

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 1

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
“Comasare terenuri și dezmembrare în vederea parcelării și construirii” în Cîsnădie, str.
Lungă, beneficiar PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

Consiliul Local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 11 ianuarie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 81/03.01.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 85/03.01.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1060/09.01.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1278/09.01.2024;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru “Comasare terenuri și dezmembrare în vederea parcelării și construirii” în Cîsnădie, str. Lungă, beneficiar PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE, 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 prezenta hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 219826 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări editare 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:

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE, ținând cont că documentația PUZ se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația PUZ în suprafață de 219826 mp, este situat în intravilanul localității Cîsnădie, str. Lungă, FN.
Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR L2a-Zona Cîsnădie

POT max.admis=35%

CUT max.admis=0,70

Regim de înălțime admis: P+E/P+M

Hmax.+7.00 m la cornișă/+9.00 m la coamă/atic față de C.T.N

UTR L2b-Zona Cîsnădioara

- POT max.admis=25%
- CUT max. admis=0,50
- Regim de înălțime admis: P+E/P+M
- Hmax. =7,20 m la coamă/atic față de C.T.N. luând în calcul o linie paralelă cu linia pamântului față de care va fi Hmax.=7,20 m în orice punct al construcției.

UTR V2

- POT max.admis=15%
- CUT max.admis=0,20
- Regim de înălțime admis: S+P
- Hmax.+9,00 m la coamă/atic față de C.T.N

UTR Cb2

- POT max.admis=30%
- CUT max.admis=0,30
- Regim de înălțime admis: S+P
- Hmax.+9,00 m la coamă/atic față de C.T.N

Reglementări propuse conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. 2.0 și R.L.U. aferent:

UTR L2a- Zona Cîsnădie

- ***Funcțiuni admise:***
 - Locuințe individuale cu maxim P+E (P+M) niveluri în regim de construire cuplat sau izolat
 - Locuințele cuplate se vor putea construi conform planșei de reglementări. Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.
- ***Funcțiuni admise cu condiționări:***
 - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arde de deservire de 250.0 m
 - Pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de P.U.Z. avizat și aprobat cf. Legii
 - Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism
- ***Funcțiuni interzise:***
 - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafașa 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 incommode 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 programul de activitate prelungit după orele 22.00
 - Depozitare en-gros,
 - Depozitări de materiale,
 - Platforme de precolectare 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 circulații 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.
- ***Caracteristici ale parcelelor***
 - Front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12,0 m pentru o singură unitate locativă)

- Suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă)
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei,
 - Terenurile aflate în zona de inundabilitate stabilită prin proiectul de specialitate realizat de SC Aquasoft SRL nu se reglementează
 - **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**
 - Construcțiile se vor retrage față de aliniamente cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție
 - **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare**
 - 3.0 m (min.) față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.0 m. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă 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.
 - 5.0 m (min.) față de limita posterioară (fund de lot) a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă superioară sau atic superior a clădirilor,
 - Garajele și alte anexe se vor amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească înălțimea maximă la coamă de 2.20 m. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.
 - **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
 - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- Spații libere/plantate:** zona spațiilor verzi va reprezenta minim 40% din suprafața totală a fiecărei parcele.

UTR L2b- Zona Cîsnădioara

- **Funcțiuni admise:**
 - Locuințe individuale cu maxim P+E (P+M) niveluri în regim de construire cuplat sau izolat.
 - Locuințele cuplate se vor putea construi conform planșei de reglementări. Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.
- **Funcțiuni admise cu condiționări:**
 - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250.0 m
 - Pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de P.U.Z. avizat și aprobat cf. Legii
 - Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazine), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism.
- **Funcțiuni interzise:**
 - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu 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,
 - Depozitare de materiale refolosibile,
 - Platforme de precolectare 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 nu afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- **Caracteristici ale parcelelor**
 - Front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12.0 m pentru o singură unitate locativă),
 - Suprafașa minimă a parcelei de minim 200 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă),
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei,
 - Terenurile aflate în zona de inundabilitate nu se reglementează.
- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**
 - Clădirile se vor retrage față de aliniamente cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădini de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.
- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare**
 - 3.0 m (min.) față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa superioară 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,
 - 5.0 m (min.) față de limita posterioară (fund de lot) a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișa superioară sau atic superior a clădirilor,
 - Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească înălțimea înălțimea maximă la coamă de 2.20 m. Dacă sunt mai înalte vor respecta regulul de amplasare al clădirii principale.
- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
 - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- **Spații libere/plantate:** zona spațiilor verzi va reprezenta minim 50% din suprafața totală a fiecărei parcele.

UTR V2- spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă

- **Funcțiuni admise**
 - Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
 - spații plantate,
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru înțrținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă,
 - mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă și odihnă,
 - grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, parcaje,
 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare
- **Funcțiuni admise cu condiționări**
 - Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 completată și actualizată și cu normele de protecție stabilite pe plan local,
 - Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.
- **Funcțiuni interzise**
 - Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare,
 - Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate,
 - Se interzice conversia grupurilor sanitare și spațiilor de administrare în spații comerciale,
 - 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 autorităților locale abilitate.
- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**
 - Se vor stabili prin documentațiile ulterioare de P.U.D.
- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare**
 - Se vor stabili prin documentațiile ulterioare de P.U.D.
- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
 - Se vor stabili prin documentațiile ulterioare de P.U.D.
- **Spații libere/plantate:** zona spațiilor verzi va reprezenta minim 70% din suprafața totală a parcelei
- **Circulații și accesuri:** de-a lungul cursului de apă se propune realizarea unei alee pietonale și ocazional carosabile pentru întreținerea și intervenția la zonele verzi și cursul de apă de minim 3.00 m lățime care să facă posibilă promenada între loc. Cismădie și Cismădioara.

UTR Cb2- Instituții, servicii și echipamente

• **Funcțiuni admise**

- Instituții, servicii și echipamente,
- Sediile unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale,
- Servicii sociale, colective și personale,
- Sediile unor organizații politice, profesionale, etc.,
- Comerț cu amănuntul,
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism,
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.,
- Parcaje la sol și multietajate,
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate- scuaruri, grădina de cartier.

• **Funcțiuni admise cu condiționări**

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit mult de 30% din lungimea străzii incluse în zonă
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0 m de servicii și echipamente publice și de biserică,
- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC

• **Funcțiuni interzise**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură
- Depozitare en-gros,
- Stații de întreținere auto,
- Curățătorii chimice,
- Depozitari de materiale refozabile,
- Depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din cîm circulațiile publice sau din instituțiile publice,
- 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 apelor meteorice,
- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați.

• **Caracteristici ale parcelelor**

- Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii parcelat în module având suprafața minimă de 850 mp și un fron la stradă de minim 16.0 m.

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- Se va stabili prin documentații ulterioare de tip P.U.D
- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare**
- Se va stabili prin documentații ulterioare de tip P.U.D
- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- Se va stabili prin documentațiile ulterioare de tip P.U.D.
- **Spații libere/plantate:** zona spațiilor verzi va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- **Spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.
- **Accesul și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din drumurile de utilitate publică propuse prin prezentul PUZ. Din punct de vedere al circulației se propune continuarea străzii Lungă până la intersecția cu DJ 106D și prelungirea străzii Konrad. Continuarea str. Lungă va avea o ampriză totală de 15.50 m care va cuprinde: două benzi de circulație, două trotuare, o pistă pentru bicicliști și o zonă verde. Continuarea str. Konrad va fi prevăzută cu două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde. Deasemenea, prin PUZ sunt propuse realizarea de străzi noi cu ampriză de 10.50 m lățime prevăzute cu două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.

• **Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

- Alimentarea cu apă și canalizare: se propune extinderea rețelelor
- Alimentarea cu energie electrică: se propune extinderea rețelelor
- Alimentarea cu gaze: se propune extinderea rețelelor
- Telecomunicații: se propune extinderea rețelelor
- Salubritate: colectarea deșeurilor se va realiza în spații special amenajate. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 1121 din 22.12.2020, Certificatul de Urbanism nr. 530 din 07.07.2023, Avizul de Oportunitate nr. 6838 din 29.04.2021, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 16401 din 04.10.2021-documente emise de Primăria Orașului Cîsnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 05/P.V. din 31.07.2023 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cîsnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.10.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 24270 din 06.11.2023 emisă de Comisi C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu cu următoarea condiționare:

Se va avea în vedere prelungirea valabilității avizului Autorității Aeronautice Civile Române, până la aprobarea documentației de urbanism în Consiliul Local al Orașului Cîsnădie. În data de 28.12.2023 s-a emis Favorabil, un alt aviz de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Prezenta hotărâre este valabilă numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre schimbare.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 10.50 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 CİSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABNE 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 specifice.

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

Art. 8 Prezentă se comunică beneficiarului PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE.

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 11 ianuarie 2024, cu 12 voturi „pentru”, 2 voturi „împotriva” și 4 abțineri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CURȚEA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU**



Difuzare:

1 ex. Institutia Prefectului - judetul 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. PRIMĂRIA CÎSNĂDIE

str. Piața Revoluție nr. 1, loc. Cîsnădie, jud. Sibiu

1 ex. *Maș* —



ANEXA NR. 2 LA HCL. 1/11 ianuarie 2024

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Obiectul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ-03/2021

L2a – zona Cisinădie:

L2a - SUBZONA LOCUINTELOR UNIFAMILIALE INDIVIDUALE SAU CUPLETE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L2a - locuințe unifamiliale individuale sau cuplate cu maxim P+E (P+M) niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2a - locuințe individuale cu maxim P+E (P+M) niveluri în regim de construcție cuplat sau izolat. Locuințele cuplate se vor putea construi conform planșei de reglementări. Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servit de 250.0 m;
- pentru arii desășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.
- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii...), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a - se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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 încornode 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;
- depozități de materiale refoșabile;
- platforme de preclectare 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;
- spații 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 CONFIGURAREA A CLĂDIRILOR

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

L2a - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12,0 m pentru o singură unitate locativă);
 - b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă);
 - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Terenurile aflate în zona de inondabilitate stabilită prin proiectul de specialitate realizat de SC Aquasoft SRL vor avea interdicție de construire până la implementarea măsurilor din proiectul de regularizare a râului Cîsnădie realizat de SC Aquasoft SRL.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a -clădirile se vor retrage față de aliniamente cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

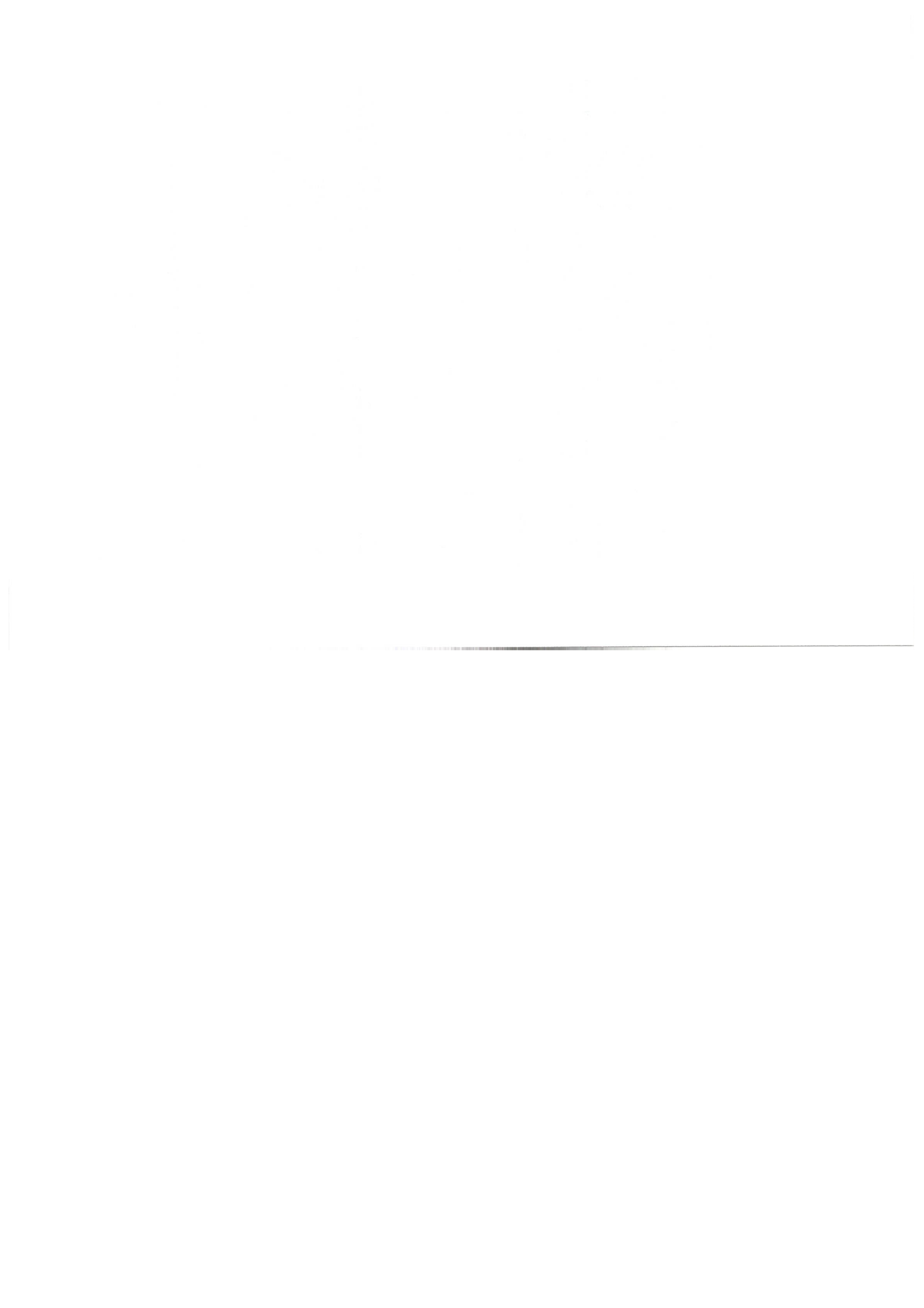
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2a - 3.0 m [min.] față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m clădirea se va 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 20.0 m de la aliniament.
- 5.0 m [min.] față de limita posterioară [fund de lot] a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă superioară sau atic superior a clădirilor.

garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească înălțimea maximă la coamă de 2.20 m. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

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



L2a - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a - Din punct de vedere a circulației se propune continuarea străzii Lungă până la intersecția cu DJ106D și prelungirea străzii Konrad.
- continuarea str. Lungă va avea o ampriză totală de 15.50 m care va cuprinde: două benzi de circulație, două trotuare, o pistă pentru bicicliști și o zonă verde. Continuarea str. Konrad va avea două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.
- de asemenea, prin PUZ sunt propuse realizarea de străzi noi cu ampriză de 11.00 m lățime, care au două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.
- de asemenea, sunt propuse și alei semicarosabile înfundate cu supralărgire pentru întoarcere care au o ampriză de 8.00 m, având două benzi de circulație și două trotuare. Zona de întoarcere are 14.50 m lățime.
- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2a - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a - înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornișă = 7.0 m de la ctn (P+E, P+M)

H maxim coama sau atic superior = 9.0 m de la ctn (P+E, P+M)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a - 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

L2a - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială și sau în rigole și spații verzi din incinte,
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- extinderea rețelelor de apă și canalizare pe străzile propuse prin PUZ se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie, pe baza unui proiect de specialitate.
- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L2a - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotoare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- L2a - Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre llințele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a - POT (maxim) = 35 %

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

L2a - CUT maxim pentru înălțimi P+E (P+M) = 0.70 mp ADC/mp teren

RLU pentru UTR L2b – zona Cîsnădioara:

L2b - SUBZONA LOCUINTELOR UNIFAMILIALE INDIVIDUALE SAU CUPLETE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L2b - locuințe unifamiliale individuale sau cuplate cu maxim P+E (P+M) niveluri

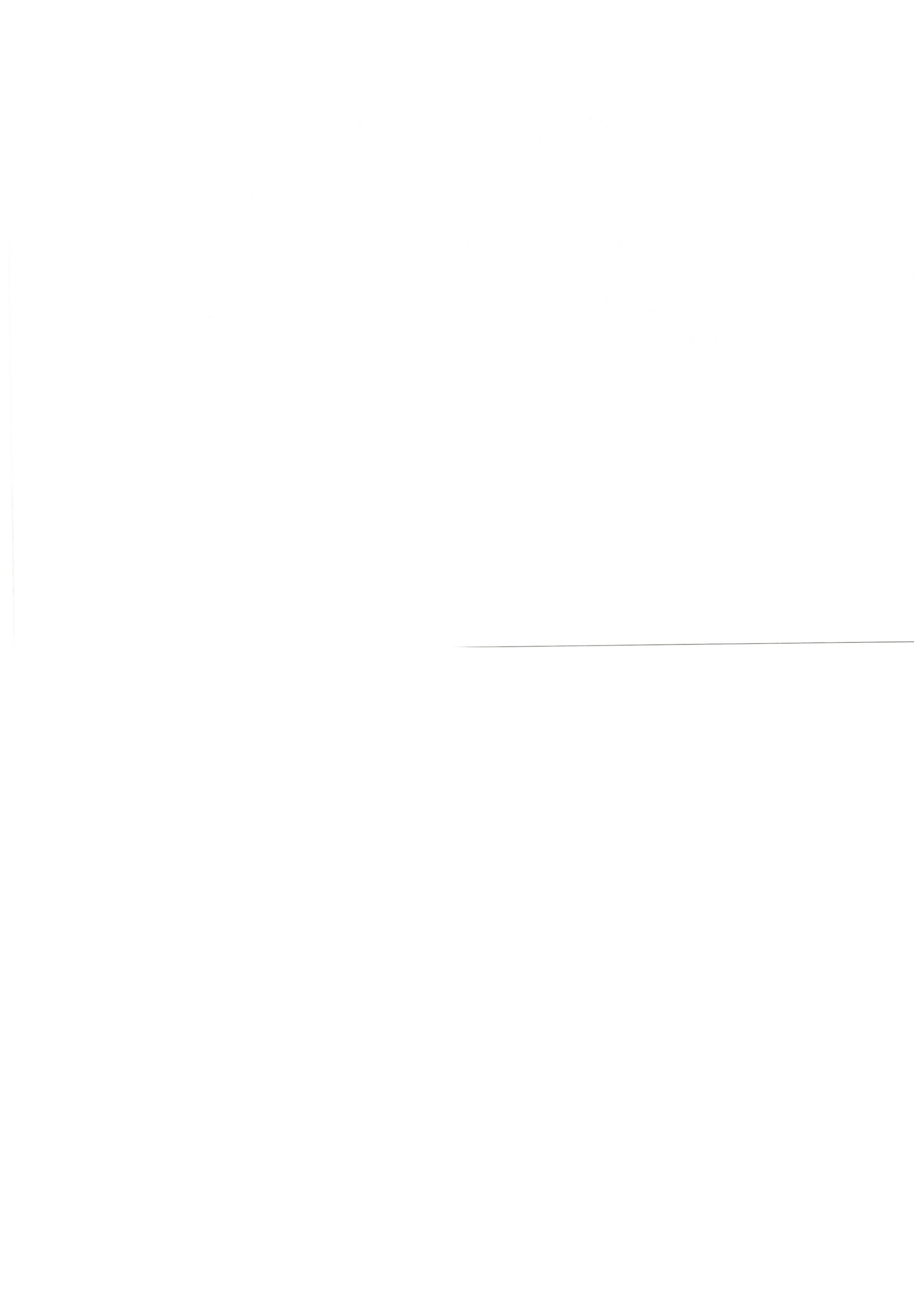
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2b - locuințe individuale cu maxim P+E (P+M) niveluri în regim de construire cuplat sau izolat.
Locuințele cuplate se vor putea construi conform planșei de reglementări.
Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2b - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m;
- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.



- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii...), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2b - 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;
- depozități de materiale refozabile;
- platforme de precodectare 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 CONFIGURAREA A CLĂDIRILOR

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

L2b - se consideră construcțiile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12,0 m pentru o singură unitate locativă);
 - b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă);
 - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Terenurile aflate în zona de inundabilitate stabilită prin proiectul de specialitate vor avea interdicție de construire până la implementarea măsurilor din proiectul de regularizare a râului Cislădie.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2b - clădirile se vor retrage față de aliniamente cu o distanță de minim 5,0 m pentru a permite în viitor parcarrea celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina 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

- L2b - 3.0 m [min.] față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m clădirea se va 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 20.0 m de la aliniament.
 - 5.0 m [min.] față de limita posterioară [fund de lot] a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă superioară sau altc superior a clădirilor,

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

- L2b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L2b - Din punct de vedere a circulației se propune continuarea străzii Lungă până la intersecția cu DJ106D și prelungirea străzii Konrad.
- continuarea str. Lungă va avea o ampriză totală de 15.50 m care va cuprinde: două benzi de circulație, două trotuare, o pistă pentru bicicliști și o zonă verde. Continuarea str. Konrad va avea două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.
 - de asemenea, prin PUZ sunt propuse realizarea de străzi noi cu ampriză de 11.00 m lățime, care au două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.
 - de asemenea, sunt propuse și alei semicircosabile înfundate cu supralărgire pentru întoarcere care au o ampriză de 8.00 m, având două benzi de circulație și două trotuare. Zona de întoarcere are 14.50 m lățime.
 - 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.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- L2b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2b - înălțimea maximă a clădirilor

- H maxim cornișă = 7.2 m de la ctn (P+E, P+M)
- H maxim coama sau altc superior = 7.2 m de la ctn luând în calcul o linie paralela cu linia perimetrului fata de care va fi Hmax = 7.20 in orice punct al constructiei (P+E, P+M)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L2b - 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

- L2b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială și sau în rigole și spații verzi din incinte,
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- extinderea rețelelor de apă și canalizare pe străzile propuse prin PUZ se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie, pe baza unui proiect de specialitate.
- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.
- branșamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L2b - 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 un arbore la fiecare 50.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

- L2b - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 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 maxim 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2b - POT (maxim) = 25 %

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

L2b - CUT maxim pentru înălțimi P+E (P+M) = 0.50 mp.ADC/mp fațen.



**RLU pentru UTR V2a și V2b:
V2 - SUBZONA SPAȚILOR VERZI DE AGREMENT ȘI DE PROTECȚIE A CURSURILOR DE APĂ**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

V2 - spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- V2 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
 - mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă și odihnă;
 - grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcele;
 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

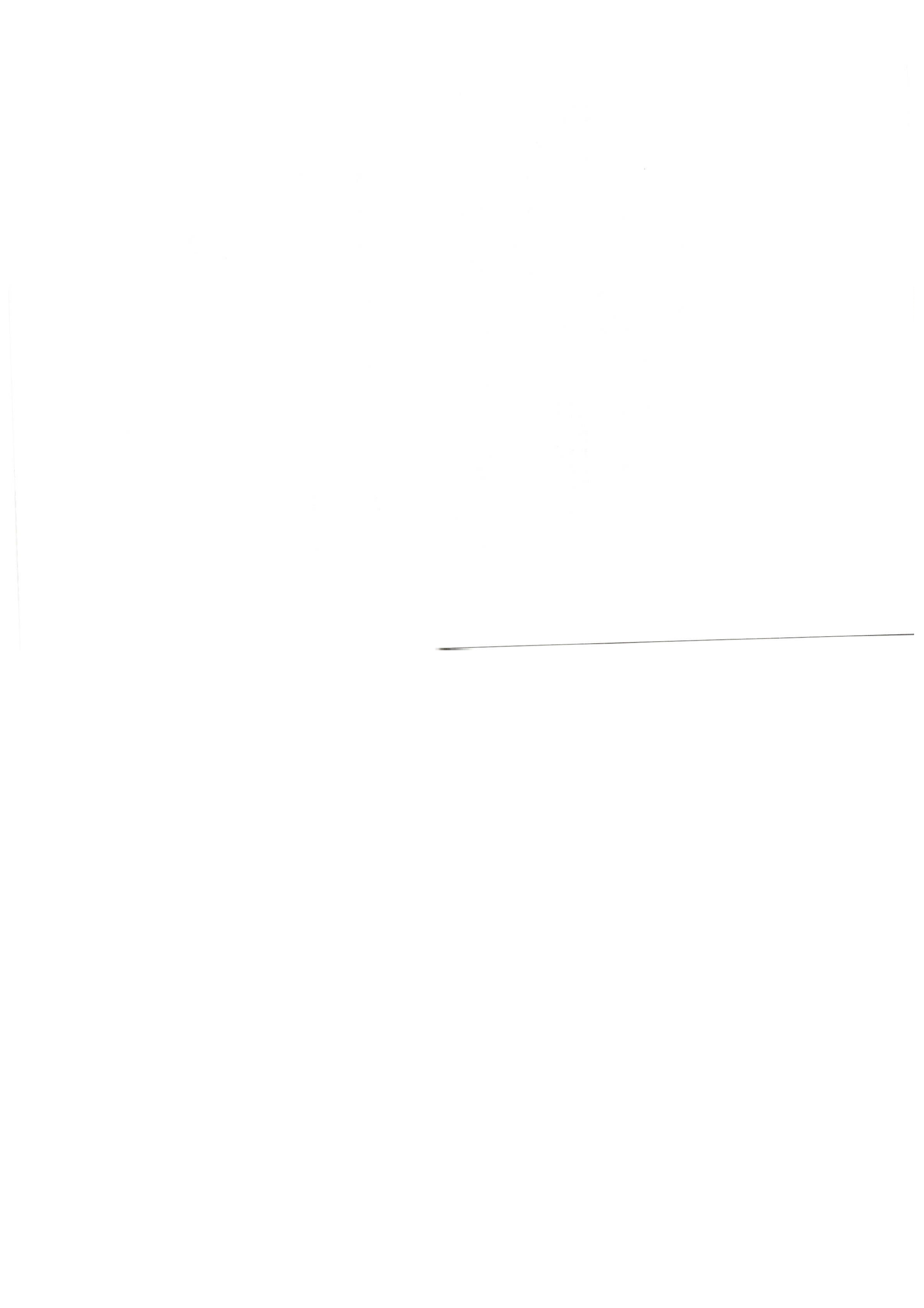
- V2 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 completată și actualizată și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- V2 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare:
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
 - se interzice conversia grupurilor sanitare și spațiilor de administrare în spații comerciale; troliere;
 - se interzice localizarea tonetelor și tarâbelor prin ocuparea spațiilor plantate adiacente trolierei;
 - 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, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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



V2 - conform planșei de Reglementări urbanistice și după realizarea de măsurători topometrice exacte în teren.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V2 - se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

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

V2 - se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

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

V2 - se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V2 - de-a lungul cursului de apă se propune realizarea unei alee pietonale și ocazional carosabile pentru întreținerea și intervenția la zonele verzi și cursul de apă de minim 3.00 m lățime care să facă posibilă promenada între loc. Cîsnădie și loc. Cîsnădioara.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V2 - se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V2 - înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa

= 9.00 pentru un regim maxim de înălțime S+P

H maxim coama sau altic superior = 9.00 pentru un regim maxim de înălțime S+P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V2 - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V2 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

- 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

V2 - conform normelor specifice existente;
- nu se recomandă realizarea de împrejmuiri decât pentru locurile de joacă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V2 - POT (maxim) = 15 %

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

V2 - CUT maxim pentru înălțimi S+P = 0.20 mp ADC/mp teren

CB2-SERVICIILE DISPERSATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CB2 – instituții, servicii și echipamente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CB 2 : instituții, servicii și echipamente
-sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
-servicii sociale, colective și personale;
-sedii ale unor organizații politice, profesionale etc;
-comerț cu amănuntul;
-hoteliuri, pensiuni, agenții de turism;
-restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
-parcaje la sol și multietajate;
-spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
-spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB 2 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități

În care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona :

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0 m de servicii și echipamente publice și de biserică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

SECȚIUNEA II -CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CB 2- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii parțelate în module având suprafața minimă de 850 mp. și un front la strada de minim 16,0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINAMENT

CB 2 - se va stabili prin PUD:

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CB 2 - se va stabili prin PUD:

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

CB 2 - se va stabili prin PUD:

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB 2 - se va stabili prin PUD;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CB 2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 2 - S+P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 2 - se va stabili prin PUD;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CB 2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Primăria Orașului Cislădie, pe baza unui proiect de specialitate;
- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid;
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

CB 2 - se va stabili prin PUD;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI

CB 2 - se va stabili prin PUD;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CB 2 - POT maxim = 30 %

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

CB 2 - CUT maxim = 0.30 [mp. ADC/mp. teren]

atn. Anca Maria MACHEPON
Integritate



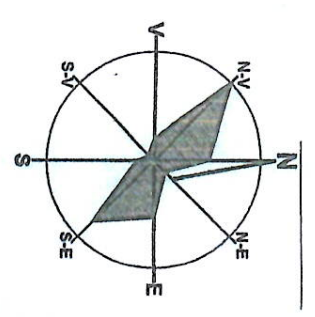
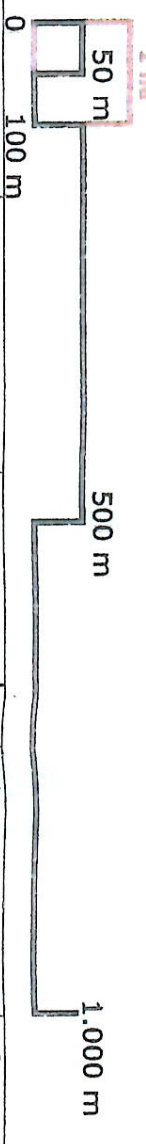
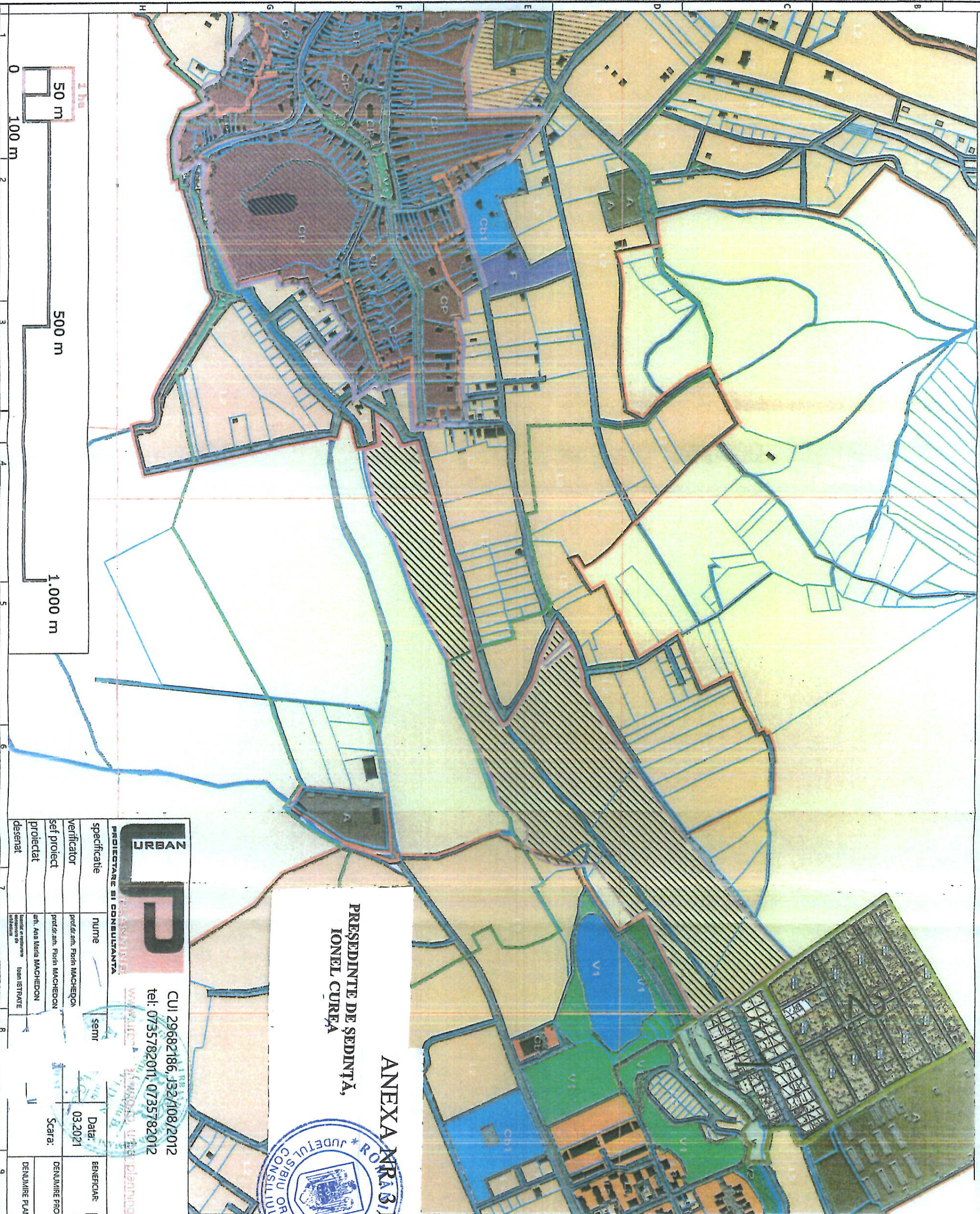
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANȚIN RUSU

PUZ STR. LUNGA, FN

ORASUL CISNADIE, JUD. SIBIU



**INCADRARE IN PUG
CISNADIE APROBAT CU
HCL 238/2015**

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN PUG CISNADIE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL
- FUNCTIUNI**
- TERENUNUL CARE A GENERAT PUZ-UL
 - PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE APROBAT CU HCL CISNADIE NR. 256/2019
 - PUZ IN DESFASURARE - SO APROBAT CU NR. 1624/09.12.2020

ANEXA NR. 3/EA HCL. 1/11 ianuarie 2024

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
IONEL CUREA**

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



CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro
31, Măgura, U. 118, Selimbar Sibiu
planingse@gmail.com

PROIECTARE SI CONSULTANTA		URBAN PLANING	
specificatie	nume	semn	
verificator	prof.dr.ing. Florin MACHEDON		
sef proiect	prof.dr.ing. Florin MACHEDON	Data:	03.2021
proiectat	ing. Ana Maria MACHEDON	Scara:	
desenat	ing. Ionel CUREA	BENEFICIAR:	PRIMARIA ORAULUI CISNADIE
		adresa: oraș Cisnădie, str. P-4, Republicii nr.1, jud. Sibiu	Proiect nr:
			03/2021
		DENUMIRE PROIECT:	COMASARE TERENURI SI DEZMEMBRARE
		IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRIURII	PUZ
		DENUMIRE PLANSĂ:	INCADRARE IN DOCUMENTATI DE URBANISM
			Planșa nr:
			0.3

