



CUI 29682186, J32/108/2012

tel: 0735782011, 0735782012

www.urbanplanning.ro, urbanplanningsb@gmail.com

„COMASARE TERENURI ȘI DEZMEMBRARE ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII”

în oraș Cisnădie, str. extravilan, fn, jud. Sibiu



CUI 29682186, J32/108/2012

tel: 0735782011, 0735782012

www.urbanplanning.ro, urbanplanningsb@gmail.com

BORDEROU

- Memoriu PUZ
- Regulament de urbanism
- Certificat de Urbanism
- Extras CF Cislădie nr. 114231
- **Planșe desenate**
 - 0.1- Încadrarea în PUG
 - 0.2- Amplasare în zonă [suport ANCP]
 - 0.3- Incadrare în documentații de urbanism
 - 1.0- Analiza situației existente
 - 2.0- Reglementari urbanistice
 - 2.0a- Reglementari urbanistice – Zona L2a
 - 2.0b- Reglementari urbanistice – Zona L2b
 - 3.0- Reglementari – Regim juridic și obiective de utilitate publică
 - 4.0- Reglementari – Echipare tehnico-edilitare
 - 5.0- Reglementari – Mobilare urbanistică



CUI 29682186, J32/108/2012

tel: 0735782011, 0735782012

www.urbanplanning.ro, urbanplanningsb@gmail.com

MEMORIU PUZ

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATELE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII:

1.1.1. Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL -„PUZ - COMASARE TERENURI ȘI DEZMEMBRARE ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII”, în oraș Cislădie, str. Continuarea str.Lungă, fn, jud. Sibiu

Nr. proiect: **03/2021**

1.1.2. Beneficiar: **PRIMĂRIA ORAȘULUI CISLĂDIE**

Str. Piața Revoluției, nr. 1, Oraș Cislădie, Jud. Sibiu

1.1.3. Colectiv de elaborare:

SC URBAN PLANNING SRL

Adresa: Loc. Șelimbăr, str. Th. Aman, nr.6A, Jud. Sibiu

Verificator: prof.dr.arh. **Florin MACHEDON**,

Șef proiect: prof.dr.arh. **Florin MACHEDON**,

Proiectat: arh. **Ana Maria MACHEDON**,

Licențiat în conservare și restaurare de arhitectură: **Ioan ISTRATE**.

2. MEMORIU PUZ

Lotul propus spre analiză și reglementare nu a fost reglementat de PUZ.

Lotul propus spre analiză și reglementare nu este gestionat în momentul de față, de PUG-ul Orașului Cisnădie, Jud. Sibiu aprobat cu HCL nr. 238/2015, el fiind situat în extravilan.

a. OBIECTIVELE LUCRĂRII:

Prin prezentul proiect se propun următoarele lucrări:

Valorizarea calităților terenurilor prin dezmembrare și construire [amplasament și accesibilitate], îmbunătățind semnificativ funcțional, vizual și spațial zona. Se propune introducerea terenurilor în intravilan, având ca funcțiune realizarea de Locuințe unifamiliale individuale și cuplate, cât și zone Verzi pentru agrement și de protecție a cursurilor de apă.

Conform legislației în vigoare s-a elaborat documentația de urbanism faza PUZ care își propune:

- determinarea modului de utilizare a terenurilor - conform noi zonificării funcționale care să facă posibilă amplasarea construcțiilor ;
- determinarea condițiilor de acces și circulații;
- determinarea condițiilor de racordare la rețeaua de echipare edilitara a orașului ;
- stabilirea modului de integrare a funcțiunilor propuse în ambientul-arhitectural viitor al zonei.

Documentația de PUZ-03/2021 își propune de asemenea stabilirea condițiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT .

3. ANALIZĂ EXISTENT

3.1 Analiza situației existente, amplasarea în oraș și în relație cu documentații de urbanism aprobate în zonă

Zona analizată de PUZ se află amplasată în zona de Vest față de centrul Orașului Cisnădie, Jud. Sibiu, în continuarea str. Lungă care face legătura cu loc. Cisnădioara prin intersectarea cu DJ 106D.

Pe latura estică, lotul propus se învecinează cu PUZ nr. 255/2019 aprobat de Primăria Orașului Cisnădie având ca funcțiune locuirea și cu un PUZ aflat în desfășurare prin care se dorește stabilirea aceleiași funcțiuni.

Suprafața studiată pentru realizarea [PUZ] pe planurile topografice la scara 1:2000, propusă este de Spuz = **22.00 ha**.

Terenurile sunt situate în extravilanul Orașul Cisnădie conform PUG, și sunt proprietatea privată a [organizațiilor administrativ teritoriale ale Statului Roman] Consiliului Local al Orașul Cisnădie.

3.2 Analiza situației existente, regim juridic

Suprafața inițială a terenurilor studiate de 244.696 mp având CF-ul nr. 102529, CF nr. 102547, CF nr. 102563, CF nr. 111425, CF nr. 112641 Cislădie, s-a modificat în urma cererii SGA Sibiu de a dezmembra amplasamentul râului Cislădie, lucrare pentru care a fost necesară unificarea celor 5 CF-uri și apoi dezmembrarea în două loturi (lot cu râu = 24.870 mp și lot rămas = 219.826 mp). Amplasamentul din CF nr. 114231 Cislădie este de 219.826 mp, din care suprafața de 79.470 mp nu este vizată spre organizare, ea fiind zonă inundabilă care se va reglementa după încheierea lucrărilor de amenajare a albiei.

Suprafața care va fi reglementată este de 140.356 mp.

3.3 Analiza situației existente - funcțiuni

Conform situației existente în teren, rezultă că pe terenul analizat există următoarele funcțiuni

- arabil (A)
- drum (D).

Din punct de vedere funcțional terenul care a generat prezenta documentație de urbanism va fi destinat rezidenței, cât și zonelor verzi de protecție a cursurilor de apă și pentru agrement. Menționăm că în zonă funcțiunea predominantă existentă este aceea de locuire.

Terenul reglementat nu este ocupat în prezent de construcții și amenajări.

3.4 Analiza situației existente - circulații

Accesul se face în zona studiată din:

- str. Lungă [acces principal],
- str. DJ106D [acces secundar],
- str. Konrad [acces principal],
- drum de exploatare [acces secundar].

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul [prospectul] actual al prelungirii străzii Lungă se va mări la 15.50 m, continuarea str. Konrad va avea un gabarit de 10.50 m și se vor realiza noi cai de acces în continuarea celor existente. Noua amplasare a acceselor urmând a fi precizată de prezenta documentație.

3.5 Analiza situației existente – regim juridic

Terenul analizat de documentația PUZ-03/2021 aparține după cum urmează:

- proprietății domeniului privat al Orașului Cislădie conform actelor de proprietate CF nr. 114231 Cislădie (în urma unificării și a dezmembrării terenurilor inițiale din CF-ul nr. 102529, CF nr. 102547, CF nr. 102563, CF nr. 111425, CF nr. 112641 Cislădie).

3.6 Analiza situației existente – rețele tehnico-edilitare

Zona PUZ-03/2021 este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare. În zonă și în proximitate există:

- rețea de energie electrică,
- rețea de apă,
- rețea de canalizare,
- rețea de telefonie,
- rețea de gaze naturale.

3.7 Analiza situației existente – fond construit

Pe terenul reglementat nu există construcții.

Din punct de vedere al situației existente a fondului construit prezenta documentație a studiat amplasamentul și vecinătățile.

- la Nord de lot – terenuri libere neconstruite situate în extravilanul loc. Cisnădie, cât și terenuri libere neconstruite și construite situate în intravilanul loc. Cisnădioara, pe care sunt construite locuințe individuale și case de vacanță aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie. Accesul pe latura de Nord în zona PUZ-ului se realizează din str. Konrad și dintr-un drum de exploatare.
- la Est de lot – drum de exploatare și terenuri libere și construite situate în intravilanul loc. Cisnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie. Accesul pe latura de Est în zona PUZ-ului se realizează din str. Lungă.
- la Vest de lot - DJ106D și terenuri libere și construite situate în intravilanul loc. Cisnădioara aparținând UTR L2 conform PUG Cisnădie. Accesul pe latura de Vest în zona PUZ-ului se realizează din DJ106D.
- la Sud de lot – râul Cisnădie și apoi terenuri libere neconstruite și construite situate în intravilanul loc. Cisnădie și Cisnădioara, cât și trupul 5 Sediul Fermă Pomicolă.

3.8 Analiza situației existente – mediu natural

Vegetația semnificativă din cadrul lotului va fi păstrată (arborii cu diametre ale trunchiului mai mari de 0.15 m sau având o înălțime mai mare de 4.00 m)

ELEMENTE GENERALE DE CADRU NATURAL

- Coordonatele geografice ale Orașului Cisnădie sunt 45° 42' 47" Nord și 24° 9' 32" Est

- Lotul reglementat de prezenta documentație PUZ-03/2021, continuarea str. Lungă, Cislădie are următoarele coordonatele geografice 45° 42' 58" Nord și 24° 7' 38.36" Est. Alțudinea zonei analizate este cuprinsă între 472.5 m și 500.0 m față de Marea Neagră și se află amplasată la Nord de râul Cislădie.
- Terenul are o declivitate medie pe componenta N-S.

4.0.- REGLEMENTĂRI

PROPUNERE - REGLEMENTĂRI

Situația actuală din zonă beneficiază de un cadru construit relativ eterogen, în care împrejurimile sunt:

- [la Nord] terenuri libere și construcții de locuințe aparținând UTR L2 conform PUG Cislădie,
- [la Est] în imediata vecinătate a lotului studiat sunt terenuri libere și construcții de locuințe aparținând UTR L2 conform PUG Cislădie prin PUZ-uri aprobate și aflate în curs de aprobare,
- [la Sud] este râul Cislădie, apoi Trup 5 sediu Fermă pomicolă și terenuri libere și construcții de locuințe aparținând UTR L2 conform PUG Cislădie,
- [la Vest] în imediata vecinătate a lotului studiat sunt terenuri libere și construcții de locuințe aparținând UTR L2 conform PUG Cislădie (Loc. Cislădioara).

Prin prezenta **documentație**:

Se propune încadrarea terenurilor în intravilan, în UTR de tip L2 – locuire unifamilială individuală și cuplată, încadrându-se în prevederile PUG în vigoare pentru acest tip de UTR și în UTR de tip V2 - zone verzi de protecție a cursurilor de apă și pentru agrement.

8. - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (propuneri)

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenul, care a generat documentația va fi încadrat în reglementările de tip UTR L2 și UTR V2. Zona reglementată de PUZ va extinde funcțiunea de tip L2 aflată pe terenurile de la Sudul, Estul și Nordul lotului de locuire.

Terenul va fi parcelat și se vor construi locuințe unifamiliale individuale sau cuplate care vor fi împărțite în 2 UTR-uri L2a – pentru zona Cislădie și L2b – pentru zona Cislădioara. De asemenea se vor prevedea și parcele pentru funcțiuni complementare zonei de locuit (CB2 = instituții, servicii), parcele care vor fi reglementate ulterior prin PUD-uri pentru stabilirea funcțiunii finale.

Pe parcelele cu locuințe se acceptă funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar pe parcelele aflate la intersecții de drumuri și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m.

Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe (garaje, magazii) cu respectarea prevederilor din prezentul memoriu și a Regulamentului de urbanism.

Pe zona studiată se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250.0 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refoșabile;

- 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;

- stații de betoane;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Prin prezenta documentație se va stabili și un UTR tip V2 care cuprinde o zonă verde cu rol de agrement.

Suprafața de teren de 79.470 mp aflată în zona de inundabilitate, stabilită prin proiectul de specialitate realizat de SC Aquasofi SRL nu se reglementează până la implementarea în teren a măsurilor din proiectul de regularizare a râului Cîsnădie realizat de către SC Aquasofi SRL.

4.2. - REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

SE PREVĂD MODIFICĂRI ale regimului juridic în sensul schimbării regimului de proprietate al terenurilor și anume : Suprafața de 32.715 mp (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a Domeniului privat al Orașului Cîsnădie, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum.

NU SE PREVĂD MODIFICĂRI în relație cu Domeniul public.

Terenul care compune prezentul memoriu tehnic propus este în **proprietatea domeniului privat**, aparținând proprietății [publice-private] *Organizațiilor administrativ teritoriale* [Consiliul Local al Orașului Cisnădie] și are categoria de folosință **drum și arabil**.

Se propune unificarea terenurilor și ulterior dezmembrarea lor astfel:

- S teren = 79.470 mp, categoria **teren arabil nereglementat**,
- S teren = 32.715 mp, categoria **drumuri și alei**,
- S teren = 26.769 mp, categoria **circulații auto, parcări, alei pietonale în cadrul parcelelor propuse**,
- S teren = 32.957 mp, categoria **curți construcții**,
- S teren = 5.404 mp, categoria **zonă verde publică conform legii 24/2007**,
- S teren = 42.511 mp, categoria **zonă verde privată**,

Total teren reglementat = 219.826 mp

4.3. - REGLEMENTĂRI – CIRCULAȚII

În zona analizată și reglementată prin PUZ 03/2021 circulația rămâne subordonată reglementărilor PUG.

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) actual al str. Lungă de 11.00 m se va mări la 15.50 m, continuarea str. Konrad va avea 10.50 m și se vor realiza noi căi de acces în continuarea celor existente având prospecte de 10.50 m .

În cadrul PUZ-ului se propun realizarea de locuințe individuale izolate și cuplate conform planșelor de reglementări și mobilare, având estimat un număr de 348 locuri de parcare, adică 2 locuri/unitate locativă, adică 348 de mașini care vor circula pe străzile existente și propuse.

Suprafețele de teren necesare pentru realizarea străzilor propuse se vor obține din terenurile studiate sau se folosesc suprafețele de drum existente. Continuarea str. Konrad se suprapune peste câteva terenuri vecine care necesită re poziționare deoarece ele sunt străbatute de actualul drum existent. Aceste porțiuni de teren se vor expropria pentru lucrări de utilitate publică.

4.4. - REGLEMENTĂRI – REȚELE TEHNICO EDILITARE

Studiul de pre-coordonare rețele edilitare pentru zona din PUZ va evalua potențialul echipării edilitare și va prevedea păstrarea reglementărilor cu caracter general al zonei, respectiv păstrarea rețelelor existente acolo unde este posibil.

Extinderea rețelelor de apă și canalizare pe străzile propuse prin PUZ se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie, pe baza unui proiect de specialitate. Extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă se va face cu respectarea avizului regiilor care administrează precum și a distanțelor conform legislației în vigoare.

Toate loturile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare din zonă.

4.5. - REGLEMENTĂRI – modul de utilizare al terenului

Modul de utilizare al terenului în UTR L2a – zona Cislădie

H maxim cornisa	= 7.0 m de la ctn (P+E, P+M)
H maxim coama sau atic superior	= 9.0 m de la ctn (P+E, P+M)
POT propus (maxim admis)	= 35 %
CUT propus (maxim admis)	= 0.70

Modul de utilizare al terenului în UTR L2b – zona Cislădioara

H maxim cornisa	= 7.2 m de la ctn (P+E, P+M)
H maxim coama sau atic superior	= 7.2 m de la ctn luând în calcul o linie paralela cu linia pamantului fata de care va fi Hmax = 7.20 în orice punct al constructiei (P+E, P+M)
POT propus (maxim admis)	= 25 %
CUT propus (maxim admis)	= 0.50

Modul de utilizare al terenului în UTR V2

H maxim cornisa	= 9.0 m de la ctn (S+P)
H maxim coama sau atic superior	= 9.0 m de la ctn (S+P)
POT propus (maxim admis)	= 15 %
CUT propus (maxim admis)	= 0.20

Modul de utilizare al terenului în UTR Cb2

H maxim cornisa	= 9.0 m de la ctn (S+P)
H maxim coama sau atic superior	= 9.0 m de la ctn (S+P)
POT propus (maxim admis)	= 30 %
CUT propus (maxim admis)	= 0.30

Pentru parcelele de utilitate publică, stabilirea funcțiunii se va realiza prin PUD.

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

- a) front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12,0 m pentru o singură unitate locativă);
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă);
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

4.6. - REGLEMENTĂRI – retrageri față de aliniamente și față de clădirile existente

Retragerile față de limitele* existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările și care urmează a fi validate de PUZ sunt următoarele:

- **5.00 m [min.]** la aliniamentele străzilor propuse și continuarea străzilor existente
- **3.00 m [min.]** față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m;
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20.0 m de la aliniament.
- **5.00 m [min.]** față de limita posterioară [fund de lot] a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișa superioară sau atic superior a clădirilor,
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m,
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească înălțimea maximă la coamă de 2.20 m. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

4.7 PROPUNERI DE MEDIU

Prin PUZ 03/2021 este propusă rezolvarea coerentă a următoarelor probleme:

1. regularizarea râului pe zona PUZ,
2. evacuarea apelor pluviale în rețelele de canalizare pluviale
3. conturarea spațiilor verzi,
4. amplasarea parcajelor.



Întocmit,

arh. **Ana Maria MACHEDON**

Licențiat în conservare și restaurare de arhitectură: **Ioan ISTRATE**

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Obiectul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ-03/2021

L2a – zona Cisnădie:

L2a - SUBZONA LOCUINTELOR UNIFAMILIALE INDIVIDUALE SAU CUPLATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m;

- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitari 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;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

- a) front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12,0 m pentru o singură unitate locativă);
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă);
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Terenurile aflate în zona de inundabilitate stabilită prin proiectul de specialitate realizat de SC Aquasofi SRL nu se reglementează.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

L2a - 3.0 m [min.] față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 3.0 m. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 3.0 m;

- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20.0 m de la aliniament.
- 5.0 m [min.] față de limita posterioară [fund de lot] a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișa superioară sau atic superior a clădirilor,
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească înălțimea maximă la coamă de 2.20 m. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a - Din punct de vedere a circulației se propune continuarea străzii Lungă până la intersecția cu DJ106D și prelungirea străzii Konrad.

- continuarea str. Lungă va avea o ampriză totală de 15.50 m care va cuprinde: două benzi de circulație, două trotuare, o pistă pentru bicicliști și o zonă verde. Continuarea str. Konrad va avea două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.

- de asemenea, prin PUZ sunt propuse realizarea de străzi noi cu ampriză de 10.50 m lățime, care au două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a - înălțimea maximă a clădirilor

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a - clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială și sau în rigole și spații verzi din incinte,

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- extinderea rețelelor de apă și canalizare pe străzile propuse prin PUZ se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie, pe baza unui proiect de specialitate,

- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.

- branșamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2a - 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 50.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces și curți.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a - POT (maxim) = 35 %

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

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

RLU pentru UTR L2b – zona Cislădioara:

L2b - SUBZONA LOCUINȚELOR UNIFAMILIALE INDIVIDUALE SAU CUPLATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2b - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m;
- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.
- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazine...), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

- a) front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12,0 m pentru o singură unitate locativă);
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă);
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Terenurile aflate în zona de inundabilitate nu se reglementează.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2b -clădirile se vor retrage față de aliniamente cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

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

L2b - 3.0 m [min.] față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m;

- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20.0 m de la aliniament.
- 5.0 m [min.] față de limita posterioară [fund de lot] a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișa superioară sau atic superior a clădirilor,

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2b - Din punct de vedere a circulației se propune continuarea străzii Lungă până la intersecția cu DJ106D și prelungirea străzii Konrad.

- continuarea str. Lungă va avea o ampriză totală de 15.50 m care va cuprinde: două benzi de circulație, două trotuare, o pistă pentru bicicliști și o zonă verde. Continuarea str. Konrad va avea două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.

- de asemenea, prin PUZ sunt propuse realizarea de străzi noi cu ampriză de 10.50 m lățime, care au două benzi de circulație, două trotuare și o zonă verde.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2b - înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 7.2 m de la ctn (P+E, P+M)

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2b - clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L2b - Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2b - POT (maxim) = 25 %

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

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

RLU pentru UTR V2:

V2 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE AGREMENT ȘI DE PROTECȚIE A CURSURILOR DE APĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V2 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă și odihnă;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V2 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 completată și actualizată și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V2 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare și spațiilor de administrare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă în perimetrul amenajat amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor .
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V2 – se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

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

V2 - se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

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

V2 - se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V2 - se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V2 - înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 9.00 pentru un regim maxim de înălțime S+P

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V2 - plantațiile înalte se vor dispune conform nomelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice inclusiv pentru segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

V2 - conform normelor specifice existente;

- nu se recomandă realizarea de împrejmuiri decât pentru locurile de joacă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V2 - POT (maxim) = 15 %

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

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

CB2- SERVICII DISPERSATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CB2 – instituții, servicii și echipamente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CB 2 - instituții, servicii și echipamente

-sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- 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 2 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona ;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățători chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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 alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

SECȚIUNEA II -CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CB 2- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii parcelat în module având suprafața minimă de 850 mp, și un front la strada de minim 16.0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB 2 – se va stabili prin PUD;

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

CB 2 - se va stabili prin PUD;

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

CB 2 - se va stabili prin PUD;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CB 2 - se va stabili prin PUD;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CB 2 - S+P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CB 2 -se va stabili prin PUD;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- extinderea rețelelor de apă și canalizare pe străzile propuse prin PUZ se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie, pe baza unui proiect de specialitate.

- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către Primăria Orașului Cislădie pe baza unor proiecte de specialitate, respectand avizele SDEE Transilvania Sud si Delgaz Grid.

- branșamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

CB 2 -se va stabili prin PUD;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

CB 2-se va stabili prin PUD;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

CB 2 - POT maxim = 30 %

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

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



Întocmit,

arh. Ana Maria MACHEDON

C. PROPUNERI BILANȚ TERITORIAL – RESPONSABILITĂȚI – STRATEGIE DE INTERVENȚIE

C1. PROPUNERE BILANȚ TERITORIAL PENTRU COMASARE TERENURI ȘI DEZMEMBRARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII, PUZ 03/2021

BILANȚ TERITORIAL GENERAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	219.826,0	
SUPRAFAȚĂ CARE NU SE REGLEMENTEAZA PRIN PUZ = ZONĂ INUNDABILĂ	79.470,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	32.715,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	107.641,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	32.957,0	30,62 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	26.769,0	24,87 %
ZONĂ VERDE :	47.915,0	44,51 %
- zonă verde publică în suprafață de minim 5% conform legii 24/2007	5.404,0	
- zonă verde privată	42.511,0	

BILANȚ TERITORIAL UTR L2a	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	85.886,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	19.800,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	66.086,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	23.130,0	35,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL F	16.522,0	25,00 %
ZONĂ VERDE	26.434,0	40,00 %

BILANȚ TERITORIAL UTR L2b	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	42.550,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	12.915,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	29.635,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	7.409,0	25,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONALE	7.409,0	25,00 %
ZONĂ VERDE	14.817,0	50,00 %

BILANȚ TERITORIAL UTR V2	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	7.720,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	7.720,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	1.158,0	15,00 %
CIRCULAȚII PIETONALE	1.158,0	15,00 %
ZONĂ VERDE	5.404,0	70,00 %

BILANȚ TERITORIAL UTR Cb2	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	4.200,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	4.200,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	1.260,0	30,00 %
CIRCULAȚIA AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONALE	1.680,0	40,00 %
ZONĂ VERDE	1.260,0	30,00 %

C2. SITUAȚIE PROPUȘĂ, CATEGORII DE RESPONSABILITĂȚI ȘI COSTURI

Categoriile de costuri		
Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare		Primăria Orașului Cisnădie
a.1	Întocmire Studiu de Oportunitate (SO) PUZ Întocmire PUZ Studiu de fezabilitate / Studiu de fezabilitate / Ilustrare de arhitectură Studii de teren (topo, geo, hidro) Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini Verificări de proiect	Primăria Orașului Cisnădie
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Primăria Orașului Cisnădie
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Primăria Orașului Cisnădie
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Primăria Orașului Cisnădie

Cheltuieli pentru realizarea investiției		Primăria Orașului Cisnădie
b.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului: Obținerea terenului Amenajarea terenului Amenajări pentru protecția mediului	Primăria Orașului Cisnădie
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Primăria Orașului Cisnădie
b.3	Cheltuieli pentru investiția de baza: Construcții și instalații Montaj utilaje tehnologice Utilaje, echipamente tehnologice cu montaj Utilaje fără montaj și echipamente de transport Dotări Active necorporale	Primăria Orașului Cisnădie
b.4	Alte cheltuieli: Organizare de șantier Comisioane, taxe, cost credit Cheltuieli diverse și neprevăzute	Primăria Orașului Cisnădie

C3. STRATEGII RLU PENTRU ZONA PUZ 03/2021

Strategiile prezentului PUZ sunt

1. păstrarea caracterului zonei de locuire, prin propunerea unui ansamblu de locuințe,
2. ameliorarea traficului în zonă
 - trafic urban,
 - trafic de distribuție la nivelul subzonelor
 - rezolvarea traseelor și spațiilor pietonale
3. Menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi.



Întocmit,

arh. **Ana Maria MACHEDON**

Licențiat în conservare și restaurare de arhitectură: **Ioan ISTRATE**