

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.16

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Parcelare, construire locuințe și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Cetății FN, beneficiari
Motronea Vasiliță și proprietarii**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri, la data de 30 ianuarie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 1880/23.01.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 1920/23.01.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orașenească și comerț nr. 1068/30.01.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1287/30.01.2024;

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

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările 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.,e", 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 "Parcelare, construire locuințe și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Cetății FN, beneficiari Motronea Vasiliță și proprietarii, 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 situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 3800 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 principatii indicatori:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: I2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
INDICATORI URBANISTICI STABILITI PRIN PUZ SI RLU AFERENT: „PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI BRANȘĂMENTE UTILITĂȚI”

Regim de construire propus: P+E/M, D+P+E/M

Înălțimea maximă admisă: +7,00 m la cornișă și + 10,00 m la 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.= 35%

-CUT max. = 1,0mp ADC/mp teren

Funcțiuni admise: locuințe individuale unifamiliale și colective mici

Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250 mp ADC, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare.
- funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, care depășesc 250 mp ADC și generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste orele 22.00 și produc poluare,
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat,
- depozitare en-gros,
- depozități de materiale refoșibile,
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane,
- 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 care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor

- soluția urbanistică propune parcelarea imobilului-teren identificat prin C.F. nr. 102116 Cîsnădie în patru parcele distincte, cu respectarea H.G. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.
- autorizarea executării parcelărilor, în baza R.L.U. aferent P.U.Z. este permisă numai dacă fiecare

lot în parte respectă cumulativ următoarele:

- front la stradă de minim 14m pentru clădiri amplasate în regim izolat,
- suprafață minimă a parcelei de 350 mp pentru clădiri amplasate în regim izolat,
- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament = construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de acces cu o distanță minimă de 5.00 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale= construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale tuturor parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3.00 m. În cazul parcelelor nou propuse (parcela 3 și parcela 4), construcțiile se vor retrage față de limita dinspre parcelele situate la drumul de acces (parcela 1 și parcela 2) cu o distanță minimă de 5.00 m.

Retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcțiilor, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 5.00 m.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă = distanța minimă dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța de poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu la mai puțin de 4.00 m.

Spații verzi = zona spațiilor verzi va reprezenta minim 40% din suprafața totală a fiecărei parcele.

Spațiile pentru parcaje: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul spațiilor de parcaje se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse. Pentru fiecare locuință individuală de vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă.

Accesul și circulații = Accesul auto și cel pietonal se va realiza dintr-un drum existent de utilitate publică cu o ampriză finală propusă la 8,50 m. În vederea realizării lucrărilor de extindere și modernizare a drumului, prin prezenta documentație se propune cedarea unei suprafețe de 98.20 mp, în condițiile legii.

Echiparea edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare- se propune racordarea la rețeaua existentă pe str. Cetății.

Alimentarea cu energie electrică- se propune racordarea la rețeaua existentă pe str. Cetății

Alimentarea cu gaze – nu exista rețele de distribuție a gazelor naturale.

Telecomunicații -se propune extinderea rețelelor digitale în conformitate cu planurile de dezvoltare ale firmelor de telecomunicații

Salubritate- proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoaiului în sistem selectiv.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8.50 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 RENDUȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI 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, documentatia tehnica 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 autoturajelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

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

Art. 8 Prezentă se comunică beneficiarilor MOTRONEA VASILICĂ ȘI PROPRIETARILOR

Art. 9 Duceră 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 Cisnădie în data de 30 ianuarie 2024, cu 12 voturi „pentru” și 3 voturi „împotriva”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL ȚUREA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU**

Difuzare:
1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidențe hotărâri
1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
1 ex. O.C.P.I. Sibiu
1 ex. MOTRONEA VASILICĂ str. Tesatorilor nr. 19, loc. Cisnădie, jud. Sibiu
1 ex. afișaj

06.02.2024

Am primit cu exemplar.

ANEXA NR. 2 LA HCL. 16/30 ianuarie 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

ORAȘ CISNĂDIE, STRADA CETĂȚII, FN

CF NR 102116 și CF NR 111158 CISNĂDIE

Beneficiar:

Primăria Orașului Cîsnădie

- La inițiativa proprietarilor parcelei generatoare PUZ: DRAGOMIR RAMONA-MARIA ȘI MOTRONEA VASILICĂ

Data elaborării:

IUNIE 2023

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea planului urbanistic zonal prin care se detaliază reglementările referitoare la modul de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Documentațiile care stau la baza întocmirii planului urbanistic zonal sunt:

- GM 010/2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – reglementare tehnică (ordin 176/N/2000)
- GM 007/2000 Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU (ordin 21/N/2000)
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și OUG nr. 7/2011 privind completarea și modificarea acesteia
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea fondului funciar nr.18/1991 republicată, actualizată
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, actualizată
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, actualizată
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, actualizată
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică
- Codul Civil din 2009, actualizat
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018
- P.U.G. orașul Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015
- Certificatul de urbanism nr. 114 emis în data de 03/02/2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie
- Avizul de oportunitate nr. 11502/ 24.06.2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.

3. Domeniul de aplicare

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru imobilele cu CF NR 102116 Cîsnădie și CF NR 111158 Cîsnădie, situate în intravilanul orașului Cîsnădie, pe str. Cetății, FN, marcate pe planșele aferente acestui Regulament Urbanistic Zonal. Prezentul regulament are un caracter director, la elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament 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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intra sub incidența articolelor 3-9 din Regulamentul General de Urbanism.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 10-12 din Regulamentul General de Urbanism.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, poluare a aerului, solului sau apei.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Acestea se vor face numai pe baza unui studiu de impact elaborat conform prevederilor legale.

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de Reglementări – Echipare edilitară a prezentului plan urbanistic zonal.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Utilizările admise, admise cu condiționări și interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, etc.) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism și Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea pe cât posibil a condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 a Regulamentului General de Urbanism, a normelor de igienă aprobate de OMS și a STAS-urilor în vigoare.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face în conformitate cu prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG.

În zona drumul public se pot autoriza:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Stații de alimentare cu resurse de energie;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau instalații de acest fel.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 19-

22 din Regulamentul General de Urbanism.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile regulamentului privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile regulamentului privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCES CAROSABIL

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, mai ales a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Amplasarea și caracteristicile acceselor carosabile sunt detaliate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință în prezentul regulament.

ACCES PIETONAL

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură acces pietonal, potrivit importanței și destinației construcției, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea și caracteristicile acceselor pietonale sunt detaliate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință în prezentul regulament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

RACORDAREA LA REȚELE DE ECHIPARE EDILITARĂ

Prevederile Regulamentului General de Urbanism au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile articolului 27 a Regulamentului General de Urbanism, conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor editare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

PARCELAREA

Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament la descripțiile specifice zonelor funcționale și nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum 14m pentru clădiri izolate sau 12m pentru clădiri cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau 250 mp pentru cuplat;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor se face în baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante în zonă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut la fiecare zonă în parte.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului General de Urbanism:

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

ÎMPREJMURI

Conform Regulamentului General de Urbanism este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei.

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Subzonă de locuințe individuale situate în noile extinderi

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250 mp ADC, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;
- Funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte utilizări față de cele specificate la Articolul 1 și 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarelor utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp ADC și generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22,00 și produc poluare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioscuri și panouri publicitare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refofosibile;
- Platforme de colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze și stații mari de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor precum alunecări de teren sau inundații;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, excepție o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor precum alunecări de teren sau inundații.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - o Front la stradă de minimum 14 m pentru clădirile izolate;
 - o Suprafața minimă a parcelei de minim 350 mp pentru clădiri amplasate izolat;
 - o Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind limita între domeniul public și proprietatea privată;
- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,00 metri pentru a permite în viitor parcarei celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- CF 102116:
 - o Retragerile față de aliniament (strada Cetății, respectiv calea de acces privată) de minim 5,00m pentru a permite amenajarea locurilor de parcare
 - o Retragerile față de limitele laterale vor fi cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3,00m
 - o Retragerile față de limitele posterioare vor fi egale cu înălțimea măsurată la cornișa construcției propuse, dar nu mai puțin de 5,00m
- CF 111158:
 - o Retragera față de aliniament (strada Cetății) de minim 5,00m pentru a permite amenajarea locurilor de parcare
 - o Retragera față de limita laterală nordică va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișa construcției propuse, dar nu mai puțin de 3,00m
 - o Retragera față de limita laterală sudică va fi cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3,00m
 - o Retragera față de limita posterioară va fi minim înălțimea măsurată la cornișa construcției propuse, dar nu mai puțin de 5,00m

Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu la mai puțin de 4,00m.

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea a incendiilor;
- Pentru circulațiile și accesurile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu se recomandă utilizarea șapelor de beton;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Accesurile pietonale se recomandă a fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare;
- Se propune modernizarea drumului de acces – drumul de exploatare cu un profil de 8,50 m, cu două benzi carosabile de 3,50 m și un trotuar de 1,50 m;
- Se propune o cale de acces care să permită accesul la imobilele din partea posterioară a parcelei cu CF NR 102116 Cîsnădie. Pentru aceasta se propune un profil de 8,00m, utilizat în regim shared-space pentru autovehicule și pietoni, lărgindu-se spre accesul pe cele două proprietăți la 13,00m, câte 6,50m pentru fiecare parcelă, pentru a permite un acces auto de 5,00m și un acces pietonal de 1,50m.

Art. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;
- Se recomandă utilizarea unor pavaje permeabile (pavaje grilă/dale înierbate) pentru a evita mineralizarea excesivă a solului.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor propuse poate fi P+E/M sau D+P+E/M;
- În funcție de conformația terenului natural se pot admite subsoluri sau demisoluri;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt nu va depăși 7,00 m, iar la coamă sau atic superior nu va depăși 10,00 m.

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene prin armonizarea acestora cu vecinătățile imediate;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic, este interzisă;

- Se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țiglă ceramică profilată. Se interzice utilizarea de azbociment, a tablei din aluminiu sau zincată;
- Firidele de bransament vor fi îngropate sau integrate în construcție sau în împrejurirea terenului;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea unor materiale, culori, finisaje nespecifice zonei, care ar agresa vizual zona.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate și utilizarea unor variante optime până când acest lucru este posibil (de exemplu puț forat sau micro-stații de epurare);
- În cazul în care nu există posibilitatea extinderii rețelelor de apă și canalizare, se va impune obligativitatea instalării micro-stațiilor de epurare;
- Toate cablurile electrice și conductele aferente rețelelor edilitare vor fi amplasate în subteran sau în nișele construcțiilor cu acordul proprietarilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, iar dacă acest lucru este necesar se recomandă o mascare a acestora pentru a nu fi vizibile direct din circulațiile publice;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale;
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și vor fi tratate ca spații verzi decorative;
- Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate ca spații verzi și se recomandă evitarea acoperirii unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (beton, asfalt) fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol a apelor provenite din precipitații;
- Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și curți, pentru acestea recomandându-se dale înierbate sau pavaje grilă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafața minimă verde va fi de 35% din suprafața parcelei.

Art. 14 ÎMPREJMURI

- Se recomandă împrejmurile cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 2,00 m, cu un soclu opac de 0,60 m, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu;
- Se interzice dublarea părții transparente cu folie de tablă;
- Gardurile pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m și pot fi realizate din orice material, se recomandă o manieră transparentă pe zona grădinilor pentru evitarea umbririi;
- Aspectul împrejmuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI – POT

- POT maxim = 35 %

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

- CUT maxim = 1,0

Documentația pentru care se elaborează prezentul regulament local de urbanism este pentru planul urbanistic zonal pentru PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, cu parcela generatoare cu CF NR 102116 CİSNĂDIE și parcela inclusă pentru reglementare cu CF NR 111158 CİSNĂDIE.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

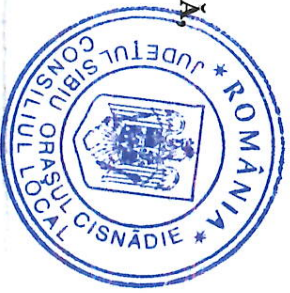
Prezentul regulament local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Cîsnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Regulamentul devine act de autoritate al administrației publice locale.



Întocmit,
Stag.urb. Petrișor Mădălina-Alexandra



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU

PUZ – PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Str. Cetății, FN, oraș Cîsnădie, jud. Sibiu - CF NR 102116 și CF NR 111158 Cîsnădie

