

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 68

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

**"Construire locuințe colective P+2E+E/R și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Petre Antonescu FN, beneficiar SC
Expert Land Development SRL prin Burprich-Damian Nicolae**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în sesiunea publică ordinară în număr de 19 consilieri, la data de 23 februarie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 22966/07.12.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 23017/07.12.2022, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 830/22.02.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1023/20.02.2023

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 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. „ă” și art.243 alin.(1) lit.„ă” 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 locuințe colective P+2E+E/R și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Petre Antonescu FN, beneficiar SC Expert Land Development SRL prin Burprich-Damian Nicolae, 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 studiată este de 27850mp.

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:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

*** Tipuri de subzone funcționale:**

I. Subzona 1: locuințe colective/ servicii cu regim mic de înălțime

* POT max. propus= 40%

* CUT max. propus= 1,2

* Regim de construire propus P+2E+M/R

* H max. cornișă / atic etaj neretras/balustradă: 11.00 m

* H max. coarnă/atic etaj retras: 14.00 m

II Subzona 2: educație/ spații verzi

* POT max. parcele pentru educație= 25%

* POT max. parcele pentru spații verzi=10%

* CUTY (maxim) parcele pentru educație=0.8

* CUTY (maxim) parcele pentru spații verzi=0.1

- regim de construire propus: P+2E

- H max. cornișă:1.00 m

- Pentru zona spațiilor verzi, regimul de înălțime nu va depăși P, cu înălțimea maximă măsurată la cornișă de 4.00 m

III. Subzona 3: utilități/ spații verzi și parcuri:

* POT max. propus=10%

* CUT max. propus= 0.1

* Regim de construire propus S+P, cu posibilitatea realizării construcțiilor de sub nivelul solului cu o suprafață de maxim

70% din suprafața totală a parcelei

* H max. cornișă: 4.00 m

SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

* **funcțiuni admise:** locuințe colective, în regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+2+M/R, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, parcele la sol sau subteran, spații plantate-scurturi, grădini de cartier

* **funcțiuni admise cu condiționări:** funcțiuni comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme sunt admise pe parcelele destinate locuirii cu condiția ca acestea să fie amplasate exclusiv la parterul clădirilor și să nu genereze transporturi grele, servicii profesionale și birourile profesunilor liberale sunt admise pe parcelele destinate locuirii la nivelul parterului în proporție de 100%, iar la nivelul celorlalte etaje cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 40% din suprafața nivelului și să nu genereze transporturi grele, spații de folosință comună destinate adăpostirii/ parcurii bicicletelor, atât la nivelul terenului prin edificare de sisteme de acoperire ușoară, de tipul coperținelor

*** Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 5.00 m față de aliniamentul de la strada poziționată în nord-vestul parcelei, și o retragere de minim 3.00 m față de aliniamentele de la străzile poziționate în sud-estul, sud- vestul și nord-estul parcelei. În zona dintre aliniament și linia de retragere a alimentării clădirilor nu se permite nici o construcție supraterană, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor pietonale sau carosabile, a lucrărilor și construcțiilor pentru utilități și a mobilierului urban.

*** Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- se va asigura o retragere de minim 3.00 m, de la ambele limitele laterale, dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii celei mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren. Retragerea față de limita posterioară este de minim 5.00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren.

*** Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic neretras a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile. Amprenta balcoanelor nu va depăși distanța minimă dintre clădiri.

*** Spații verzi**

- Suprafața de spațiu verde pe parcelă va fi de minim 25%.

SUBZONA 2- SUBZONA EDUCATIE ȘI SPAȚII VERZI

*** Funcțiuni admise:**

-educație publică sau privată

-spații libere pietonale

-spații plantate

*** Funcțiuni admise cu condiționări**

- cu condiția să nu depășească cumulat 20% din suprafața totală a parcelei, se admit următoarele utilizări:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă, mobilier urban, amenajări pentru jos și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, parcaje

*** Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 5.00 m față de aliniamentul de la strada poziționată în nord-vestul parcelei, și o retragere de minim 3.00 m față de aliniamentul de la strada poziționată în nord-estul parcelei. În zona dintre aliniament și linia de retragere a alimentării clădirilor nu se permite nici o construcție supraterană, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor pietonale sau carosabile, a lucrărilor și construcțiilor pentru utilități și a mobilierului urban.

*** Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- se va asigura o retragere de minim 3 m, de la ambele limite laterale, dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5.00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren.

*** Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

-distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/ atic neretras a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța de poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile nu au camere locuibile.

*** Spațiile verzi**

- suprafața de spațiu verde pe parcela va fi de minim 40%

SUBZONA 3- UTILITĂȚI ȘI SPAȚII VERZI

Zona de gospodărie comunală, spații verzi, parcare și amenajări aferente

*** Funcțiuni admise:**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală, incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transport public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate, parcaje, spații verzi

*** Funcțiuni admise cu condiționări:**

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme

*** Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- este permisă amplasarea construcțiilor pe aliniament

*** Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale, conform prevederilor Codului Civil

*** Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

*** Spații verzi**

- suprafața de spațiu verde pe parcelă va fi de minim 20%

*** Spațiile pentru parcaje:**

- necesarul pentru parcajele auto de va calcula în funcție de funcțiunile propuse. Spațiile aferente parcărilor vor fi amenajate respectând prevederile Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, NP 24-97 din 28.11.1997. Se recomandă ca parcărilor auto să se realizeze pe suprafețe din dală înierbate.

Accesul și circulațiile: accesul se va realiza din DL 106C Sibiu-Cisnădie prin intermediul unui drum propus a fi modernizat la o

ampriză minimă de 21.00 m conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Cisnădie nr. 151/ 2020. De asemenea se propune realizarea unui

nou drum cu o ampriză maximă de 15.70 m.

Alimentarea cu apă- conform avizului de amplasament PUZ nr. 19133/16.08.2022 emis de Apă Canal Sibiu S.A. și a Acordului

de principiu de branșare/racordare nr. 259/14.09.2022 emis de SC ACVAPUR-DAM SRL, pentru alimentarea cu apă existentă, care alimentează Cartierul Arhitecților, administrată de unitatea SC ACVAPUR-DAM SRL, în limita capacității stației de pompare.

S-a prezentat Raportul Informării și Consultării nr. 119063/16.11.2021 emis de Primăria Cisnădie și Propunerea de avizare nr. 16631/15.10.2021 emisă de C.T.A.T.U. Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 17.11.2022 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 27027/28.11.2022, emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu și a avizului nr. 496/28.11.2022 emis favorabil de Consiliul Județean Sibiu.

Art. 5 *Intrucât în R.L.U. aferent H.C.L. propus, respectiv anexa 2, nu este specificat numarul de unități locative cu aproximativ, atunci se va respecta art. 17 din H.C.L. 154/2021 pentru UTR L2, la sursa 1 prezentată în RLU, fiind denumită „Locuințe colective/ servicii cu regim mic de înălțime”.*

Art. 6 *Intrucât 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 (emis fără asigurarea utilităților apă-canal) și de la SC ACVAPUR-DAM SRL nr. 288/02.11.2022 care avizează favorabil furnizarea serviciului de alimentare cu apă a conductei de 200 (emis 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.*

Autorizarea lucrărilor de construcții se va obține după realizarea extinderii rețelelor de apă și canalizare.

- Pentru utilitățile apă-canal se fac următoarele specificații:
- pentru apă: asigurarea alimentării cu apă se va face în limita capacității stației de pompare apă potabilă din cartierul Arhitecților, administrată de SC Acvapur-Dam SRL
 - pentru canalizare menajeră și pluvială: singura posibilitate este racordarea la rețelele din cartierul Arhitecților, rețele, care se află în administrarea SC Acvapur-Dam SRL

Art. 7 *Accesul auto se va realiza din DJ 106C Sibiu-Cisnădie prin intermediul unui drum propus a fi modernizat la o ampriză minimă de 21,00 m conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Cisnădie nr. 151/2020. De asemenea se propune realizarea unui nou drum cu o ampriză maximă de 15,70 m.*

Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., 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 RENDUȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

În urma aprobării PUZ/PUID este obligatorie dezinmbrarea terenurilor în vederea cedării, conform Planșei de Reglementări.

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

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

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

Art. 10 *Prezenta se comunică beneficiarului SC EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL prin BURRRICH-DAMIAN 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 Cisnădie în data de 23 februarie 2023 cu 11 voturi „pentru” și 8 voturi „împotriva”.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON ȚOBEANU**

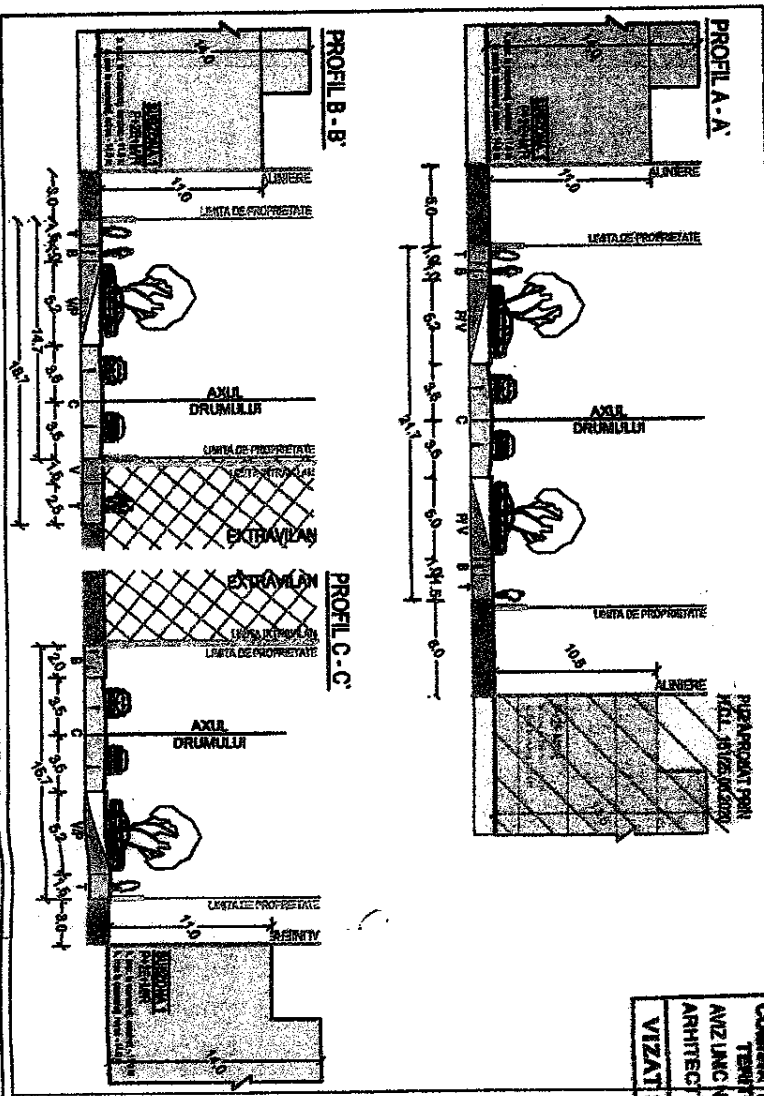
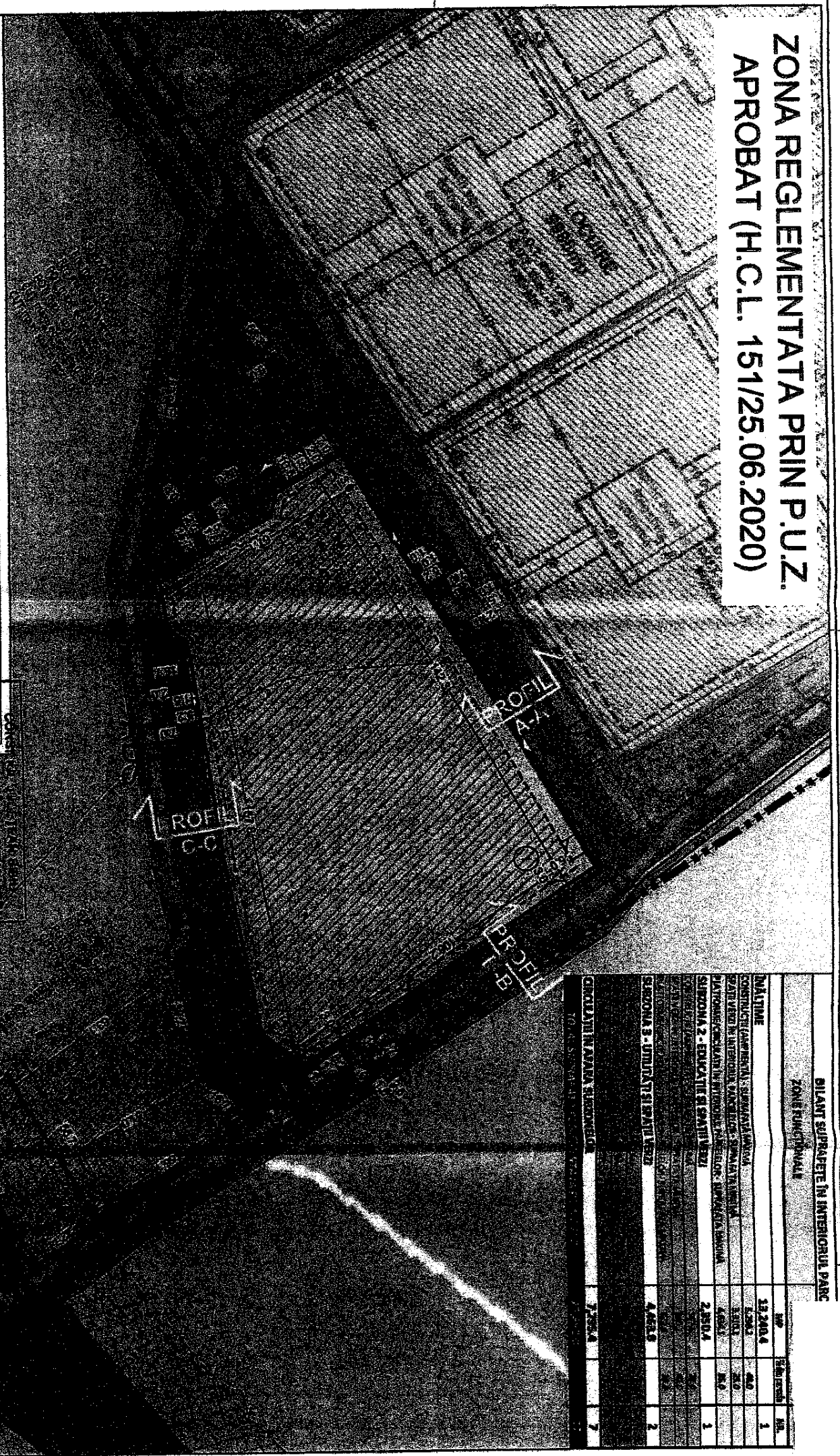
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU**



Difuzare:

- 1 ex. Instanța Prefecturii - 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. SC EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL
- sfr. Putnei nr. 19B, loc. Sibiu
- 1 ex. afișaj

ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
APROBAT (H.C.L. 151/25.06.2020)



CONSILIU
COMISIA
TEREN
ANZIMC
ARHITECT
VIZAT SA LE NUS-GHIULEA

BILANT SUPRABETE IN INTERIORUL PARC
ZONA FUNCTIONALA

MILITINE	mp	h	nr.
CONSTRUCTII MENAJEREA SUBZONA 1 - SUBZONA 1	13.200,4	40,0	1
SPATIU VERDE IN INTERIORUL PARCULUI - SPATIU VERDE	1.500,0	20,0	2
UTILITARE CIRCULATII IN INTERIORUL PARCULUI - SPATIU VERDE	4.663,8	10,0	1
SUBZONA 2 - EDUCATIE SI SPATII VERZI	2.350,4		1
SUBZONA 3 - UTILITARI SI SPATII VERZI	4.663,8		2
SUBZONA 8 - UTILITARI SI SPATII VERZI	7.755,4		2
GRAND TOTAL IN AVANUL PROIECTULUI	37.285,8		7

BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT				PROIECT			
	mp	h	nr.	%	mp	h	nr.	%
TEREN ARABIL	2	27.850,0	0	100,0	0	0	0	0,0
SUBZONA 1 - SUBZONA	0	0,0	1	0,0	13.200,4	47,94	1	8,44
SUBZONA 2 - SUBZONA EDUCATE SI SPATII VERZI	0	0,0	1	0,0	2.350,4	8,44	1	8,44
SUBZONA 3 - UTILITARI SI SPATII VERZI	0	0,0	2	0,0	4.663,8	16,03	2	16,03
CIRCULATII RUTIERE/RETIONALE PUBLICE SI PARCARI	0	0,0	7	60,0	7.755,4	27,99	7	27,99
TOTAL	2	27.850,0	11	100,0	27.850,0	100,0	11	100,0

-20-
PLAN UR

PRESEDINTELE PRIMĂRII,
COSMIN AROU BOBRIANU

SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

- LEGENDA:**
- Linie UAT, Clasa
 - Linie intervenții
 - Linie intervenții
 - Linie zonă de regl.
 - Linie subconectori
 - Panouri cabluri
 - Panouri propie
 - Linie documentații
 - CIRCULATII
 - Etichete
 - Zona așezării/ dezvoltării ridului și parterului
 - Proprietate
 - Zona așezării/ dezvoltării ridului și parterului propie
 - PROIECTIA ȘI DESTINAȚIA TERENURILOR
 - Proprietate (în interiorul zonei reglementate)
 - SUBZONA 1 - SUBZONA LOCOMOTIVELOR COLECTIVE CU REGIM ARC DE MĂLȚIE
 - SUBZONA 2 - SUBZONA EDUCATIE SI SPATII VERZI
 - SUBZONA 3 - SUBZONA UTILITARI, SPATII VERZI SI PARCARI
 - CANALE ANP
 - SOLUȚIE STUDIU DE PREZERVARE PENTRU OCULTAREA SUB SOLU
 - AMPLASAREA ȘI CONFIGURAREA CONSTRUCȚIILOR
 - Etichete
 - Axele șosele / feroviare
 - ZONE DE PROTECȚIE
 - Zona de protecție pentru condiționea SUD SUDU

Serviciul pentru gospodăria P.U.Z. - 27850 mp
Serviciul reglementării P.U.Z. - 27850 mp
INDICATORUL URBAȘISTIA PRINCIPALĂ

SUBZONA 1 - SUBZONA LOCOMOTIVELOR COLECTIVE CU REGIM ARC DE MĂLȚIE
P.A.T. - 40%
C.A.T. - 12%
Rn. max. P.A.E. - 12%
Rn. max. C.A.T. - 12%
Rn. max. C.A.T. - 12%
Rn. max. C.A.T. - 12%
Rn. max. C.A.T. - 12%

SUBZONA 2 - SUBZONA EDUCATIE SI SPATII VERZI
P.A.T. - 35%
C.A.T. - 10%
Rn. max. P.A.E. - 10%
Rn. max. C.A.T. - 10%
Rn. max. C.A.T. - 10%

SUBZONA 3 - UTILITARI SI SPATII VERZI
P.A.T. - 10%
C.A.T. - 0%
Rn. max. P.A.E. - 0%
Rn. max. C.A.T. - 0%

CONSILIU
COMISIA
TEREN
ANZIMC
ARHITECT
VIZAT SA LE NUS-GHIULEA

DA
EU
PR
EU

PROIECTANT: arh. Alexandru CHERTOVA
PROIECTANT: arh. Ionuț VOICĂ
PROIECTANT: arh. Elena TRANDAFIROMAN

SEPT. 2022

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- ZONIFICARE PRELIMINARĂ

U3.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ANEXA NR. 2 LA HCL. 68/23 februarie 2023

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Beneficiar:

Orasul Cîsnădie

Inițiator:

BURPRICH DAMIAN NICOLAE PENTRU
SC EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL

Proiectant general:


S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.

OCTOMBRIE 2021

CUPRINS

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM	4
CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU PUZ	4
I. SUBZONA 1 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME	4
SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA	5
SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	5
SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	8
II. SUBZONA 2 - SUBZONA EDUCATIE SI SPATII VERZI	8
SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA	8
SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	9
SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	11
III. SUBZONA 3 - UTILITATI, SPATII VERZI SI PARCARI	11
SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA	11
SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	12
SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	14
DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)	14
APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	14

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în Justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
- d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de Informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 1997), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Loc. CISNADIE, F.N., JUDE. SIBIU

completările ulterioare;

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul Local de Urbanism pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI BRANSAMENTE UTILITATI" - Cisnădie, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează extravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din 2 de terenuri generatoare P.U.Z. aflate pe teritoriului orașului Cisnădie, cu o suprafață cumulată de 27850.1 mp. Conform promisiunii de vânzare-cumpărare anexate prezentei documentații, realizată între promitentul vânzător Gundisch Egon și promitent cumparatoare EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL prin Burprich-Damian Nicolae, posesia și folosința imobilelor teren identificate prin CF 112943 și 112944, s-a predat beneficiarei EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL. Terenurile menționate constituie zona reglementată, delimitată prin Avizul de Oportunitate.

Propunerea de reglementare a intravilanului extins conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a terenului se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le va cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU PUZ

Tipuri de subzone funcționale:

- I. Subzona 1: locuințe colective/ servicii cu regim mic de înaltime;
- II. Subzona 2: educație/ spații verzi;
- III. Subzona 3: utilități/ spații verzi și parcuri;

I. SUBZONA 1 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM MIC DE

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI BRANSAMENTE UTILITATI
Loc. CISNADIE, F.N., JUD. SIBIU

INALTIME

Zona de locuinte colective / servicii cu regim mic de inaltime (maxim P+2+R niveluri)

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**Subzona 1 - Art. 1 - Utilizari admise:**

- Locuințe colective, in regim izolat, cu regim maxim de înălțime P+2+M/R;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol sau subterani;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

Subzona 1 - Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:

- Funcțiunile comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme sunt admise pe parcelele destinate locuirii cu condiția ca acestea sa fie amplasate exclusive la parterul clădirilor și sa nu genereze transporturi grele
- Serviciile profesionale și birourile profesunilor liberale sunt admise pe parcelele destinate locuirii la nivelul parterului in proportie de 100%, iar la nivelul celorlalte etaje cu condiția ca acestea sa nu ocupe mai mult de 40% din suprafata nivelului și sa nu genereze transporturi grele;
- spații de folosinta comuna destinate adăpostirii/parcării bicicletelor, atât la nivelul terenului prin edificare de sisteme de acoperire ușoară, de tipul copertinelor.

Subzona 1 - Art. 3 - Utilizari interzise:

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refoșibile;
- 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;
- anexe, garaje, cu exceptia adaposturilor/parcarilor pentru biciclete.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Subzona 1 - Art. 4 - Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafata minimă 1000 m, front

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Loc. CISNADIE, F.N., JUD. SIBIU



minim 20 m;

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

Subzona 1 - Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 5.00 m față de aliniamentul de la strada poziționată în nord-vestul parcelei, și o retragere de minim 3.00 m față de aliniamentele de la strazile poziționate în sud-estul, sud-vestul și nord-estul parcelei;
- În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție supraprană, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor pietonale sau carosabile, a lucrarilor și construcțiilor pentru utilități și a mobilierului urban.

Subzona 1 - Art.6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- sa se asigure o retragere de minim 3 metri, de la ambele limite laterale, dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt fata de teren;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5.00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt fata de teren.

Subzona 1 - Art.7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic neretras a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4.0m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- Amprenta balcoanelor nu va depăși distanța minimă dintre clădiri;
- În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor).

Subzona 1 - Art.8 - Circulații și accese:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- Străzile realizate prin parcelările noi vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate și au iluminat public;
- În cadrul aleilor carosabile ce deservesc parcurile private din interiorul parcelelor viteza de deplasare va fi limitată la 10 km/h

Subzona 1 - Art.9 - Stationarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat cu 1.5 locuri de parcare/ unitate locativa;

- Locurile de parcare vor fi asigurate atat in interiorul parcelelor de locuire, a parcelelor special destinate parcarilor, cat si pe terenurile care se vor ceda domeniului public, fara a fi afectata circulatia si respectand profilurile stradale propuse prin PUZ.
- Pentru Subzona 1 vor fi asigurate un numar de 105 locuri de parcare pe terenul care se va ceda amenajat, domeniului public;
- Parcările vor fi amenajate conform Art. 4 Pct. C "spatiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectiva vor fi situate la distanta de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;" din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației*.
- Se recomanda ca parcările sa se realizeze pe din suprafețe din dale înierbate.

Subzona 1 - Art. 10 - Inaltimea constructiilor:

- P+2E+M/R;
- H max. cornișă/atic etaj netretas/balustradă: 11.00 m.
- H max. coama/atic etaj retras: 14.00 m;

Subzona 1 - Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii deservite, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Subzona 1 - Art. 12 - Conditii de echipare edititare:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau private;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala și sau în rigole;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Nu se vor autoriza construcții care nu au posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare.
- Vor fi preluate străzi în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cat și trotuarele și au iluminat public.
- Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele clădirilor. Platformele vor respecta Art. 4 Pct. a) "platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuințelor" din *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației*.

Subzona 1 - Art. 13 - Spatii verzi:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațădă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- suprafața minima de spatiu verde pe parcela va fi de min. 25%

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Subzona 1 - Art. 14 - Imprejmuiri:

- Nu se admit împrejuriri ale loturilor cu excepția realizării de delimitări prin sisteme de gard viu / vegetație cu înălțimi de până la 1,20m și care să fie prevăzute cu întreruperi pentru circulație pietonală/ ocazional carosabila la cel mult 15m.
- Se interzice folosirea oricăror alte materiale de construcție la împrejuriri.
- Nu se permit delimitări închise de tip curte la apartamentelor de la parter.

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Subzona 1 - Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT (maxim) - 40%

Subzona 1 - Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT (maxim) - 1.2

II. SUBZONA 2 - SUBZONA EDUCATIE SI SPATII VERZI

Zona de educatie/ spatii verzi de folosinta comuna

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**Subzona 2 - Art. 1 - Utilizari admise:**

- Educatie publica sau privata;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;

Subzona 2 - Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari:

Cu conditia sa nu depaseasca cumulat 20% din suprafata totala a parcelei, se admit urmatoarele utilizari:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

Subzona 2 - Art. 3 - Utilizari interzise:

- locuire;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;

- platforme de pre-colectare a deeurilor 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;
- spălători 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;
- anexe, garaje, cu excepția adaposturilor/parcarilor pentru biciclete.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzic conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonelelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă în perimetrul amenajat amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Subzona 2 - Art. 4 - Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafața minimă 1000 m, front minim 20 m;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Parcelele destinate spațiilor versi pot avea orice dimensiune.

Subzona 2 - Art.5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 5.00 m față de aliniamentul de la strada poziționată în nord-vestul parcelei, și o retragere de minim 3.00 m fata de aliniamentul de la strada poziționată în nord-estul parcelei;
- În zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție supraterană, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor și amenajărilor pietonale sau carosabile, a lucrărilor și construcțiilor pentru utilități și a mobilierului urban.

Subzona 2 - Art.6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- să se asigure o retragere de minim 3 metri, de la ambele limite laterale, dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel



mai înalt fata de teren;

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5.00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii, măsurata la cornișă în punctul cel mai înalt fata de teren.

Subzona 2 - Art.7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic neretras a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4.0m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- În toate situațiile, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și normele specifice funcțiunilor.

Subzona 2 - Art.8 - Circulații și accese:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică;
- Pentru construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Subzona 2 - Art.9 - Stationarea autovehiculelor:

- Pentru toate categoriile de construcții de invatament vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Se recomanda ca parcările sa se realizeze pe din suprafețe din dale înierbate.

Subzona 2 - Art.10 - Înălțimea construcțiilor:

- P+ZE;
- H max. cornișă: 11.00 m.
- Pentru cona spațiilor verzi, regimul de înaltime nu va depasi P, cu înalțimea maxima masurata la cornisa de 4m

Subzona 2 - Art.11 - Aspectul exterior al cladirilor:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii deservite, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Subzona 2 - Art.12 - Condiții de echipare edilitare:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau private;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială și sau în rigole;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Nu se vor autoriza construcții care nu au posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-

editare.

- Vor fi preluate străzi în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.

Subzona 2 - Art. 13 - Spatii verzi:

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1.2m înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofice specifice inclusiv pentru segmentelor decorative cu caracter special
- Parcelele dedicate spațiilor verzi vor avea un procent de minim 80% teren verde amenajat, neimpermeabilizat.

Subzona 2 - Art. 14 - Imprejmuiri:

- Se admit doar imprejmuiri transparente care nu depasesc inaltimea de 2m.

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Subzona 2 - Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT (maxim) parcele pentru educatie- 25%
- POT (maxim) parcele pentru spatii verzi- 10%

Subzona 2 - Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT (maxim) parcele pentru educatie - 0.8
- CUT (maxim) parcele pentru spatii verzi - 0.1

III. SUBZONA 3 - UTILITATI, SPATII VERZI SI PARCARI

Zona de gospodarie comunală, spații verzi, parcuri și amenajări aferente

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**Subzona 3 - Art. 1 - Utilizari admise:**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Loc. CISNADIE, F.N., JUD. SIBIU

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- parcaje.
- Spații verzi

Subzona 3 - Art.2 - Utilizari admise cu conditionari:

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

Subzona 3 - Art.3 - Utilizari interzise:

- locuire;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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;
- 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;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă în perimetrul amenajat amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Subzona 3 - Art.4 - Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Front la strada de minimum 12 m;
- Suprafața minimă a parcelei de minimum 400 mp;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia față de circulația din spre care se realizează accesul principal.

Subzona 3 - Art.5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

- Este permisă amplasarea construcțiilor pe aliniament

Subzona 3 - Art.6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale

parcelelor:

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale, conform prevederilor Codului Civil.

Subzona 3 - Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela:

- Se vor respecta normele specifice

Subzona 3 - Art. 8 - Circulati si accese:

- Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m latime dintr-o circulatie publica;

Subzona 3 - Art. 9 - Stationarea autovehiculelor:

- Parcările vor fi amenajate respectand prevederile Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, NP 24-97 din 28.11.1997.
- Se recomanda ca parcarile sa se realizeze pe din suprafete din dale inerbate.
- In aceasta subzona vor putea fi amplasate locurile de parcare ce apartin zonelor de locuit din vecinatate.

Subzona 3 - Art. 10 - Inaltimea constructiilor:

- S+P, cu posibilitatea realizarii constructiilor de sub nivelul solului cu o suprafata de maxim 70% din suprafata totala a parcelei;
- H max. cornisa: 4.00 m.

Subzona 3 - Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii deservite, dar cu conditia realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Subzona 3 - Art. 12 - Conditii de echipare editare:

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala și sau în rigole;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Vor fi preluate străzi în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.

Subzona 3 - Art. 13 - Spatii verzi:

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice inclusiv pentru segmentelor decorative cu caracter special

CONSTRUCIRE LOCUINTE COLECTIVE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Loc. CISNADE, F.N., JUD. SIBIU

Subzona 3 - Art. 14 - Imprejmuiri:

- Se admit doar imprejmuiri transparente cu inaltimea de max 2m,

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Subzona 3 - Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT (maxim) - 10%

Subzona 3 - Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT (maxim) - 0.1

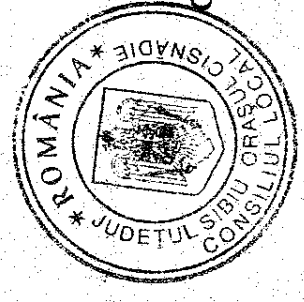
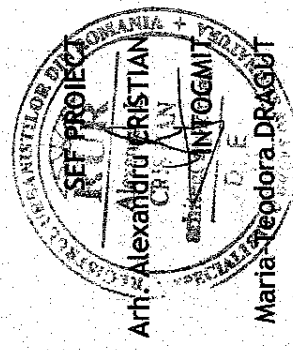
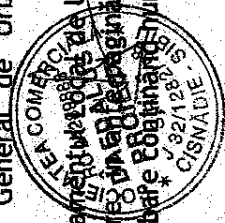
DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru parcelele identificate prin C.F. 112943 și 112944 din Cîsnădie, str. Sibiului, nr. F.N. și întreaga zonă reglementată, delimitată prin Avizul de Oportunitate cu nr. 4224/25.05.2021, aferent Planului Urbanistic Zonal, amplasată în județul Sibiu și este elaborat de S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cîsnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobarea în Consiliul Local Cîsnădie și după semnarea la Local Cîsnădie, actul de aprobare este înregistrat în numărul și data aprobării).



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

