0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0 m.

NECESAR DE PARCAJE:

- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru locuinta propusa,
- nu se admite parcare pe circulatiile publice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DANUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNE LAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONȘTANTIN RUSU



URBAN PLANNING

PROIECTARE SI CONSULTANTA

CUJ 29682186, 132/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, proiectare@urbanplanning.ro

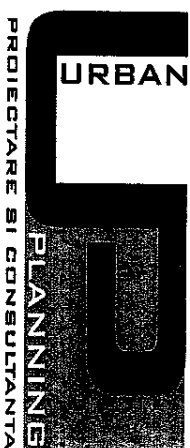
specificatie	nume	data	beneficiar
self proiectat	ingh. Mihaela Alexandra Lucia	11/2019	Oprîșu Nicolae Alexandru
proiectat	ingh. Mihaela Alexandra Lucia	1:500	
desenat	Isiralea Ioan		

DENUMIRE PROIECT: Denumire proiect

DENUMIRE PLANSA: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

NR. PROIECT: 38/2019

FAZA PUZ: 2.0



CUI 296682186, J32/108/2012
tel. 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro; proiectare@urbanplanning.ro

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **Construire locuință P+E, garaj, cu menținerea
Avizului de oportunitate nr.16951 din 19.06.2020 și
HCL pentru Consultarea populației nr.226/2020**

-Beneficiar **OPRIȘIU NICOLAE ALEXANDRU**

- Proiectant general **SC URBAN PLANNING SRL
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu**

- Date de recunoaștere a documentației **Proiect nr. 38/2019**

1.2.CUPRINS :

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 BAZĂ 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 împrejmuiți

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic zonal însoțește, explică și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la construirea de locuințe individuale pe terenurile studiate. Prezentul Regulament tratează în concordanță cu prevederile PUG și reglementează în acord cu acesta modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară a zonei.

Pe terenurile studiate se propune funcțiunea de locuire individuală deoarece această zonă este dezvoltată predominant cu această funcțiune.

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism este elaborat cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- 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. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare,
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,
- Legea pentru protecția mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 01/2021 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pe terenurile situate în intravilan cât și cele situate în extravilan se autorizează executarea de construcții cu respectarea condițiilor impuse de lege, de RGU și de prezentul regulament de urbanism.

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale sau /și culturale, autorizarea lucrărilor de construire sau a altor lucrări care pot afecta terenul se vor realiza doar cu avizul Ministerului Culturii.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a construcțiilor propuse în cadrul documentației, prin obligativitatea acordării acestora la rețelele de utilități, cu respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice tip (electrice, telefonice...)

Deseurile rezultate din construcții vor fi colectate și transportate la depozite de deseuri inerte, iar pentru celelalte tipuri de deseuri, investitorul este obligat să realizeze contracte de colectare și evacuare cu firme specializate.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa conform planșei 2.0 Reglementări urbanistice în funcție de încadrarea în zona funcțională.

Se interzice construirea pe linitile parcelelor cu excepția amplasării anexelor conform Cod Civil și a locuințelor în sistem cuplat sau înșiruit.

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice și dacă se asigură accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor.

Circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, respectând regulile și condițiile impuse de Consiliul Local și de deținătorii de rețele.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime și anume – alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă,

prezența unui sistem de colectare ape menajere, pluviale și a unui sistem de depozitare a deșeurilor.

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Autorizarea operațiunilor de parcare, reparcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se poate face cu condiția, ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului, POT și CUT, admiși prin prezenta documentație de urbanism.

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în plansa 3.0 Reglementări urbanistice – regim juridic și obiective de utilitate publică.

Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

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

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

Împrejmuirile se vor realiza conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni.

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Se propune realizarea unei locuințe individuale cu maxim P+E+Er (P+E+M) niveluri situată în noile extinderi de intravilan pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Locuință individuală cu maxim P+E+Er (P+E+M) niveluri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii;

- se admit construirea de anexe ale locuinței sau garaje conform Cod Civil.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
izolat	350	14

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 40,0 m pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20 m de la aliniament, iar următoarea construcție se va realiza cu respectarea articolului 7.
- retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească înălțimea Parter. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 5.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propune lărgirea drumului existent la 9,00 m lățime pentru accesul la locuința propusă. Drumul avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și două trotuare. În acest sens, beneficiarul va ceda o suprafață de 59,60 m.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei.

Parcelele vor fi amplasate în limita proprietății și vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adică minim 2.0 locuri.

Suprafețele de teren aferente drumurilor se vor dezmembra anterior obținerii autorizației de construcție și își vor schimba categoria de folosință.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornișă = 8.0 m P+E+Er (P+E+M)

H maxim coama sau atic superior = 10.0 m P+E+Er (P+E+M)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje:

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Locuința propusă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se propune asigurarea aducțiunii de apă menajeră prin realizarea unui puț forat (fântână) până la extinderea rețelei de apă stradală din zona. Apa potabilă va fi adusă îmbuteiată până la extinderea rețelei de apă stradală.

Locuința propusă se va bransa la rețeaua de canalizare a SC Acvapur Dam SRL conform avizului nr. 288 din 2/1/2022. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice în zonele verzi din incinta sau înmagazinarea lor în bazine subterane.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
Bransamentele la locuința propusă se vor realiza prin grija proprietarului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți. Zona verde minim acceptată va fi de 40 % din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxin 2.2 m.

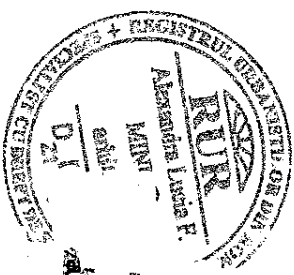
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT (maxim) = 30 %

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

CUT maxim pentru înălțimi P+E+Er (P+E+M) = 0.90 mp ADC/mp teren



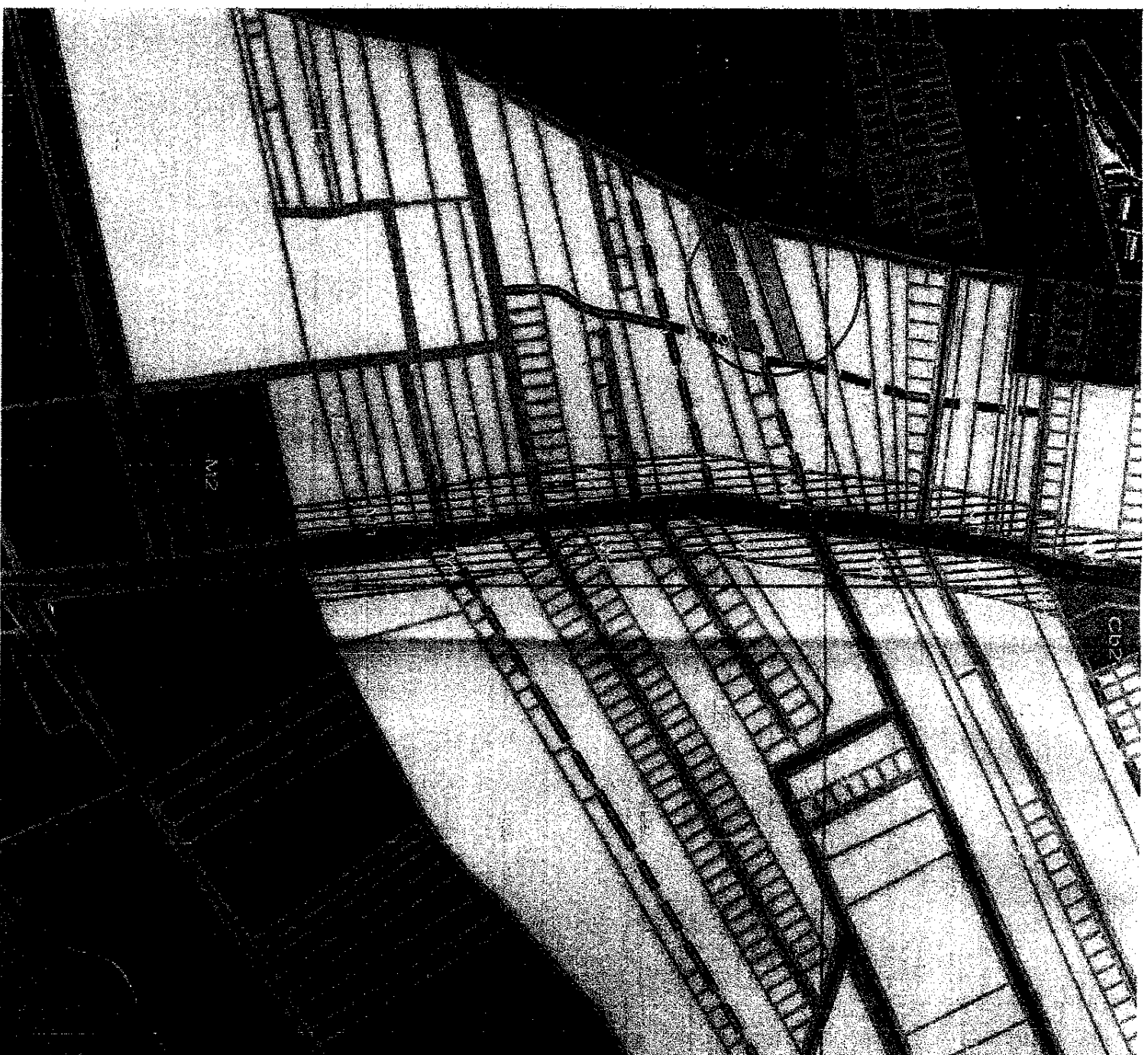
Ing. Minea Alexandra Lucia



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**

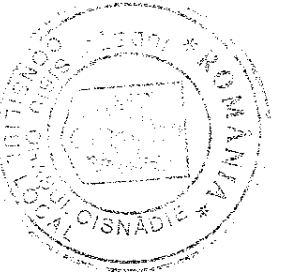


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN DIJSU**

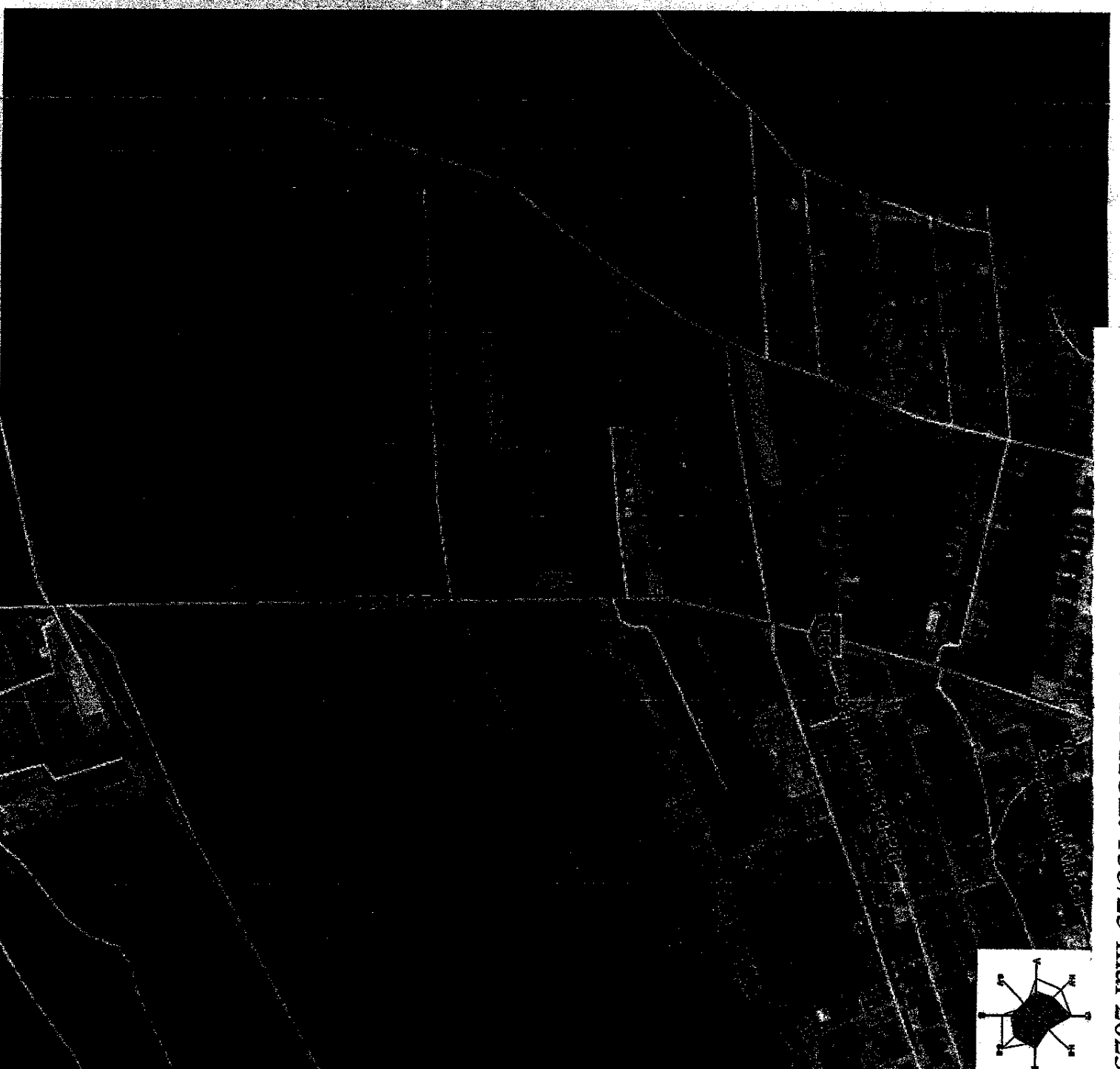


INCADRARE IN PUG CISNADIE
 APROBAT CU HCL NR. 238/2015

PRESEDINTE DE SEDINTA,
 DANUT MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



LEGENDA

AMPLASARE TEREN BENEFICIAR

INCADRARE IN ZONA

specificatie	nume	data	BENEFICIAR
	an. Mihaela Alexandra Lucia	11/2019	Oprișiu Nicolae Alexandru
sef proiect	an. Mihaela Alexandra Lucia	SCARA	DENUMIRE PROIECT
proiectat	an. Mihaela Alexandra Lucia		DENUMIRE PLANSA
desenat	an. Mihaela Alexandra Lucia		NR. PROIECT
			38/2019
			FAZA
			PUZ
			NR. PLANSA
			0,1

