

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 111

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, bransamente
utilități și împrejmuire teren" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 113961; beneficiar Domnariu
Ovidiu Florin**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 27 martie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 7703/19.03.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 7728/20.03.2025 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 orășenească și comerț nr. 97/27.03.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 113/25.03.2025;

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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere rețele, bransamente utilități și împrejmuire teren" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 113961; beneficiar Domnariu Ovidiu Florin, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 1554 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:

Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- POT max. admis =45%

- CUT max.admis = 1,2mp ADC/mp teren

- regim de construire propus = P+E+M/P+E+R/P+2

- înălțimea maximă = 10.00m la cornișa superioară și 14.00 m la coamă/atic superior, înălțimea măsurată de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Reglementări propuse conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:

*** funcțiuni admise:**

- Locuințe colective mici(max. 6 unități locative pentru parcele cu suprafața de 1000mp)

- Funcțiuni complementare precum:

- 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;
- spații libere pietonale, spații libere plantate, scuaruri, grădina de cartier;

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250.0 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:**

Orice alte funcțiuni decât cele admise și cele admise cu condiționări;

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare prin documentații PUZ următoarele:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

*** Caracteristici ale parcelelor:**

- se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;

- Autorizarea executării parcelelor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minim 12.00 m pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 500 mp pentru clădiri izolate;
- Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Clădirea se va amplasa retras de la aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 5.00 m

*** retrageri minime față de limitele laterale:**

-clădirea se va retrage de la limita laterală dreapta (sudică) a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice

- clădirea se va retrage de la limita laterală stînga (nordică) a parcelei cu o distanță minimă de 7.00 m-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice

*** retrageri minime față de limitele posterioare:**

Clădirea se va retrage față de limita posterioară a parcelei, cu o distanță variabilă cuprinsă între 10.80 m- 18.60 m generată de zona de protecție a conductei de apă OL 400 mp-conform Planșei U0.3 Reglementări urbanistice.

*** 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 6.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

*** amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 30% din suprafața totală a parcelei. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

*** asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui spațiu destinat parcajelor auto în partea posterioară a parcelei.

*** realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui drum de acces privat la zona de parcaje auto propus la o ampriză de 7.00 m.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizate conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele emise de către operatorii de rețele edilitare.

- **alimentarea cu apă:** conform aviz nr. 37364/02.02.2024, incinta este traversată de conducta publică de transport apă OL 400mm. Acest aviz este condiționat de amplasarea construcției proiectată la o distanță de minim 5 m față de generatoarea exterioară a conductei de apă OL 400 mm

- **canalizarea:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății

- **alimentarea cu energie electrică:** conform avizului de amplasament nr. 7020231226853/18.01.2024, precizarea este în funcție de specificul obiectivului, și anume că față de LEA 0,4 Kv din zonă se vor păstra distanțele minime impuse de Ordinul nr. 239/2019 al ANRE ce aprobă Norma Tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice. Nu se va lucra sub conductoarele LEA 0.4 Kv cu obiecte de ridicat pînă la o distanță de minim 2 m pe orizontală pînă la conductorul cel mai apropiat.

- **alimentarea cu gaze:** se propune racordarea la rețeaua existentă de pe str. Cetății

- **salubritate:** Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate 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 gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 591 din 22.06.2022, Avizul de Oportunitate nr. 21151 din 20.01.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 158 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 7/P.V din 12.10.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.07.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 15622 din 10.07.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. (g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 10.00 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. Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui drum de acces privat la zona de parcaje auto, propus la ampriză de 7.00 m. 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 URBALE 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. 238/2015.

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 158/04.01.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

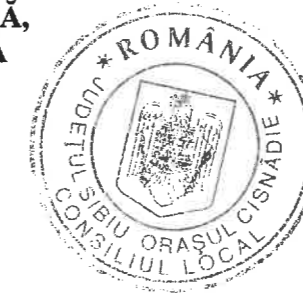
Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului Domnariu Ovidiu Florin.

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 Cisnădie, în data de 27 martie 2025, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE - DORIN MANEA**



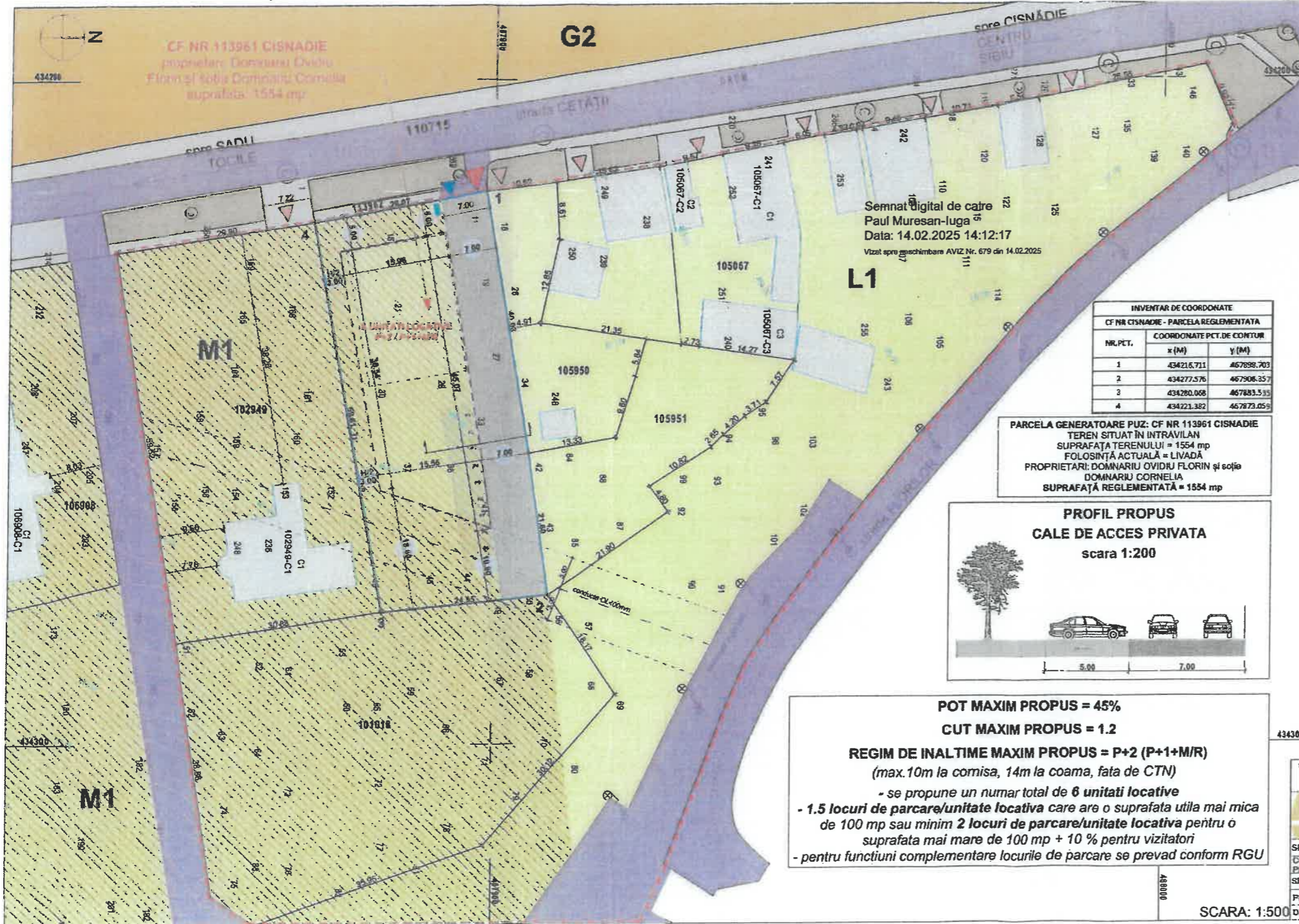
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**

Difuzare:

- 1 ex. Instructia 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. Domnariu Ovidiu Florin :
- 1 ex. Afișaj —

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 111/27 martie 2025 ¹			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ s-a făcut cu majoritate simplă o calificată x absolută o ²	27/03/2025	
2	Comunicarea către primar ²⁾	03/04/2025	

3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	03/04/2025	
4	Aducerea la cunoștința publică ^{4) +5)}	03/04/2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ^{4) +5)}	03/04/2025	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	03/04/2025	
<p>Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:</p> <p>¹⁾Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție." ²⁾Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului." ³⁾Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al orașului comunică hotărârile consiliului local al orașului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării</p> <p>⁴⁾Art. 197 alin. (4): "Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al orașului." ⁵⁾Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor...cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect." ⁶⁾Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică." ⁷⁾Art. 199 alin. (2): "Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."</p>			



PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Planșa.U0.3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
 Cîsnădie, str. Cetății, FN, CF NR 113961 CÎSNĂDIE

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- limită parcelă generatoare PUZ - limită zonă reglementată
 - limită zonă studiată
 - limite de proprietate parcele
- CIRCULAȚII EXISTENTE ȘI ACCESE**
- circulații carosabile publice existente
 - spații verzi aliniament/sant existent
 - circulații pietonale existente/acostament/protecție drum
 - ax drum existent/propus
- CIRCULAȚII PROPUSE ȘI ACCESE**
- acces pietonal parcelă - propus
 - acces auto parcelă - propus
 - acces auto orientativ - propus pentru zona studiată
 - circulații private carosabile și pietonale propuse
 - locuri de parcare propuse
- CONSTRUCȚII ȘI EDIFICABILE**
- suprafața maximă edificabilă
 - retrageri minime obligatorii
 - platforma de colectare deșeurilor - pubele selective
 - amprentă posibilă pentru construcții propuse
- MOD DE UTILIZARE A TERENULUI**
- zonă locuințe individuale și colective mici - L1
 - zonă mixtă rezidențial-servicii - M1
 - cimitire și clădiri existente - G2
 - construcții existente

Reglementări urbanistice

FUNCȚIUNI ADMISE

- locuințe colective și funcțiuni complementare
- se admit maxim 6 unități locative
- menținere pondere locuințe de minim 30%

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- fața de limitele laterale se va respecta o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea la comisa, dar nu mai puțin de 3,00m, respectiv 7,00m față de limita laterală stângă (cale de acces privată)
- fața de limita posterioară se va respecta o distanță de minim 5,00m din conducta publică de transport apă existentă

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcelele sunt considerate construite dacă au un acces carosabil de minim 5,00m
- pentru locuințe: minim 1,5 locuri de parcare/unitate locativă cu suprafața utilă mai mică de 100mp și 2 locuri de parcare/unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100mp
- se adaugă 10% pentru utilizatori

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- P+2 / P+1+M / P+1+R

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- spații verzi minim 30 %

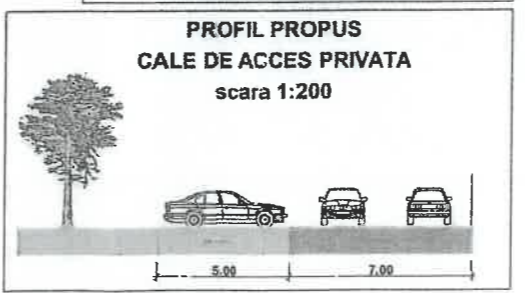
POT MAXIM ADMIS = 45 %

CUT MAXIM ADMIS = 1,2

INVENTAR DE COORDONATE
 CF NR CÎSNĂDIE - PARCELA REGLEMENTATĂ

NR.PCT.	COORDONATE PCT. DE CONTUR	
	X (M)	Y (M)
1	434216.711	467898.703
2	434277.576	467906.357
3	434280.068	467883.535
4	434221.382	467873.059

PARCELA GENERATOARE PUZ: CF NR 113961 CÎSNĂDIE
 TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN
 SUPRAFAȚA TERENULUI = 1554 mp
 FOLOSINȚĂ ACTUALĂ = LIVADĂ
 PROPRIETARI: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soție
 DOMNARIU CORNELIA
 SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ = 1554 mp



POT MAXIM PROPUȘ = 45%
CUT MAXIM PROPUȘ = 1.2
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUȘ = P+2 (P+1+M/R)
 (max.10m la comisa, 14m la coama, față de CTN)
 - se propune un număr total de 6 unități locative
 - 1.5 locuri de parcare/unitate locativă care are o suprafața utilă mai mică de 100 mp sau minim 2 locuri de parcare/unitate locativă pentru o suprafața mai mare de 100 mp + 10 % pentru vizitatori
 - pentru funcțiuni complementare locurile de parcare se prevăd conform RGU

BILANT TERITORIAL GENERAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TEREN LIBER ÎNTRAVILAN	1554.0	0.0	0.0	0.0
EDIFICABIL MAXIM LOCUINȚE	0.0	0.0	699.3	45.0
SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELEI	0.0	0.0	466.2	30.0
CIRCULAȚII PRIVATE PIETONALE/CAROSABILE	0.0	0.0	388.5	25.0
SUPRAFAȚA TOTALĂ PUZ	1554.0	100.0	1554.0	100.0

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR./DATA
				RECEPUTĂ DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soție DOMNARIU CORNELIA juc. Săcu, Sibiu, str. Tenețarilor, bl.1, sc.C ap. 31
				PROIECT NR. 4222
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	DATA	FAZĂ
COORDONATOR PROIECT	Lr.urb. Barăntin Hreab		14.02.2025	P.U.Z
ȘEF PROIECT	Mester Urb. Ioana Rusu			
PROIECTAT	stag.urb. Madalina A. Petrisor		10/2023	PLANSĂ NR. U0.3
DEȘENAT	stag.urb. Madalina A. Petrisor			REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 VASILE-DORIN MANEA



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 DANIELA-MARIA SZASZ



BENJAMIN HIL STUDIO S.R.L.
SIBIU.....ROMANIA
C.U.I.....43149902
office.hilstudio@gmail.com
Mobil:.....0765 486 101

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

ORAȘ CISNĂDIE, STRADA CETĂȚII, FN

CF NR 113961 CISNĂDIE

Beneficiar:

Primăria Orașului Cisnădie

- La inițiativa proprietarilor parcelei generatoare

DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția DOMNARIU CORNELIA



Data elaborării:

OCTOMBRIE 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
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995, republicată, actualizată
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare
- 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. 591 emis în data de 22/06/2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie
- Avizul de oportunitate nr. 21151/ 08/11/2022 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.



3. Domeniul de aplicare

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru terenul cu CF NR 113961 Cisnădie, situat în intravilanul orașului Cisnădie, pe str. Cetății, FN, marcat 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 edilitare 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 prescripțiile 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-urbanistice 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.

ÎMPREJMUIRI

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;



- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei.

III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M1 – subzonă mixtă rezidențial - servicii

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective mici – cu maxim 6 unități locative pentru parcele cu suprafața de 1000 mp
- Funcțiuni complementare precum:
 - o Instituții, servicii și echipamente
 - o Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - o Servicii sociale;
 - o Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
 - o Comerț cu amănuntul;
 - o Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - o Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
 - o Parcaje la sol;
 - o Spații libere pietonale, spații libere plantate, scuaruri, grădină de cartier.

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 incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri 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;
- Depozități de materiale re folosibile;



- 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;
- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE 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 12 m pentru clădirile izolate;
 - o Suprafața minimă a parcelei de minim 500 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 plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

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

- Față de limitele laterale – dreapta – Sud: clădirile se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m; stânga- nord: Clădirile se vor retrage cu 7.00m;
- Față de limita posterioară – clădirile se vor retrage variabil, respectând zona de protecție a conductei de apa existente pe teren, rezultând astfel o retragere variabilă de 10,80-18,60m.

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 6,00m.



Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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 accesele 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;
- Accesele pietonale se recomandă a fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru fiecare locuință se vor asigura 1.5 locuri de parcare/unitatea locativă dacă aceasta are o suprafață utilă mai mică de 100 mp sau 2 locuri de parcare/unitate locativă dacă aceasta are o suprafață utilă mai mare de 100 mp;
- Se prevede suplimentarea cu 10% a numărului total pentru vizitatori;
- Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se prevăd conform RGU;
- 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+2 (se admit configurații P+1+M sau P+1+R);
- 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 10,00 m, iar la coamă sau atic superior nu va depăși 14,00 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 împrejmuirea 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;



BENJAMIN HIL STUDIO S.R.L
SIBIU.....ROMANIA
C.U.J43149902
office.hilstudio@gmail.com
Mobil:.....0765 486 101

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

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 viitoare 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 branșare 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 30% din suprafața parcelei.

Art. 14 ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă împrejmuirile 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 împrejuririlor 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 = 45 %

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

- CUT maxim = 1,2

Documentația pentru care se elaborează prezentul regulament local de urbanism este pentru planul urbanistic zonal PUZ CU APROBARE HCL – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, cu parcela generatoare cu CF NR 113961 CISNĂDIE.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Întocmit,
Stag.urb. Petrișor Mădălina-Alexandra



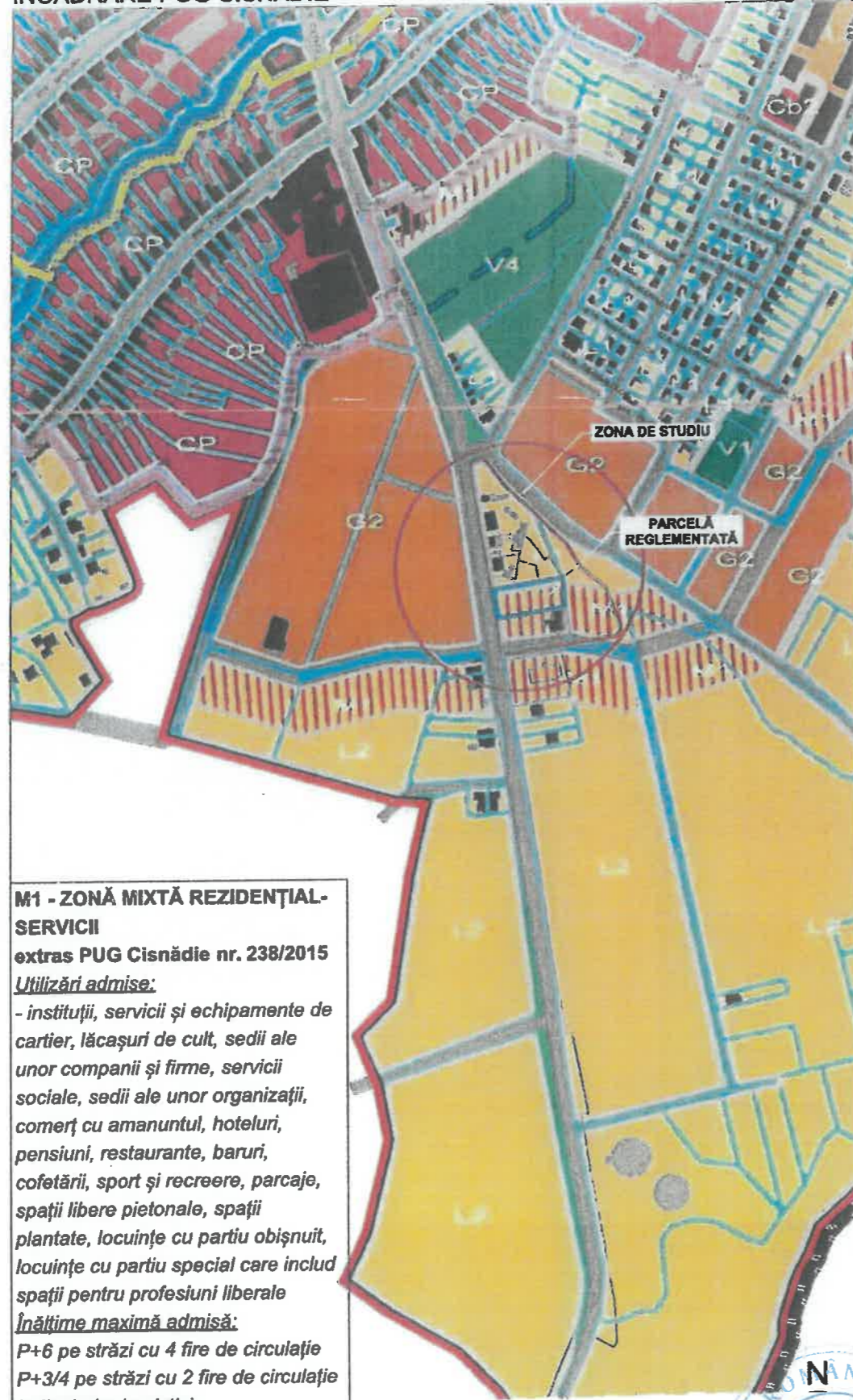
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ

INCADRARE PUG CISNĂDIE

SCARA: 1:5000



M1 - ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIAL-SERVICII
 extras PUG Cisnădie nr. 238/2015
Utilizări admise:
 - instituții, servicii și echipamente de cartier, lăcașuri de cult, sedii ale unor companii și firme, servicii sociale, sedii ale unor organizații, comerț cu amanuntul, hoteluri, pensiuni, restaurante, baruri, cofetării, sport și recreere, parcaje, spații libere pietonale, spații plantate, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
Înălțime maximă admisă:
 P+6 pe străzi cu 4 fire de circulație
 P+3/4 pe străzi cu 2 fire de circulație
Indicatori urbanistici:
 POT maxim = 60 %
 CUT maxim = 2,4

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 VASILE-DORIN MĂNEA



INCADRARE E-TERRA

SCARA: 1:5000



INCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA: 1:5000



PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Planșa.U0.1 - INCADRARE IN TERITORIU
 Cisnădie, str. Cetății, FN, CF NR 113961 CISNĂDIE

M1 - ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIAL - SERVICII
 TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN
 SUPRAFAȚA TERENULUI = 1554 mp
 FOLOSINȚĂ ACTUALĂ = LIVADĂ
 PROPRIETARI: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția
 DOMNARIU CORNELIA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
	<small>ING. OVIDIU FLORIN HCL STUDIUL SRL CUIE 431499902 31/09/2020 SIBIU, ROMANIA mobil: 0703 496 101</small>		<small>PROIECT DE PLAN URBANISTIC ZONAL 02/2025</small>	BENEFICIARI: DOMNARIU OVIDIU FLORIN și soția DOMNARIU CORNELIA Jud. Sibiu, Sibiu, str. Țeșătorilor, bl.1, sc. C, ep. 31	PROIECT NR. 4222
	NUME c.r.arh. Benjamin Hileagă Master Urb. Ioana Rusu g.urb.Madalina A.Petrisor tég.urb.Madalina A.Petrisor	SEMNATURA 	SCARA 1:5000	TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, EXTINDERE REȚELE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN Jud. Sibiu, Cisnădie, str. Cetății, FN CF NR 113961 Cisnădie	FAZA: P.U.Z
			TITLU PLANȘA: INCADRARE IN TERITORIU	PLANȘA NR. U0.1	

CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 DANIELA-MARIA SZASZ



