

Arhitect șef,
Ionela JULA

Referent,
Elena BACIU

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE
Daniela-Maria SZASZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

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

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Cisnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului

Odată aprobat, PUZ-ul + RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Teritoriul alocat prezentului PUZ, nu este situat într-o zonă protejată din punct al mediului sau al cadrului construit . După

modernizarea carosabilului, pietonalului, rețelelor edilitare, se vor reface zonele afectate de aceste lucrări și se vor aduce la starea inițială .

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
 - respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
 - dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametrii optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
 - respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții
 - menținerea spațiilor libere între construcții și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambientare
- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m .

Garajele se pot amplasa pe o latură laterală și retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

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

înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m .

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la imobilul propus se va face din strada Pinului .

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

Parcelele vor avea front la stradă mai mic față de adâncime , conform Regulamentului general de urbanism. Parcela generatoare PUZ, îndeplinește această condiție .

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate s-a stabilit **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI, stabilită prin P.U.G. Cislădie, aprobat cu H.C.L.238/2015; H.C.L. 154/2021**

Suprafața reglementată este de 1353,00 mp, iar suprafața studiată 13030,00 mp, tratate detaliat în fișa de reglementări alăturat, ce face parte integrantă a prezentului regulament.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

V. Unități teritoriale de referință

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

Unitățile teritoriale de referință s-au făcut în cadrul PUG Cisnădie aprobat cu H.C.L. 238 / 2015; H.C.L. 154/2021

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

Prescripții și recomandări generale:

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

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

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

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

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

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

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

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de

construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

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

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

Zona funcțională de locuire, funcțiuni complementare aferente locuirii:

L2 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI S/D+P+1

Date de recunoaștere

Zona este delimitată:

- la est, sud și vest de parcele private
- la nord de strada Pinului
- suprafața zonei reglementate este de **1353,00 mp**
- suprafața zonei studiate este **13030,00 mp**

Tipul de proprietate:

- proprietate privată (inițiatori P.U.Z.)
- proprietatea Consiliului Local Cisnădie (domeniul public-căi de comunicație)

3. Construcții existente

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

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

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse: FUNCȚIUNEA : SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE S/D+P+1E, S/D+P+M

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

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

Tema de proiectare definește tipul de clădiri: locuințe individuale.

Se definește suprafața construibilă a parcelelor: zona ocupată de construcțiile respective

4.2. Înălțimea maxima admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime pe parcela generatoare este S/D+P+1E, S/D+P+M.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1(7,20m la coamă, cu cota $\pm 0,00$ situată la maxim 0,30m față de C.T.N.)

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente , limite laterale :

Amplasare clădirilor față de aliniament

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

Amplasarea clădirilor față limitele laterale

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

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

Garajele - carporturile și alte anexe se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului către parcelele învecinate să nu depășească 3,00m iar calcanul rezultat 10,00m lungime.

Amplasarea față limita posterioară

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

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00m față de limitele posterioare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform P.U.G. Cisnădie, aprobat cu HCL 238/2015 și HCL nr.154/2021, distanța minimă între două clădiri de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,00m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Prin prezentul P.U.Z., se propune amplasarea unei singure unități locative pe parcela reglementată.

4.4. Indici de utilizare a terenului:

P.O.T. max. = 25 % .

C.U.T. max. = 0,90 (P+1)

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

4.5. Circulații și accese

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

4.6. Parcaje, garaje:

Având în vedere gradul de motorizare din prezent și în perspectivă, se prevăd 2 locuri de parcare (garaj, carport, aer liber) / locuință individuală.

4.6. Materiale folosite:

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

4.7. Finisajele premise:

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

4.8. Delimitări incinte:

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

Materialele folosite pentru împrejurimi spre stradă vor fi:

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

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

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

4.9. Plantații, zone verzi:

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

5. Restricții:

Nu se admite:

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

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

Șef proiect,

arh. Viorel-Mihail Neamțu



Întocmit,

arh. Ana Văcar-Neamțu