

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 203

pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru
"Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Măgurii FN,
beneficiar Achim Ioan Lucian pentru Societatea LUXURY HOME S.R.L.

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 29 august 2024 ;

Analizând Referatul de aprobare nr. 17935/08.08.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 17936/08.08.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

-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;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orașenească și comerț nr. 1227/28.08.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1477/28.08.2024;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 23 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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Măgurii FN, beneficiar Achim Ioan Lucian pentru SC LUXURY HOME SRL, conform anexei nr. 1¹- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu și anexei nr. 1² Planșa de Reglementări Urbanistice modificată după condiționările impuse prin avizul nr. 641 din 23.07.2024 emis de Consiliul județean Sibiu, 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 generatoare a documentației este de 42987 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 URABNE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:

„Dezmembrare terenuri în vederea construirii”

UTR L - zonă de locuințe

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M

- înălțimea maximă admisă: 7,00 m măsurată la cornișa/ 10,00 m de la C.T.N. la coamă

- POT max.admis= 35%

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

UTR CB - zonă instituții, servicii și echipamente

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M
- înălțimea maximă admisă: 7,00 m măsurată la cornișă/ 10,00 m de la C.T.N. la coamă
- POT max.admis= 50%
- CUT max.admis = 1,50 mp ADC/mp teren

Reglementări propuse conform Planșei Reglementări Urbanistice nr. U02 si RLU aferent:

UTR L-zonă de locuințe

* **funcțiuni admise:** locuințe unifamiliale amplasate în regim izolat și/sau cuplat

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 m. Pentru arii desfășurate mai mari de 250 mp, aceste funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat conform legii. Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii etc.). Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime parter, înălțimea maximă măsurată la cornișă de max. 2,20 m.

* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (mai mult de 5 autovehicule mici/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 sau mic-gros, depozitari materiale re folosibile, platforme de pre colectarea deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioșcuri, tonete, cabinete, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame, copertine și pergole, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice sau din instituții publice.

* **Caracteristici ale parcelelor:**

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 14 m pentru fiecare parcela destinată construirii în regim izolat și minim 12 m pentru fiecare parcelă destinată construirii în regim cuplat.

- suprafața minimă a parcelelor va fi de minimum 350 mp pentru cele destinate construirii în regim izolat și minimum 250 mp pentru cele destinate construirii în regim cuplat.

Prin prezentul PUZ se propune parcelarea imobilului teren (rezultat în urma alipirii CF. nr. 113875 si CF. nr. 113577 Cisnădie) în 64 loturi destinate locuințelor (18 loturi destinate construirii de locuințe în regim izolat și 46 loturi destinate construirii de locuințe în regim cuplat), un lot destinat amenajării unui spațiu verde si 1 lot destinat spațiilor de instituții și servicii.

* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.0 m; toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Măgurii cu o distanță minimă de 15.0 m de la marginea exterioară a șanțului drumului conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu; Prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament.

* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m. Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.00 m. După distanța de 15.00 m, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișă superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

* **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:**

- construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m.

- construcțiile de tip garaje sau anexe se pot amplasa conform Cod Civil, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul de înălțime Parter și H max. cornișă=2.20 m. Dacă construcțiile sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale. Pe lot 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector, realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre strada Măgurii și spre drumul colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

***Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, 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.

* **circulații și accese:** Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) drumul existent de 6,0 m este propus să fie modernizat la 8.5 m. Se propune realizarea de noi drumuri de incinta de 8,50m lățime și a unui acces de 6.00 m lățime, având lungimea de 30.0 m. Pentru a fluentiza circulația pe str. Măgurii, care face legătura între orașul Cisnădie și satul Cisnădioara, se propune realizarea unui drum colector având lățimea de 7.00 m conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu. Pe latura de Vest a zonei reglementate se propune întreruperea drumului propus de 8.5 m lățime la limita de proprietate pentru a putea fi ulterior continuat pentru o noua dezvoltare urbanistică în vecinătate. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru alte funcțiuni vor fi prevăzute locuri de parcare conform RGU.

UTR CB-zonă instituții, servicii și echipamente

* **funcțiuni admise:** instituții, servicii și echipamente, sedii ale unor companii și firme 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, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate- scuaruri, grădini 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 activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii inclusă 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 biserici.

* **funcțiuni interzise:** locuințe, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitari en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de pre colectare 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 activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați.

* **caracteristici ale parcelelor :** parcela având suprafața minim de 900,0 mp și un front la stradă de minim 16.00 m

* **amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 6.00 m. Toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Măgurii cu o distanță minimă de 15.0 m de la marginea exterioară a sanțului drumului conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu.

* **amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare:** construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă de 6.00 m. Garajele și anexele se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, H max. cornișă = 2.2 m. Dacă anexele sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasarea al clădirii principale. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe

o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe această parcelă împrejmuirea spre str. Măgurii și a drumului colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

* **amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 4.00 m

* **spații libere/ plantate:** se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar pentru accese și parcări. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi.

* **împrejmuire:** pe lot 1 împrejmuirea spre str. Măgurii și a drumului colector va fi transparentă, dublată de gard viu și va avea o înălțime de maxim 2.0 m. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitară subzona L și CB**

Alimentarea cu apă și canalizare: se propune extinderea rețelelor pe drumul modernizat și pe drumurile propuse și realizarea de bransamente la locuințele propuse. Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incinte. Se propune devierea canalului pluvial care traversează CF. 113875 Cisnădie pe zona carosabilă propusă conform planșei 5.0 reglementări tehnico-edilitare. Se propune relocarea unui stâlp de curent existent, aflat în zona drumului propus pentru modernizare (CF. 112338 Cisnădie) pe zona verde a str. Măgurii.

Alimentarea cu energie electrică: se propune extinderea rețelei din str. Măgurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la acestea

Alimentarea cu gaze: se propune extinderea rețelei din str. Măgurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la acestea.

Telecomunicații : se va realiza de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel racordurile la rețeaua de cablu și telefonie sa fie îngropat și nu aparent.

Salubritate : Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate atât pentru deșeurile menajere cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 828/30.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1432 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9372 din 17.04.2024 și propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 14.02.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.07.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 16107 din 17.07.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu, cu următoarea condiționare:

- *Se va obține acordul administratorului drumului județean DJ 106D- Direcția Tehnică din Cadrul Consiliului Județean Sibiu și avizul Autorității Aeronautice Civile Române, până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Cisnădie.*
- *A fost obținut Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu și avizul favorabil al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14655/08.08.2024.*

Art. 5 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 RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, 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 Cisnădie 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. nr. 238/2015.

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 9372/17.04.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informare și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului ACHIM IOAN LUCIAN pentru Societatea LUXURY HOME S.R.L. .

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 29 august 2024, cu 12 voturi „pentru” și 6 voturi „împotriva”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU**



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

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. Achim Iona Lucian pt. Societatea LUXURY HOME S.R.L., str. Magurii nr.113, loc.Cîsnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU

Lucian



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

INVENTAR COORDINATE MOBILE NR.CAD. II ESTRI NR.CAD.II.577

Nr.net	X	Y
121	467883.770	432491.914
122	467815.248	432532.486
123	467795.260	432511.047
124	467781.543	432486.394
125	467765.518	432462.997
126	467762.791	432459.349
127	467748.747	432440.535
128	467731.830	432417.420
129	467717.071	432398.035
130	467698.712	432370.674
131	467683.494	432346.949
132	467671.406	432320.150
133	467651.076	432245.335
134	467621.021	432146.680
135	467606.398	432118.700
136	467583.003	432072.752
137	467555.077	432014.752
138	467528.114	431956.182
139	467492.307	431877.158
140	467451.651	431785.418
141	467415.268	431677.643
142	467380.977	431558.869
143	467344.462	431428.064
144	467306.048	431285.118
145	467265.509	431130.238
146	467223.480	430964.168
147	467179.010	430787.538
148	467133.193	430592.077
149	467086.913	430380.134
150	467039.475	430154.495
151	466991.275	429916.834
152	466942.246	429668.081

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL
 - LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG CISNĂDIE
 - LIMITA RETRAGERII SI EDIFICABIL
 - LIMITA PARCELEI PROPUSE
 - LIMITA PARCELE SI CONSTRUCȚII VECINE EXISTENTE CONFORM ETERA
- FUNCTIUNI**
- ZOŢA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN
 - ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR
 - SERVICI DISPERSATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE
 - LUCRU DE APĂ - LACUL CISNĂDIE
 - CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE EXISTENTE SI PROPUSE
 - ALIEE OCAZIONAL CAROSABILA
 - TERENI CEDAT PENTRU REALIZARE SI MODERNIZARE DRUMURI INCINTA LA 8.50 M LĂȚIME, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 5.233.0 MP
 - ACCESSE AUTO SI PIETONALE ÎN PARCELE
 - EDIFICABIL
 - ACCESSE ÎN PARCELE

Categoria de folosință CF-uri Cisnădie:
 CF nr. 113875, S teren = 27.808 mp, drum, livadă, fânață, SC Home Luxury SRL
 CF nr. 113577, S teren = 14.017 mp, drum, livadă, fânață, SC Home Luxury SRL
 CF nr. 112837, S teren = 453 mp, drum, Domeniul privat al Crașăuți Cisnădie
 CF nr. 112627, S teren = 624 mp, S mas. teren = 383 mp, drum, Domeniul privat al Crașăuți Cisnădie
 CF nr. 112339, S teren = 185 mp, S mas. teren = 181 mp, drum, Domeniul privat al Crașăuți Cisnădie

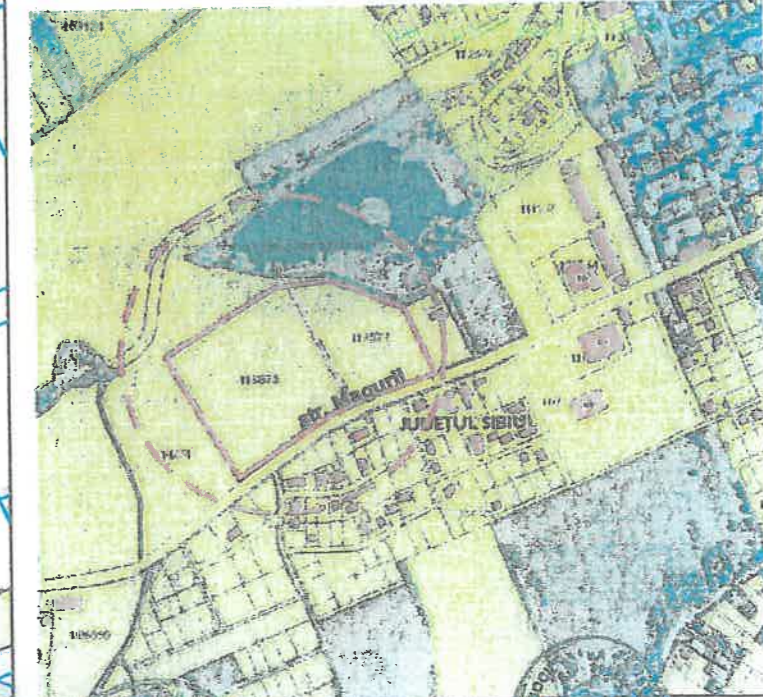
Indici urbanistici propuși prin PUZ pentru zone de locuințe - UTR L :
 P.O.T. max = 35 %
 C.U.T. max = 0.80 (pentru regim de înălțime S+P+E, D+P+M)
 Hmax cornisa = 7.00 m de la ctn
 Hmax coama sau altc superior = 10.00 m de la ctn

Indici urbanistici propuși prin PUZ pentru zone de servicii - UTR CB :
 P.O.T. max = 50 %
 C.U.T. max = 1.50 (pentru regim de înălțime S+P+E, D+P+M)
 Hmax cornisa = 7.00 m de la ctn
 Hmax coama sau altc superior = 10.00 m de la ctn

Fiecare locuința propusă va constitui câte un compartiment de incendiu de GRF II.

BILANȚ TERITORIAL

	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	42.987,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	5.253,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	37.734,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	13.027,0	34,52 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	9.613,0	25,48 %
SUPRAFAȚĂ VERDE	15.094,0	40,00 %



Semnat digital de catre
Argentina Laposi-Oana
Data: 24.07.2024 08:50:39
ĂNEXA LA AVIZ NR.641/23.07.2024

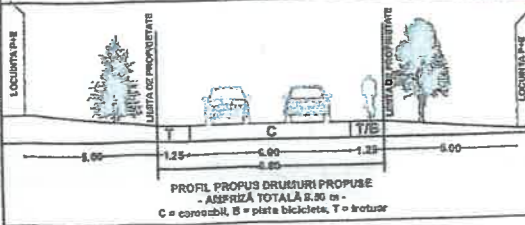
REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.0 m;
- toate clădirile se vor retrage față de liniile laterale ale parcelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la comișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m. Clădirea construită în regim cuplat se va retrage față de linia laterala ale parcelor de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m, clădirea se va retrage față de linia laterala ale parcelor cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la comișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- retragerea clădirilor față de linia posterioară a parcelor va fi egală cu jumătate din înălțimea la comișa, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m;
- clădirea de pe LOT 01 - Servicii, se vor retrage cu minim 6.0 m față de toate liniile parcelor;
- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la comișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.0 m dacă fațadele opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Partor, în maxim comișă = 2.2 m.

Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;

- pe LOT 01, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 37 se va prevedea pe latura dinspre str. Măguri realizarea pe o adâncime de minim 3.0 m a unei perdele verzi.

Pe aceste parcele împrejurarea spre str. Măguri va fi transparentă, dublată de gard viu.



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- pe terenuri se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim izolat (18 unități locale) și locuințe unifamiliale individuale în regim cuplat (40 unități locale);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de PUG Cisnădie;
- se va constitui o parcelă pentru servicii - UTR Cb - LOT 01;
- se va constitui o parcelă pentru zone verzi pentru agrement - LOT 08.

PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMAȚOARELE CONDIIȚII:

- față de strada de minim 14.0 m pentru fiecare unitate locală izolată și 12.0 m pentru fiecare unitate locală cuplată;
- suprafața minimă a parcelor va fi de 350 mp pentru locuințe în regim izolat și 250 mp pentru locuințe în regim cuplat;
- adâncimea parcelor va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelor.

NECESAR DE PARCĂRI:

- se vor asigura minim 2.0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locală;
- nu se admite parcarile pe circulațiile publice;
- pentru alte funcțiuni vor fi asigurate locuri de parcare conform R.C.I.

PROIECTARE DE CONSULTANȚĂ

specificatie	nume	semnatura	Data	BENEFICIAR	Proiect nr:
șef proiect	arch. Luminița ISPAS		11/2023	ACHIM IOAN LUCIAR PENTRU SC ROSE LUXURY SRL str. Măguri nr.113 loc. Cisnădie	33/2023
proiectat	arch. Luminița ISPAS			DENUMIRE PROIECT: PUZ - DEZBENEBARE TERENURI ÎN VEDEAREA CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE str. Măguri nr.113 loc. Cisnădie	Faza: PUZ
desenat	ing. Ioan ISTRATE			DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșă nr: 1 g



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU



INVENTAR COORDONATE IMOBILE
NR. CAD. 113875 și NR. CAD. 113877

Nr. lot	X	Y
121	467883.779	432491.914
122	467803.248	432332.486
123	467795.260	432311.047
124	467781.543	432486.394
125	467765.518	432462.997
126	467762.791	432459.349
127	467748.747	432440.555
128	467731.879	432417.929
129	467717.071	432398.035
130	467808.712	432310.674
131	467833.494	432310.949
132	467917.406	432390.350
133	467951.076	432445.355
134	467951.975	432456.680
135	467836.998	432612.700
136	467842.002	432632.732
137	467835.027	432614.752
138	467829.114	432596.385
139	467823.367	432577.358
140	467815.651	432558.418
141	467815.268	432557.643
142	467805.972	432538.869
143	467844.053	432518.866
145	467848.048	432517.118
147	467836.309	432497.253
148	467812.489	432463.168
149	467956.010	432507.538
150	467952.193	432524.077
151	467946.913	432540.334
152	467928.475	432462.496
153	467922.715	432596.074
154	467890.246	432611.061

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL
- LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG CISNĂDIE
- LIMITA RETRAGERI SI EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITE PARCELE SI CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE CONFORM ETERA

FUNCTIUNI

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN
- ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR
- SERVICII DISPERSATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE
- LUCIU DE APĂ - LACUL CISNĂDIE
- CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE EXISTENTE SI PROPUSE
- ALEE OCAZIONAL CAROSABILA
- TEREN CEDAT PENTRU REALIZARE SI MODERNIZARE DRUMURI INCINTA LA 8.50 M LATIME, ȘI DRUM COLECTOR DE 7.00 M IN SUPRAFAȚA DE 6.386,0 MP
- ACCESE AUTO SI PIETONALE IN PARCELE
- EDIFICABIL
- ACCESE IN PARCELE

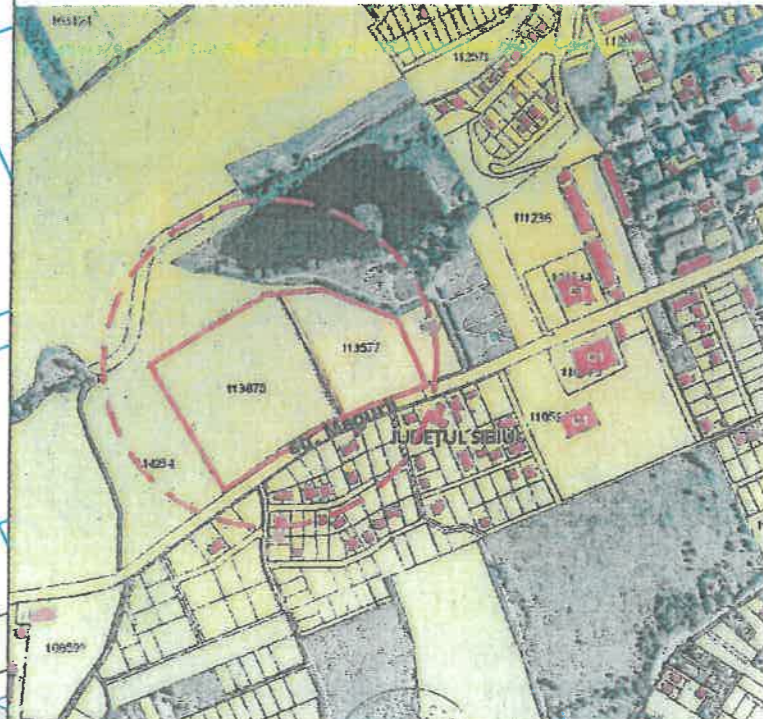
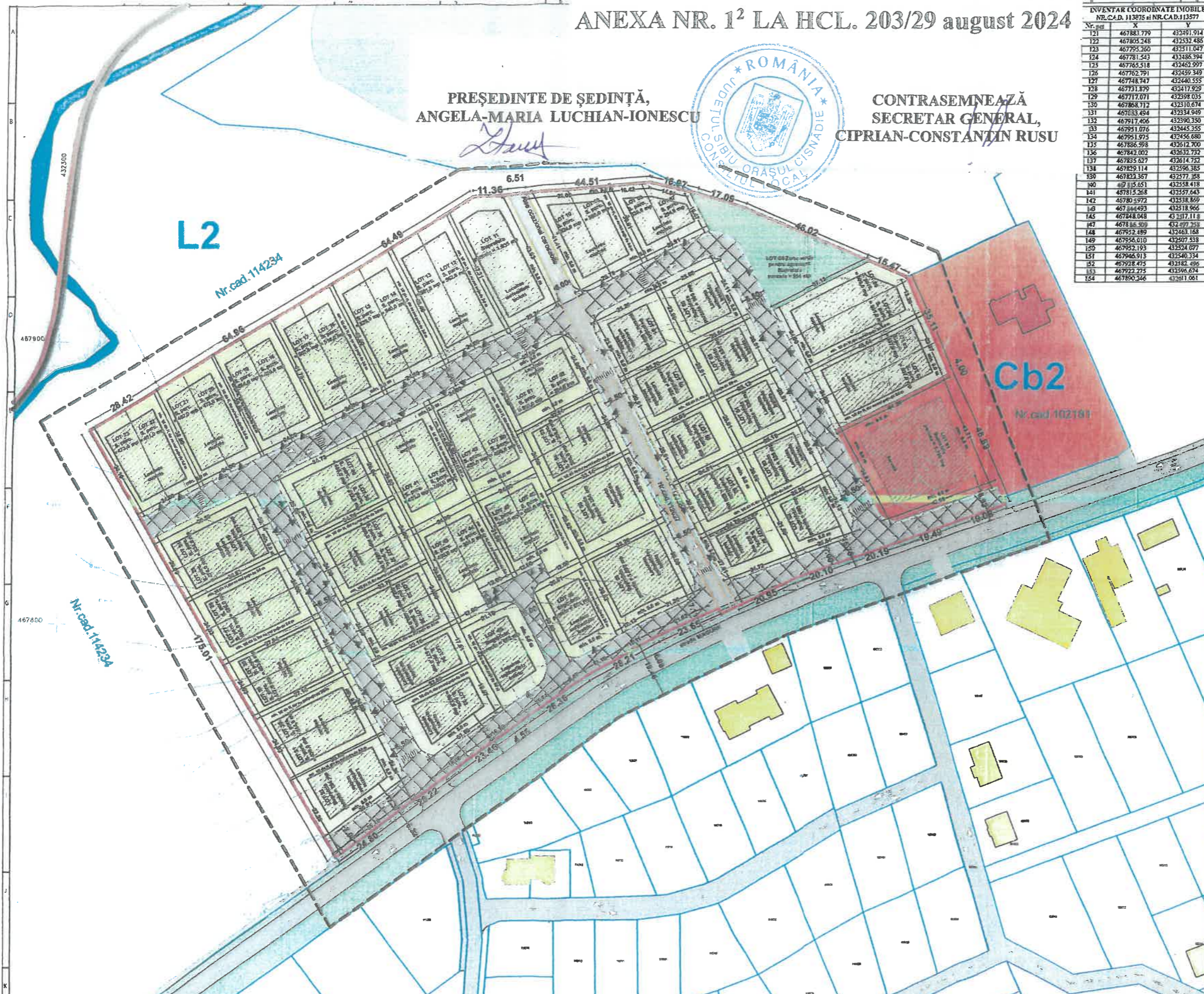
Categoria de folosință CF-urii Cisnădie:
CF nr. 113876, S teren = 27.808 mp, drum, livadă, făinășă, SC Home Luxury SRL
CF nr. 113877, S teren = 14.017 mp, drum, livadă, făinășă, SC Home Luxury SRL
CF nr. 112857, S teren = 453 mp, drum, Domeniul privat al Orașului Cisnădie
CF nr. 112627, S teren = 524 mp, S mas. teren = 263 mp, drum, Domeniul privat al Orașului Cisnădie
CF nr. 112336, S teren = 185 mp, S mas. teren = 181 mp, drum, Domeniul privat al Orașului Cisnădie

Indici urbanistici propusi prin PUZ pentru zona de locuințe - UTR L:
P.O.T. max = 35 %
C.U.T. max = 0,50 (pentru regim de înălțime S+P+E, D+P+W)
Hmax coama sau atic superior = 10,00 m de la ctn

Indici urbanistici propusi prin PUZ pentru zona de servicii - UTR CB:
P.O.T. max = 50 %
C.U.T. max = 1,50 (pentru regim de înălțime S+P+E, D+P+W)
Hmax coama sau atic superior = 10,00 m de la ctn

Fiecare locuința propusă va constitui câte un compartiment de incendiu de GRF II.

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	42.997,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	6.386,0	
- drumuri în interiorul loturilor	4.926,0	
- drum colector	1.460,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	36.601,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	12.635,0	34,52 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	9.328,0	25,48 %
SUPRAFAȚĂ VERDE	14.640,0	40,00 %



REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5,0 m;
- toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m. Clădirea construită în regim cuplat se va așeza pe o limită laterală de catenă 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 jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m; retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m;
- clădirile de pe LOT 01 - Servicii, se vor retrage cu minim 6,0 m față de toate limitele parcelei;
- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la aliniament;
- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, și maxim cornișă = 2,2 m. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;
- pe LOT 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre str. Măguri și drumul colector realizarea pe o adâncime de minim 3,0 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre str. Măguri și drumul colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

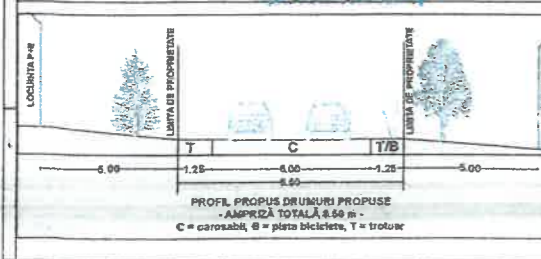
- pe terenuri se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim izolat (16 unități locative) și locuințe unifamiliale individuale în regim cuplat (46 unități locative);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de RLU PUG Cisnădie;
- se va constitui o parcelă pentru servicii - UTR Cb - LOT 01;
- se va constitui o parcelă pentru zonă verde pentru agrement - LOT 06.

PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMĂTOARELE CONDIȚII:

- a) în fața străzii de minim 14,0 m pentru fiecare unitate locativă izolată și 12,0 m pentru fiecare unitate locativă cuplată;
- b) suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru locuințe în regim izolat și 250 mp pentru locuințe în regim cuplat;
- c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

NECESAR DE PARCĂRI:

- se vor asigura minim 2,0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- nu se admit parcarile pe circulație publică;
- pentru alte funcțiuni vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.



PROIECTARE SI CONSULTANTA

CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanning@urbanplanning.ro

specificatie	nume	semnatura	Data	BENEFICIAR:	Proiect nr.
desf proiect	ingh. Luminița ȘPȘ		11/2023	ACHIEȘ IOAN LUCHIAN PENTRU SC HOME LUXURY SRL	33/2023
proiectat	ingh. Luminița ȘPȘ			DENUMIRE PROIECT: PUG - DEZAMBELIRE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE	Faza: PUZ
deosebit	ingh. Luminița ȘPȘ	Ioan ISTRATE		DENUMIRE PLANȘA: REGULAMENTARI URBANISTICE	Planșa nr. 2.0

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ - DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**

- Beneficiar **ACHIM IOAN LUCIAN PENTRU SC HOME LUXURY SRL**
str. Măgurii, nr.113, loc. Cisnădie

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

- Date de recunoaștere a documentației Proiect nr. 33/2023

1.2.CUPRINS :

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea. Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime și anume – alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, prezența unui sistem de colectare ape menajere, pluviale și a unui sistem de depozitare a deșeurilor.

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

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

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în planșa Regim juridic și obiective de utilitate publică.

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

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

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

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

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

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

b) suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru locuințe în regim izolat și 250 mp pentru locuințe în regim cuplat;

c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pe loturile rezultate în urma parcelării se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim izolat (18 unități locative) și locuințe unifamiliale individuale în regim cuplat (46 unități locative).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L - toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de **5.0 m**;

- toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Măgurii cu o distanță minimă de **15.0 m** de la marginea exterioară a șanțului drumului conform prevederilor din Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu,

- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de **15.0 m** de la aliniament.

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

L - toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.0 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 jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.0 m**;

- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 m**;

- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cornișă = **2.2 m**. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;

- pe LOT 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim **3 m** a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre str. Măgurii și spre drumul colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

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

L - distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **4.0 m** dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L - din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) drumul existent de **6,0 m** este propus să fie modernizat la **8,50 m**. Se propune realizarea a noi drumuri de incintă de **8,50 m** lățime și a unui acces de **6,00 m** lățime, având lungime de **30,0 m**.

- pentru a fluidiza circulația pe str. Măgurii, care face legătura între orașul Cisnădie și satul Cisnădioara, se propune realizarea unui drum colector având lățime de **7,00 m** conform prevederilor din Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu.

- pe latura de Vest a zonei reglementate se propune întreruperea drumului propus de **8,5 m** lățime la limita de proprietate pentru a putea fi ulterior continuat pentru o nouă dezvoltare urbanistică în vecinătate.

- 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.

- pentru alte funcțiuni vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L - POT (maxim) = 35 %

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

L - CUT maxim pentru înălțimi S+P+E (D+P+M) = 0.90 mp ADC/mp teren

CB- SERVICII DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CB – instituții, servicii și echipamente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CB - 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;
- 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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB - 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 biserici;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB - se interzic următoarele utilizări:

- locuințe,
- 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 precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB - 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 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CB - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
Pe str. Măgurii există rețele de apă potabilă și canalizare. Se propune extinderea rețelelor pe drumurile propuse și realizarea de bransamente la clădirile propuse.
- apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incinte.

- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către investitorii/propietarilor pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- în timpul construirii clădirilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru gunoi menajer, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CB - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces și parcare.
- pe LOT 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

CB - pe LOT 1 împrejmuirea spre str. Măgurii și a drumului colector va fi transparentă, dublată de gard viu și va avea o înălțime de maxim 2.0 m.
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

CB - POT maxim = 50 %

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

CB - CUT maxim = 1.50 [mp. ADC/mp. teren]



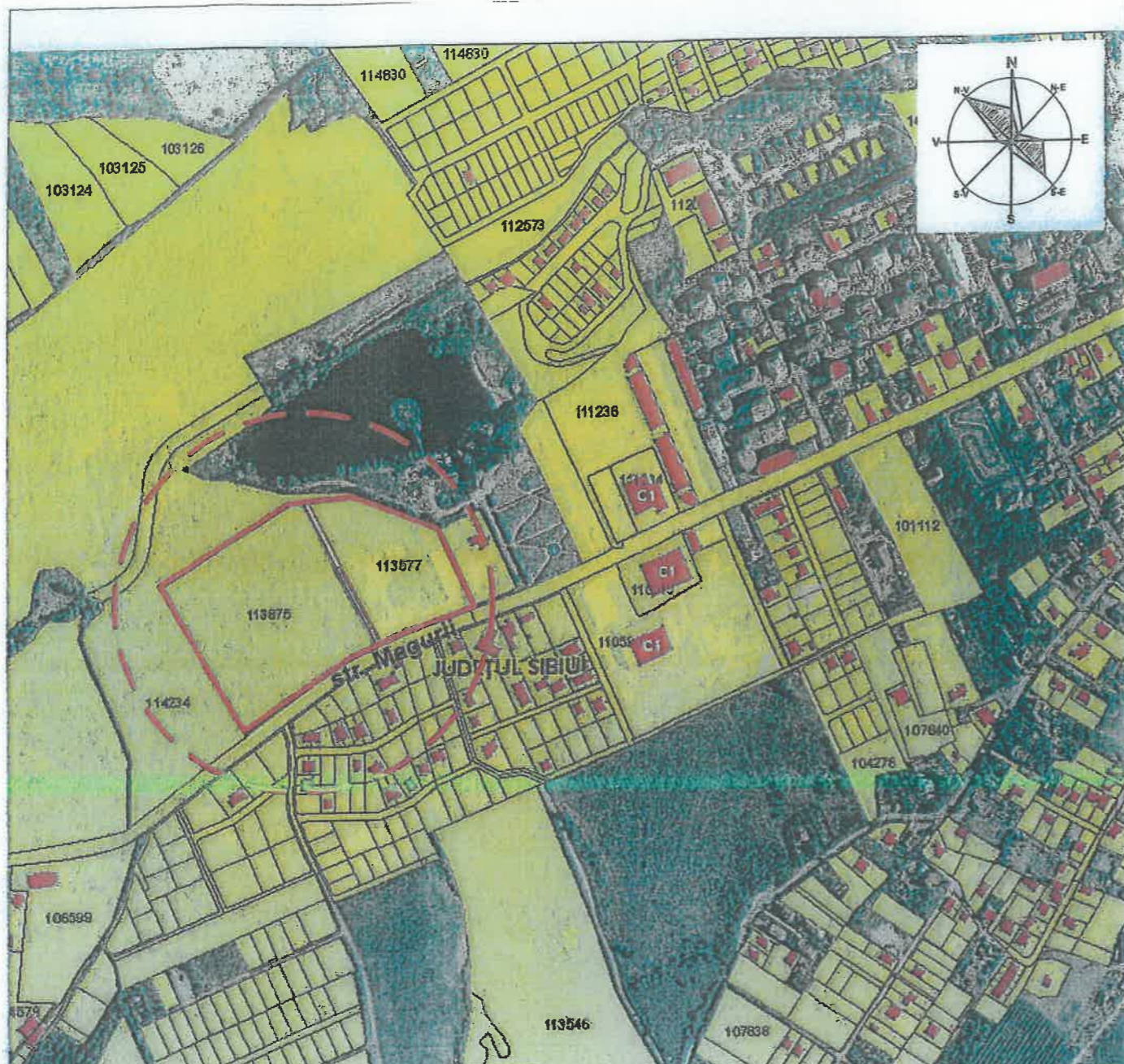
Întocmit,

arh. Luminița ISPAS

Licențiat în conservare și restaurare de
arhitectură: Ioan ISTRATE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUȘIAN-IONESCU



ANEXA NR. 3 LA HCL. 203/29 august 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

LEGENDA


LIMITE

 LIMITA TERENULURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL



CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanningsb@gmail.com



specificatie	nume	semnatura	Data: 11/2023	BENEFICIAR: ACHIM IOAN LUCIAN PENTRU SC HOME LUXURY SRL str. Măguri, nr. 113, loc. Cisnădie	Proiect nr: 33/2023
sef proiect	arh. Luminița ISPAS		Scara:	DENUMIRE PROIECT: PUZ - DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE str. Măguri, nr. 113, loc. Cisnădie	Faza: PUZ
proiectat	arh. Luminița ISPAS			DENUMIRE PLANȘA: ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planșa nr: 0.2
desenat	Consilier în restaurare interioară de arhitectură Ioan ISTRATE				

