

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.108

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
„Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, împrejurire și bransamente utilități” în Cisnădie, str.
Carpați FN, beneficiar Berneagă Daniela**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 17 consilieri, la data de 09.04.2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 5874/12.03.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 5997/13.03.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1149/08.04.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1380/08.04.2024;

Având în vedere prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal "Construire două locuințe unifamiliale S+P+E, împrejurire și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Carpați FN, beneficiar Berneagă Daniela, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu, anexei nr. 2 – Regulamentul Local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de încadrare, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 1474 mp.

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

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

INDICATORI URBANISTICI STABILITI PRIN PUZ SI RLU AFERENT:

„CONSTRUIRE 2 LOCUINTE UNIFAMILIALE S+P+E, ÎMPREJURIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”

- **regim de construire propus:** S+P+1, S+P+M

- **înălțimea maximă admisă:** + 10,00 m la la coamă față de C.T.N.

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

- POT max.admis= 45%

- CUT max.admis = 0,9 mp ADC/mp teren

Reglementări propuse - conform Planșei Reglementări Urbanistice-zonificare nr. A02 și RLU aferent:

- * **funcțiuni admise:** locuințe individuale și colective mici (P+1, P+2), servicii aferente funcțiunii de locuințe;
- * **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.
- * **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementari Urbanistice, Pl. nr. A02. Construcțiile se vor retrage cu minim 5,00 m de la aliniamentul nou creat.
- * **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m, respectiv 5,00 m (pentru parcela 2).
- * **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:** clădirile se vor retrage față de limita posterioară, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- * **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- * **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei.
- * **împrejmuirile:** împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, vor fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile de pe celelalte laturi vor avea înălțimi de maxim 2,20 m.
- * **aspectul exterior al clădirilor:** va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- * **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare, pentru locuințele colective se va asigura câte 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate individuală.
- * **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Carpați și din strada nou propusă realizată la o ampriză de 8.50 m. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 226,08 mp, în favoarea domeniului public.

Echiparea edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Alimentarea cu apă și canalizare – în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și bransamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

Conform avizului amplasament apă-canal nr. 15280/07.06.2023, pentru realizarea alimentării cu apă, a canalizării menajere și pluviale ale construcțiilor propuse în cadrul PUZ-ului, se va înainta spre avizare un proiect tehnic de specialitate cu respectarea următoarelor:

PENTRU APĂ :

- Prelungirea cca. 160 m a rețelei de apă PE 63 mm pe str. Carpați până în dreptul incintelor. Atenționăm asupra faptului că rețeaua stradală PE 63 mm este supradimensionată și de asemenea este executată în sistem ramificat fără a fi inelată, motiv pentru care pot exista fluctuații în regimul de debit și presiune a apei furnizate și diametrul conductei nu permite montarea de hidranți stradali conform NP 118/2-2013, fiind necesară înlocuirea acesteia cu o rețea dimensionată coresunzător. Se vor executa bransamente individuale de apă pentru fiecare incintă care se vor cupla la rețeaua de apă executată pe stradă. Bransamentele de apă se vor delimita prin cămin apometru pentru fiecare incintă amplasat la limita str. Carpați și incintă, în care se va monta contorul. Contorii vor fi clasa de precizie C echipați cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanță, încadrați de 2 robineți cu sferă. Se interzice interconectarea între instalațiile interioare de apă potabilă cu instalații interioare de apă provenite din alte surse.

PENTRU CANAL : rezolvarea obligatoriu în sistem separativ. Se interzice evacuarea apelor pluviale în canalizarea menajeră.

- A. Pentru canalizarea menajeră :executarea unei rețele de canalizare menajeră gravitațională pe str. Carpați cu descarcare în rețeaua de canalizare PVC 250 mm existentă la cca.160 m de incinte. Se vor realiza racorduri de canalizare individuale pentru fiecare incintă, care se va delimita prin cămin de racord, pozat la limita dintre incintă și str. Carpați.

B. Pentru canalizarea pluvială: apele pluviale se vor gestiona local prin colectarea în bazine de retenție, drenuri de adâncime sau spre zonele verzi ale incintei, fără afectarea proprietăților învecinate.
Documentațiile faza DTAC ale imobilelor propuse în proiect nu se vor aviza de Apa Canal Sibiu SA, pana la intocmirea si avizarea proiectului de specialitate a utilitatilor apă-canal pentru întreaga zonă amenajată, conform celor de mai sus.

Alimentarea cu energie electrică : în prezent în zona există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane.

Alimentarea cu gaze: în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane.

Telecomunicații : în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelor de telefonie, fibră optică sau cablu tv pentru obiectivele propuse.

Salubritate : pubelele pentru evacuarea gunoierii menajier în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 531 din 07.06.2022, Avizul de Oportunitate nr. 23882 din 19.12.2022 și Raportul Informării și Consultării nr. 16694 din 25.08.2023 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 11729 din 09.06.2023 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.12.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 307 din 08.01.2024 emisă de Comisi C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean cu următoarea condiționare: până la aprobarea documentației PUZ se va obține aviz Transgaz, conform punct de vedere emis de către SNTGN Transgaz SA, înregistrat cu nr. 27839 din 14.12.2023.

S-a obținut Avizul Transgaz cu nr. 19469/05.03.2024 și a fost depus la Primăria Cisnădie cu nr. 5458/06.03.2024.

Art. 5 Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Carpați și din strada nou propusă, realizate la o ampriză de 8,50 m. În vederea realizării, supralărgiri drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 226,08 mp, în favoarea domeniului public. 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 RENUŢĂRE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAŞULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE 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 Cisnădie vor conține:

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

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

Art. 8 Se însușește Raportul Informării și consultării publicului cu nr. 16694/25.08.2023, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezentă se comunică beneficiarului Berneagă Daniela.

Art. 10 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 11 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie în data de 09 aprilie 2024 cu 11 voturi „pentru” și 6 ”abțineri”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN 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 agricultura -
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu -
- 1 ex. BERNEAGA DANIELA, str. Miraslau nr. 33, sc. B,ap. 39, loc.Sibiu, jud. Sibiu --
- 1 ex. afișaj -

PLAN URBANISTIC ZONAL
Cisnădie, str. Carpați, FN
Inițiator : Berneagă Daniela
Beneficiar : Consiliu Local al Orașului Cisnădie

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă studiată prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
 - Reglementările cuprinse în PUG Cisnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului
- Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

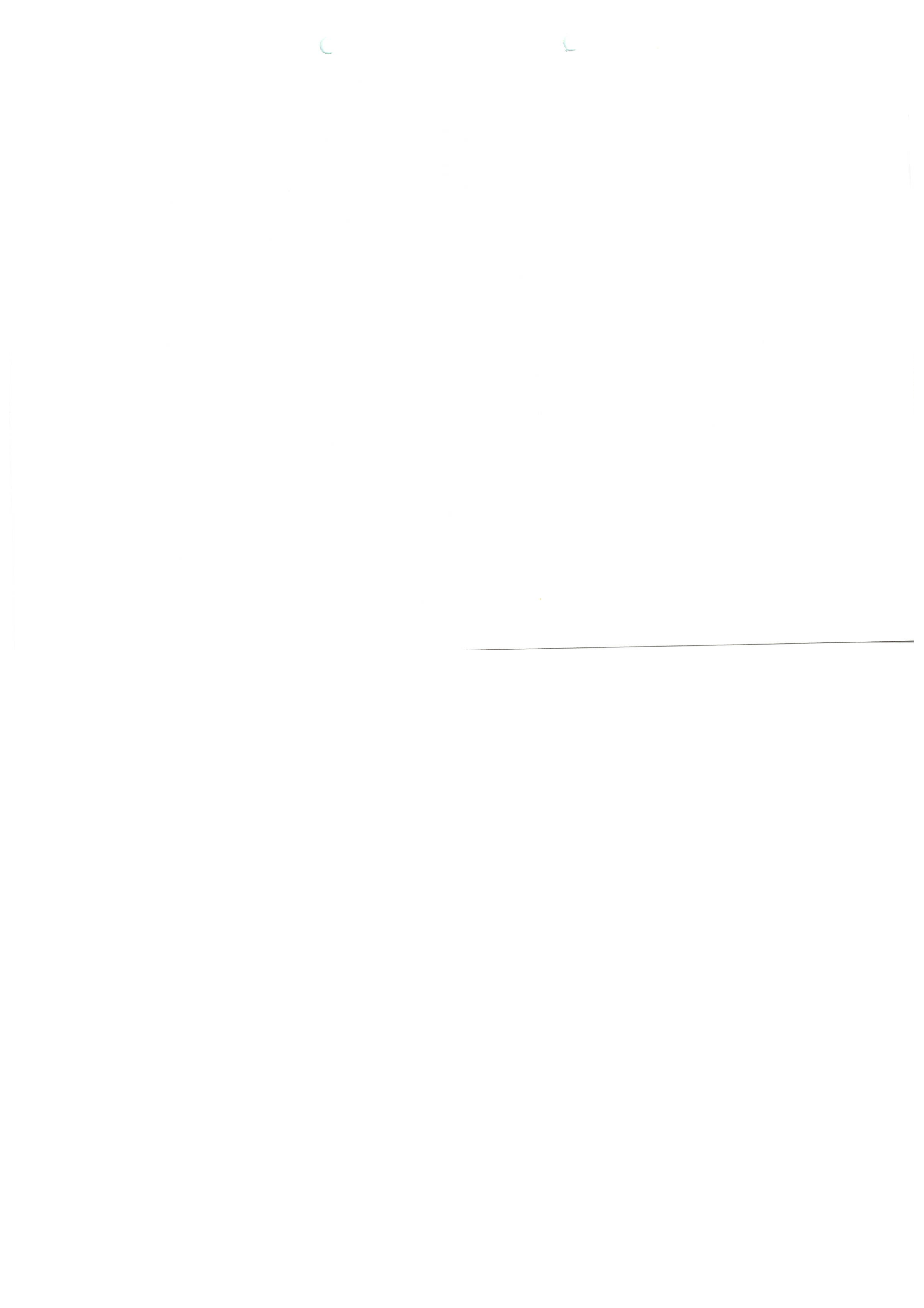
3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia(permisiuni și restricții), se aplică și sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Teritoriul alocat prezentului PUZ, nu este situat într-o zonă protejată din punct al mediului sau al cadrului construit . După modernizarea carosabilului, pietonalului, rețelelor edilitare, se vor reface zonele afectate de aceste lucrări și se vor aduce la starea inițială .



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

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale :

- Construire pe terenuri libere
 - Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei.
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

Studiu geo indică un teren bun de fundare, fapt ce conferă stabilitatea și durabilitatea construcțiilor propuse cu elemente de siguranță pentru utilizarea acestora .

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametrii optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții
- menținerea spațiilor libere între construcții și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambientare

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00m .

Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m .

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m

Clădirile în regim înșiruit se valipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul segmentării înșiruirii, fațadele clădirilor vor fi retrase de la limitele laterale ale proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Toate clădirile indiferent de regimul de construire, se vor retrage de la limitele posterioară ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea



clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
Amplasarea clădirilor unele față de altele se va realiza conform reparcelare PUZ.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la imobilele propuse se va face face din strada Carpați.

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative.

Realizarea accesului la parcele se va realiza în condițiile prevăzute în documentație.

Se impune realizarea unui drum pe latura sud-vestică a parcelelor conform P.U.G. Cîsnădie aprobat cu HCL 154/2021, cu acces din str. Carpați.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea cu rețele edilitare apă-canal, curent electric, gaze naturale, telefonie-cablu, se va realiza prin bransarea de la rețelele orașenești existente în zonă sau independent prin soluții alternative(pompe de căldură,panouri solare, sisteme eoliene sau alte surse în curs de posibilă apariție).

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

După reparcelare, parcelele vor avea front la stradă mai mic față de adâncime, conform Regulamentului general de urbanism. Pentru parcelele generatoare PUZ, se propune reîmpărțirea acestora în două parcele.

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor libere, verzi și împrejmuiri

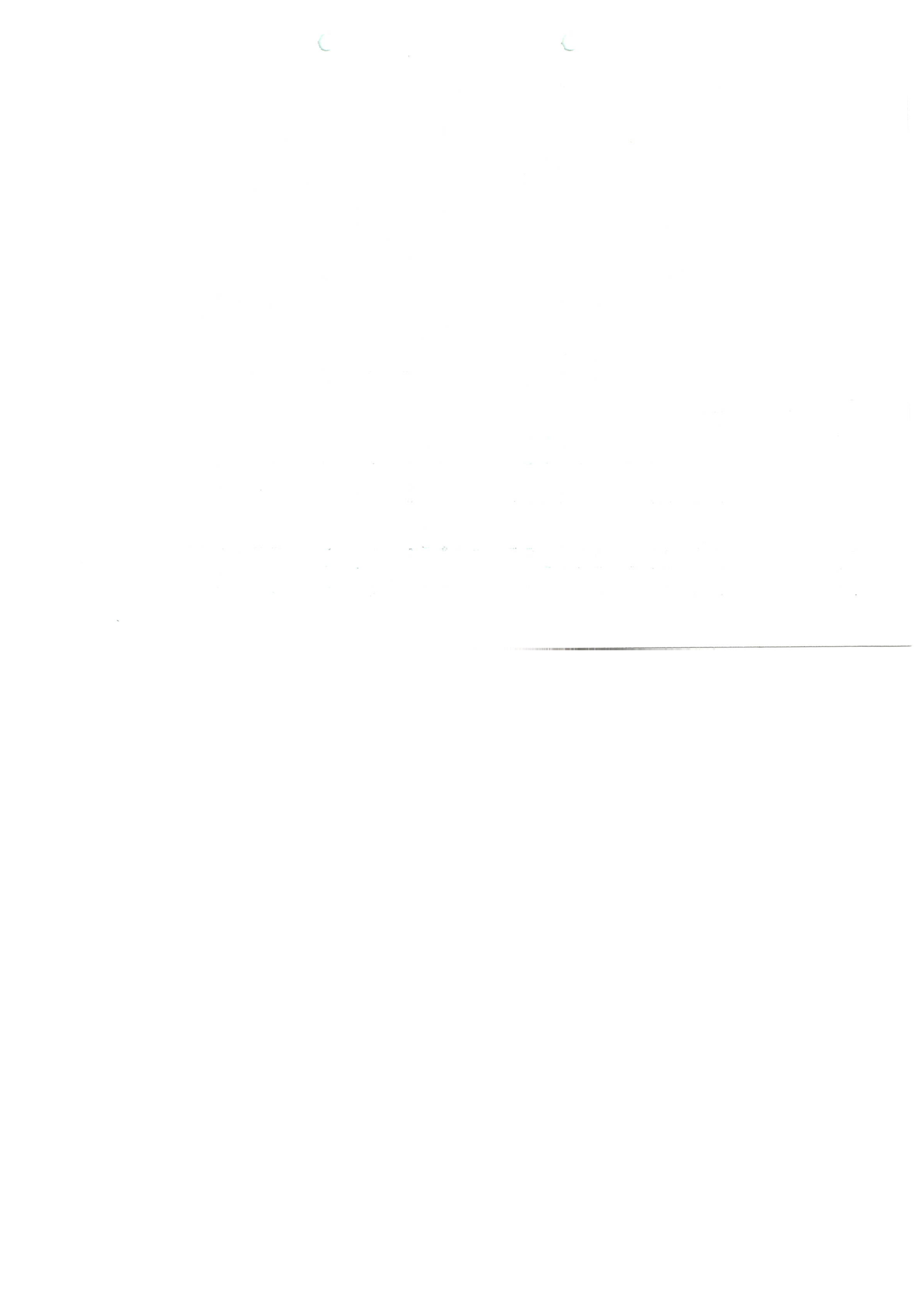
Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție de minim 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse.

Suprafața minimă a spațiilor poate fi redusă la 50% , cu condiția asigurării, prin tranzații de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi(UVa,UVs,UVe,UVt)- aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate s-a stabilit **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1,P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI**, stabilită prin P.U.G. Cîsnădie, aprobat cu HCL 238/2015



Suprafața studiată este de 1750,00 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturat, ce face parte integrantă a prezentului regulament.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L – locuire - L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2 situate în noile extinderi .

V. Unități teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament .

Unitățile teritoriale de referință s-au făcut în cadrul PUG Cislădie , aprobat cu HCL 238 / 2015

În zona care face obiectul P.U.Z.-ului , nu există în prezent construcții executate .

Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construire pe terenuri libere
- Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei .
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei :

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiunii stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții
- menținerea spațiilor libere între construcții, anexe și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambiantare

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Accesul la imobilele propuse se va face de pe drumul de acces existent, str. Carpați. Circulația principală se va desfășura pe direcția nord-vest.



Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- realizarea accesului la construcții, în condițiile prevăzute în documentația de față;

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

Zona funcțională de locuire, funcțiuni complementare aferente locuirii :
L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI .

2. Date de recunoaștere

- Zona este delimitată:
 - la nord-est de parcele private
 - la nord-vest de strada Carpați
 - la sud-est parcele private
 - la sud-vest canal desecare și parcele private
 - Suprafața zonei studiate este de 1750,00 mp
 - Tipul de proprietate :
 - proprietate privată (beneficiari P.U.Z.)
 - proprietatea Consiliului Local Cislădie(domeniul public-căi de comunicație)
- ### 3. Construcții existente

Pe amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z, nu există în prezent nici o construcție executată.

În partea nord-estică a zonei studiate, există în prezent construcții (locuințe),având un regim de înălțime, P+M, P+1E, P+1E+M.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse: **FUNCTIUNEA : SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.**

Se permit servicii aferente funcțiunii de locuințe, conform UTR L2, Secțiunea I, Art. 2 din Regulamentul local de urbanism al P.U.G. Cislădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0m.

Tema de proiectare definește tipul de clădiri : locuințe individuale și colective mici.

Se definește suprafața constructibilă a parcelelor: zona ocupată de construcțiile respective.

4.2. Înălțimea maxima admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus este de două niveluri supraterrane. Regimul de înălțime pe parcelele generatoare este S+P+1; S+P+M
Înălțimea la streășină maxim este de 10,00m.

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente , distanțe :

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa retrase minim 5,00 m față de aliniament (limita de proprietate la strada de acces - str. Carpați).

Orice construcție va respecta aliniamentul și se va înscrie în suprafața constructibilă a parcelei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale :

- clădirile în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, dar nu mai puțin de decât 3,00 m.

- clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una din limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii , măsurată la cornișa superioară sau atic , dar nu mai puțin de 3,00 m.

- clădirile în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi, se vor respecta reglementările din P.U.G. Cislădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015 .

- toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt , dar nu mai puțin decât 4,00 m .

4.4. Indici de utilizare a terenului:

P.O.T. max. = 45 %
C.U.T. max. = 0,90 ADC/mp teren

Acești coeficienți se referă la interiorul parcelelor destinate construirii, fără spațiile căilor de circulație.

4.5. Circulații și accese

Eventualele suprafețe de teren necesare pentru modernizarea și realizarea drumurilor vor trece din domeniul privat în domeniul public al Consiliului Local Cîsnădie.

4.6. Parcaje, garaje:

Având în vedere gradul de motorizare în prezent și în perspectivă, se prevăd pentru locuințe 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale și 1,50 locuri de parcare / locuință colective.

4.7. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi cele durabile: cărămidă, beton, structuri metalice, lemn, piatră, etc.

4.8. Finisajele premise:

- tencuiei cu zugrăveii de diferite culori;
- placcaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placcaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoarele acoperișurilor va fi țigle tradiționale sau învelitori din materiale impermeabile pentru acoperișurile tip terasă;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltate.

4.8. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu împrejuriri de max. 2,00 m de la cota trotuarului.

Materialele folosite pentru împrejuriri spre stradă vor fi:

- soclu opac max. 0,60 m înălțime
- panouri de închidere transparente realizate din grilaje metalice sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și permit pătrunderea vegetatiei

Se permite dublarea împrejuririlor cu gard viu – plantații verzi având același dimensiuni de mai sus, cu condiția să nu perturbeze circulația pe trotuare.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor.

Împrejuririle spre limitele de separare ale parcelelor (laterale, posterioare) vor fi opace, de maxim 2,50m înălțime.

4.9. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelora care nu creează umbriri defavorabile către vecini. Suprafața minimă verde pentru locuire va fi de minim 30 % .

5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei;
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești, decât în containere închise

Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natural.

Șef proiect

Întocmit,

Arh. Viorel Mihail Nearițu

Arh. Ana Văcăr-Neamțu



**PREȘEDINȚE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HÔZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

