

HOTĂRÂREA nr. 83
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Introducere în intravilan în vederea construirii unui parc recreativ multifuncțional" în Cisnădie; str. Cetății FN; beneficiar SC English Step-By-Step SRL prin Fogoroișu Adalia-Ana

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în sesiune publică ordinară în număr de 19 consilieri, la data de 22 aprilie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr. 6167/12.04.2021, întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 6284/13.04.2021 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 366/21.04.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 465/20.04.2021;

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

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În termenul prevăzut art. 129 alin. (2) lit., e", alin. (6) lit., e", art. 139 alin. (3) lit., e", art. 196 alin. (1) lit., a" și art. 243 alin. (1) lit., a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Introducere în intravilan în vederea construirii unui parc recreativ multifuncțional" în Cisnădie; str. Cetății FN; beneficiar SC English Step-By-Step SRL prin Fogoroișu Adalia-Ana, 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 prezenta hotărâre.

Art. 2 Suprafața studiată este de 14100 mp.

Art. 3 Costul eventualelor lucrări edificare va fi suportat de beneficiar.

Art. 4 Documentația se aproba cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici:

- POT max = 30%
- CUT max = 0,5 mp ADC/mp teren
- b) Regim de construcție: S+P+M, S+P+E, S+D+P (max. 7,00m fața de C.T.A., la coama sau alicul ultimului etaj retras și max. 4,50m fața de C.T.A., la cornișă sau alicul ultimului nivel ne retras);
- c) Amplasarea clădirilor fața de aliniament:
 - retragerea minima fața de aliniament = minim 5,00m fața de aliniament
 - retrageri minime față de limitele laterale: construcțiile se vor retrage fața fața de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurata la cornișa superioară sau alte în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m;
 - retrageri minime fața de limitele posterioare: se propune retragerea construcțiilor fața de linia posterioară cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00m;
 - spații verzi = minim 45% din suprafața terenului

Art. 5 Străzile aparțin în urma P.U.Z sau P.U.D care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

Art. 6 Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiela inițiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitor/propietarul terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților prevăzute în regulamentul P.U.Z-ului. Portiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciara cu servitute, în favoarea tuturor lozurilor pe care le deservește

Art. 7 Înaintea emiterii autorizației de construcție, se va avea în vedere dezmembrarea parcelelor pentru cedare în domeniul public a suprafețelor necesare modernizării drumului cu un profil de minim 9m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 și prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.

Art. 8 Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

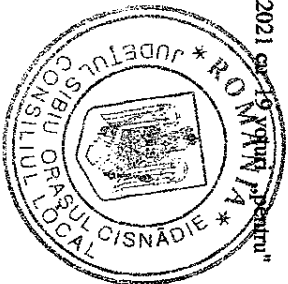
Art. 9 Prezentă se comunică beneficiarului SC ENGLISH STEP-BY STEP SRL prin FOGOROIOȘU ADALIA ANA

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 22 aprilie 2021 ca "Hotărârea nr. 83 pentru"

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ

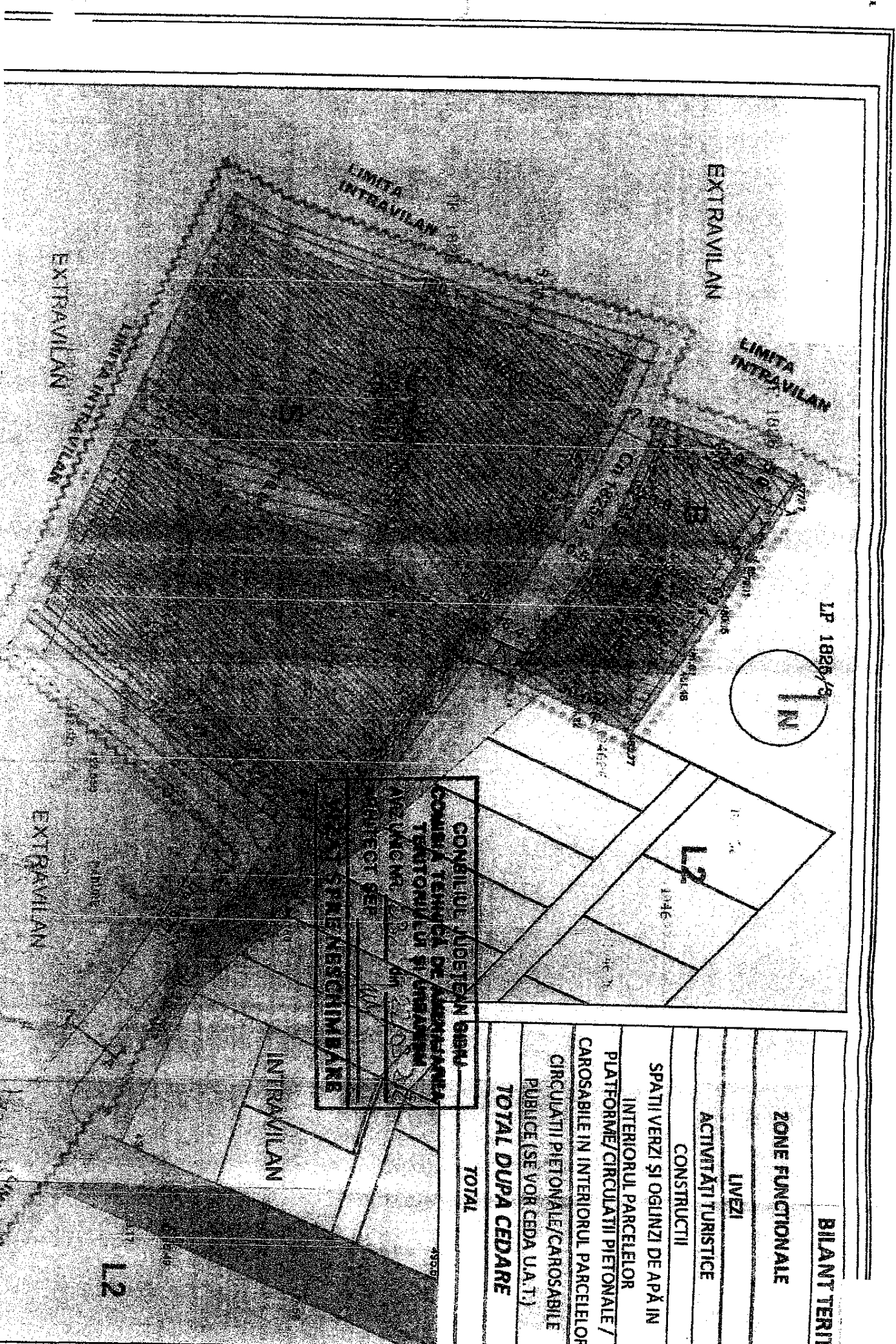


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CÂNȚĂRIAN RUSU

Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cîsnădie
dl. Secretar al orașului Cîsnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrative
Compartimentul cadastru și agricultură —
OCPI Sibiu —
SC ENGLISH STEP-BY-STEP SRL prin FOGOROSIU ADALIA
jud. Sibiu, loc. Selimbar str. Triapului, nr. 1
afisaj —

Red./Daect. E.B.



BILANT TERITORIAL IN INTERIORUL PARCELEI

ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENTA (MP)	SUPRAFATA PROPUSA (MP)	%
LIVEZI	2	14.100,00	0	0,0
ACTIVITATI TURISTICE	2	0,00	13.749,00	97,5
CONSTRUCTII		0,00	4.124,70	30,0
SPATIUL VERZI SI OGILNIZI DE APA IN INTERIORUL PARCELEI / PLATFORME/CIRCULATI PIETONALE / CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELEI		0,00	6.187,05	45,0
CIRCULATI PIETONALE/CAROSABILE PUBLICE (SE VOR CEDA U.A.T.)	1	0,00	3.437,25	25,0
TOTAL DUPA CEDARE			351,00	
TOTAL	3	14.100,00	13.749,00	100,0

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA RELEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI EXISTENT	SUPRAFATA EXISTENTA (MP)	NR. LOTURI PROPUSE	SUPRAFATA PROPUSA (MP)	%
TEREN CURTI/CONSTRUCTII	2	14.100	0	0	
ACTIVITATI TURISTICE		0	2	13.749,0	97,5
CIRCULATI RUTIERE/PIETONALE		0	1	351,0	2,5
TOTAL	2	14.100,0	3	14.100,0	100,0

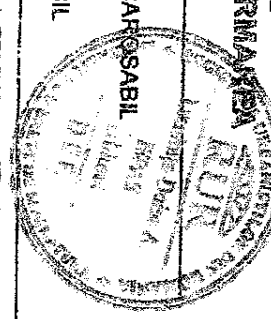
CONSILIUL JUDETEAN SAU COMUNA TERENI DE ASPECTU TERITORIAL SI CANTAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA

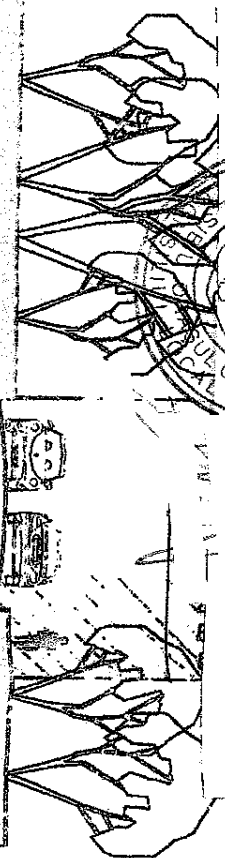
- LEGENDA:**
- LIMITA PARCELEI GENERATOARE ALE DOCUMENTATIEI
 - LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE RELEMENTARE
 - LIMITA INTRAVILANULUI
 - LIMITA FOND FORESTIER
 - DELIMITAREA PARCELEI

DESTINATA TERENURILOR

- L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 IN LOTIZARI / PARCELARI NOI
- B - ZONA ACTIVITATI TURISTICE
- CIRCULATI EXISTENTE / CIRCULATI PROPUSE
- AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR
- ACCES CAROSABIL
- EDIFICABIL



PRESEDINTE DE SEDINTA MANIA * SECRETAR GENERAL, CIPRIAN CONSTANFIN RUSU



sectiunea A-A' sc: 1:200

SUPRAFATA PARCELEI GENERATOARE
 P.U.Z. = 14.100 mp
 S. INTRAVILAN = 2.100 mp
 S. EXTRAVILAN = 12.000 mp
 P.O.T. max. = 30% C.U.T. max. = 0,5
 H. max. coama = 7,00 m H. max. peretea = 4,50 m
 Regim inaltime maxim: S+P+M/R ; R+D+P

Reg. nr. J 202/2020
 Cod Fiscal no 2236888

Beneficiar: ADALIA ANA FOGOROSIU PENTRU S.C.
 ENGLISH STEP-BY-STEP S.R.L.
 Titlu proiect: PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUCIILOR UNUI PARC RECREATIV MULTIFUNCTIONAL.

Titlu de proiect: REGULAMENTARI - ZONIFICARE PROPUASA

Proiect: 195 U-5 /2019
 Faza: PUZ
 Plan: U0.2



TEL / FAX - 0389 588 045
e-mail: office@daedalus-project.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:

**P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC RECREATIV
MULTIFUNCȚIONAL**

Beneficiar:

ORAȘUL CISNĂDIE

Inițiator:

ADALIA ANA FOGOROȘIU PENTRU S.C. ENGLISH STEP-BY-STEP S.R.L.

Proiectant General:

S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.



MARTIE 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – P.U.Z.**CUPRINS:****CAP I: Dispoziții Generale**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism
4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism
5. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

CAP II: Utilizare funcțională

B – zona activităților turistice

Cap.III: Documentația pentru care se elaborează prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)

Cap.IV : Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP. I. DISPOZITII GENERALE**1. Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orașul Cisnădie.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în Ian.97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, se păstrează concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General și se detaliază.

2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - Ian.97), cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicată aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirea funciare, cu modificările și completările ulterioare;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicită și detaliază

prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonelor funcționale. În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, aferente zonei de amplasament, acidă PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale orașului Cisnădie, aprobat prin H.C.L. 238/2015.

3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul Local de Urbanism pentru "P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC RECREATIV MULTIFUNCȚIONAL", cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent și propus, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități turistice.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Territoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din terenurile generator PUZ aparținând teritoriului intravilan al orașului Cîsnădie, cu o suprafață în acte de 14.100 mp, aflate în proprietatea S.C. ENGLISH STEP-BY-STEP S.R.L., conform extraselor C.F. 107225 și C.F. 111730, și reprezintă întreaga zonă reglementată, delimitată prin Avizul de Oportunitate nr. 8627 din 16.07.2019.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a terenului se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriul, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru P.U.Z.

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

- Cap.1. Generalități;
- Cap.2. Utilizare funcțională;
- Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;
- Cap.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

5. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

În teritoriul reglementat prin Planul urbanistic zonal este permisă autorizarea construirii, conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta prevederile tuturor avizelor și acordurilor de mediu în vigoare, emise pentru imobile cuprinse în perimetrul P.U.Z.

Clădirile vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă.

Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă P.U.Z. trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordare la rețeaua de canalizare.

Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu impact semnificativ asupra mediului, în sensul legii, altele decât cele prevăzute și aprobate prin prezenta documentație.

În arealul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

Acordarea dreptului de construire este condiționată de asigurarea căilor de acces și a echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri de orice fel se va face cu respectarea legislației specifice.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.).

Asigurarea suprafețelor de teren și a fondurilor necesare realizării circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin contribuția voluntară a proprietarului / dezvoltatorului, în condițiile legii și în cele stabilite prin Planul Urbanistic General al orașului Cîsnădie.

C. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea construirii se va face direct, în condițiile prezentului R.L.U.

Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, în condițiile prezentului R.L.U., prezentului R.L.U.

Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Codul Civil care decurg din serviciile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în P.U.Z (parte desenată) și prezentul R.L.U.

Regulile de amplasare se aplică tuturor nivelurilor superioare ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului, cu derogările admise prin prezentul R.L.U.

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. și Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, serviciile de vedere și serviciile generate de prezența de coproprietate asupra despărțirilor comune.

Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. Acest

acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 4,00m.

În toate situațiile, caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor.

Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.

Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare și prezentului P.U.Z.

Amenajarea spațiilor de parcare se va realiza în conformitate cu condițiile tehnice (geotehnice) specifice fiecărei parcele.

E. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății

locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitate, în zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea / înlocuirea / extinderea rețelelor edilitate se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.

La executarea rețelelor electrice se va ține seama obligatoriu de respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 - 1997 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitate subterane executate în săpătură”, precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007-2008.

Se interzice montarea subterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nise ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea subterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.

Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor. Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor GATV și elementelor instalațiilor de climatizare.

În zonele reconstituite se va asigura extinderea rețelelor edilitate pe traseul drumurilor publice, dimensionate pentru capacitatea totală a viitorilor consumatori.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizate, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.

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

Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor 3 (trei) parcele sau mai multe, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțiri ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituiți de trecere cu privire la un imobil.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruit chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înainte de dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construite numai prin reconfigurare și / sau prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate, exceptând situațiile prevăzute la alin. (2).

Construirea pe parcele se poate face în condițiile prezentului regulament, în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z. Transferurile de proprietate în acest scop se vor realiza în mod gratuit.

Conformitatea volumetrică a clădirilor se realizează cu respectarea valorilor maxime ale indicatorilor și indicilor urbanistici, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul R.L.U.

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea, pentru noua construcție, a indicatorilor și indicilor stabiliți prin prezentul R.L.U., chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

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

Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare. Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare unitate teritorială de referință / subzonă, în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U. În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de luminare ale acestora. Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice sau de folosință comună este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora. Împrejmuirile pe aliniament și pe celelalte limite de proprietate se vor realiza în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U.

CAP. II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

În cadrul teritoriului reglementat este prevăzută următoarea zonă funcțională: B - zona activităților turistice

B - ZONA ACTIVITĂȚILOR TURISTICE

1. GENERALITĂȚI

Teritoriul reglementat se află situat în zona de sud a intravilanului orașului Cîsnădie, în vecinătatea ieșirii către comuna Sadu.

Suprafața totală a teritoriului reglementat care va fi reglementat prin P.U.Z. este de 1,41 ha.

Art. 1 - Tipuri de zone funcționale ZONA DE ACTIVITĂȚI TURISTICE

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei ACTIVITĂȚI TURISTICE ȘI DE AGRIMENT

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei
Rețele de echipare edilitara, căi de acces carosabile și pietonale, zone verzi cu rol de agrement;

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări admise:

- restaurante;
- distracții în spații acoperite și descoperite;
- alimentație publică și comerț; sport în spații acoperite și descoperite;
- punct de prim ajutor;
- adăposturi;
- grupuri sanitare;
- spații pentru administrarea și întreținerea zonei;
- spații plantate și oglinzi de apă;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- parcaje.

Art. 5 - Utilizări admise cu condiționări:

Toate funcțiunile admise vor fi dispuse astfel în cât să formeze enclave în interiorul spațiului plantat, fiind cât mai puțin prezente în peisaj și mai ales cât mai puțin vizibile.

Art. 6 - Interdicții permanente:

- sunt interzise orice funcțiuni care nu au legătură cu turismul;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale nefolosibile;
- 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;
- spălători 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;

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**Art. 7 - Caracteristicile parcelelor : suprafețe, forme, dimensiuni:**

- Dimensiunea minimă construitibilă a loturilor este de 500.00 mp;

Art. 8 - Amplasarea față de aliniament:

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de minim 5.00 m față de aliniament;

Art. 9 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3.00 m;
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală

cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m;

adăposturile de animale vor putea adăposti cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de limitele parcelei și față de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se explorează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

Art. 10 – Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanța minima dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egala cu ½ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau la altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00.

Art. 11 - Circulații și accese :

Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform funcțiunii, dar care are obligatoriu o lățime de minim 4,00 metri.
Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Art. 12 - Staționarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 - PARCAJE a HOTĂRĂRII GUVERNULUI Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
Parcăjele vor fi asigurate exclusiv în interiorul parcelelor, fără a afecta domeniul public;
In situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcăjelelor necesare funcțiilor în parte;
Parcățile vor fi realizate pe suprafețe din dale înherbate. Șirurile de parcaji vor fi întrerupte de pastile cu spații verzi plantate cu copaci de talie medie – minim câte unul la zece locuri de parcare și maxim câte unul la patru locuri;
Se vor asigura spații acoperite de parcare a bicicletelor, la intrarea în parcul recreativ;

Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :

- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supratetane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+P+R, S+D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras);
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la altcul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,50 m de la C.T.A.;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la altcul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,00 m de la C.T.A.;
- Suprafața nivelului mansardei sau nivelului retras va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent.
- Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice;

Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile vor avea o arhitectură de buna calitate, abordarea recomandată fiind una contemporană, în concordanță cu utilizările acestora și cu caracterul etnografic al zonei;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu;

Art. 15 - Condiții de echipare edilitară:

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.
- În proiectarea și executarea construcțiilor, se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administrația acestora.
- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de apă pluvială evacuată în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea servi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- Fiecare deșeu va fi îngropat sau înzidit în construcție. Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Se interzice montarea suprațerană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea suprațerană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel;
- Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor. Rețelele de telecomunicații vor fi reamplasate subteran;
- Lucrările de branșare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar;
- Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene.

Amplasarea constructiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui evitate de către administratorii acestora;

- Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă;

Art. 16 - Spații libere și spații plantate:

- Suprafața minimă verde în cadrul parcelelor va fi de minim 45%.
- Pavelele și dalajele vor fi realizate în măsură cât mai mare din materiale naturale. Amenajările pavele și dalajele vor asigura evacuarea rapidă și în bune condiții a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale cu proprietăți antiderapante.
- Amplasarea parourilor de afișaj publicitar, alături de domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele / catavele clădirilor se va autoriza numai în condițiile prevăzute de P.U.G. orașul Cîșnădie și R.L.U. aferent.
- Se recomandă păstrarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor în care aceasta împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceluiași parcele, minimum trei arbori.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofice specifice inclusiv pentru segmentelor decorative cu caracter special;

Art. 17 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 2.20 m și minim de 1.80 m înălțime din care un soclu opac de 0.4 m și o parte transparentă realizată din fier, plasa metalică sau fier, dublate cu gard viu;
- Împrejmuirile dintre proprietăți vor fi opace și de maxim 2.20 m înălțime;
- Se interzice folosirea sărmei ghimpată, prelung și a suprafețelor din polycarbonat, tablă PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela;

CAP. 4 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 18 - Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.)**

- Procentul de ocupare a terenului (POT) se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001, ale P.U.G. și R.L.U. mun. Sibiu și ale STAS 4908/85;
- POT maxim admis este de 30%;
- Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, POT se calculează adăugându-se suprafața construită a clădirilor principale existente pe cele ale construcțiilor noi;
- Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maximum a POT) restul terenului rămâne neconstruitul chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor;

Art. 19 - Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se va calcula respectând prevederile Legii nr. 350/2001, ale P.U.G. și R.L.U. mun. Sibiu și ale STAS 4908/85;
- CUT maxim admis este de 0,5;
- Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit,

indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeeilor existente la cele ale noii construcții. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maximum a CUT) restul terenului rămâne neconstruit chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

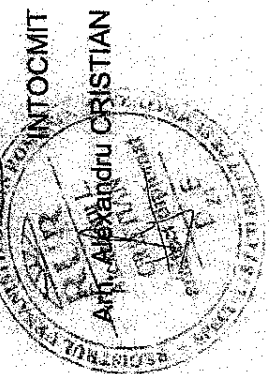
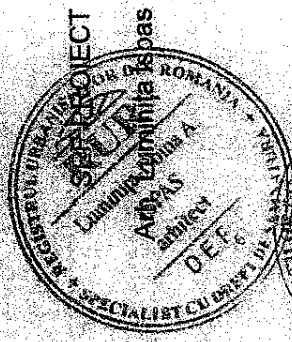
CAP. III DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Prezentul Regulament este întocmit pentru întreg teritoriul cu o suprafață de 14.100 mp, delimitat în cadrul Avizului de Oportunitate Nr.8627 din 16.07.2019, emis de Primăria orașului Cîsnădie și este elaborat de s.c.DAEDALUS PROIECT s.r.l.

CAP. IV APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM

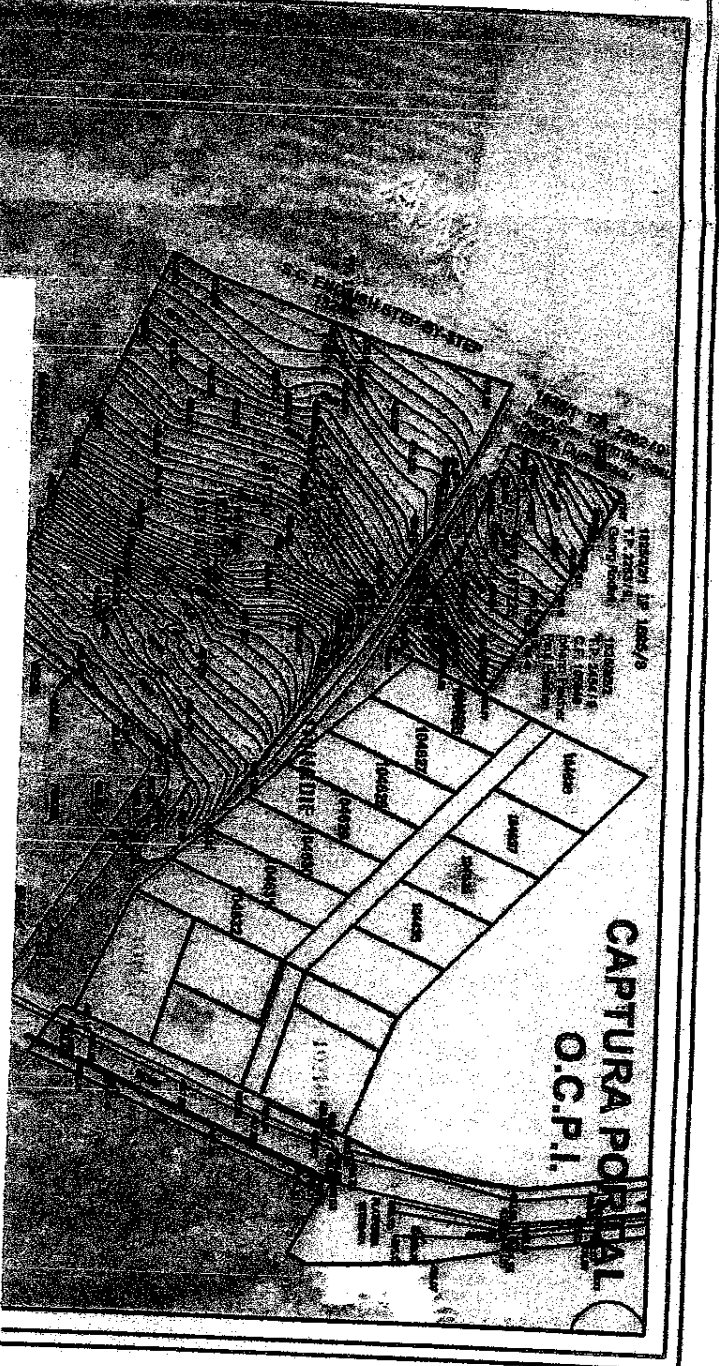
Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cîsnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, acest Regulament detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în ante-pagina Regulament se atașează, prin grija Consiliului Local Cîsnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

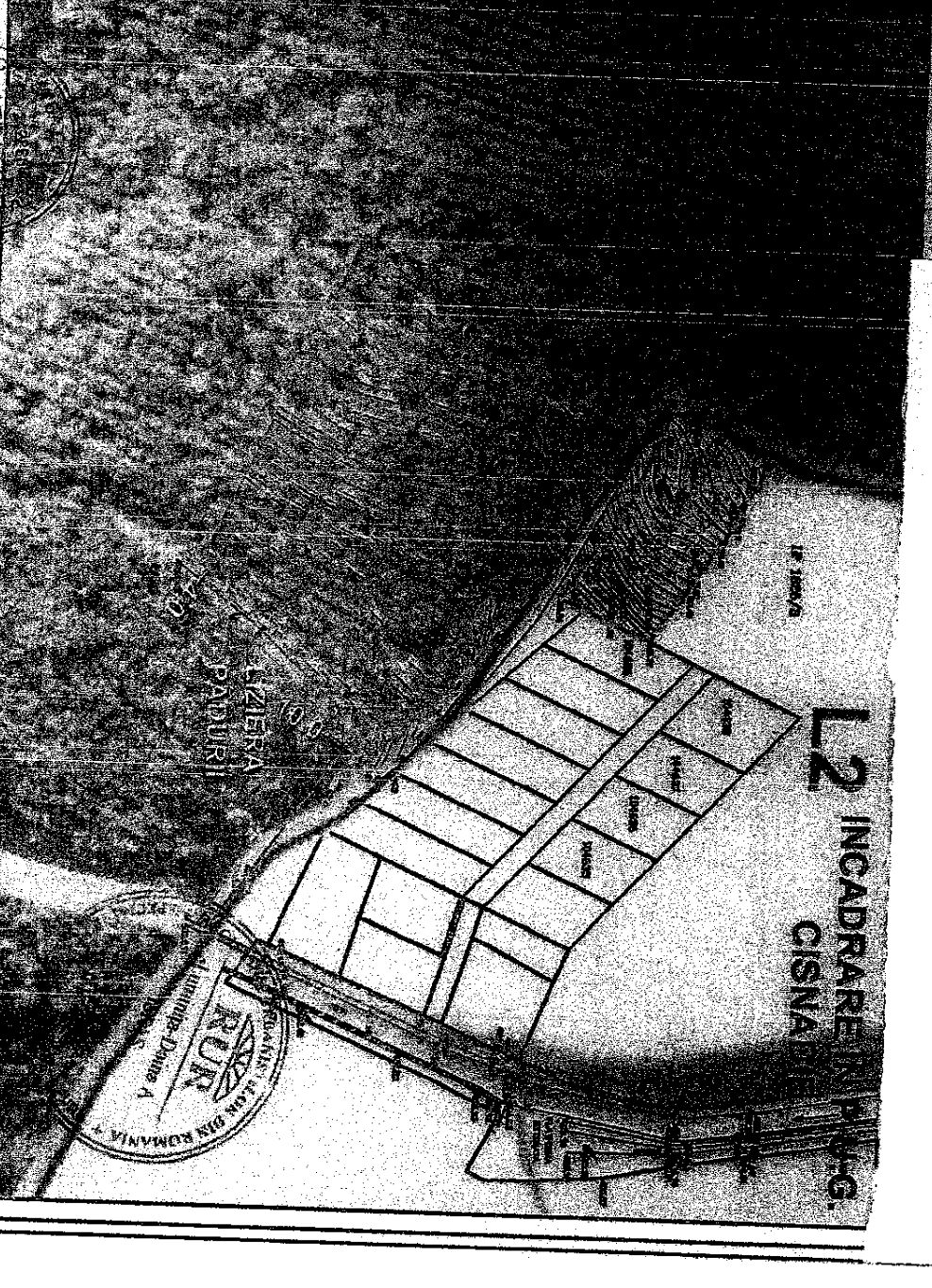


**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**

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



ANEXA NR. 3 LA HCL. 83/22 aprilie 2021



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

PROIECTANT	ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	SCALA	1:12.000	DATA	MART. 2021	BENEFICIAR	ADALIA ANA FOGOROSIU PENTRU S.C. ENGLISH STEP-BY-STEP S.R.L.	NR. PROIECT	196 U-S /2019
DESEINAT	URB. EMA THEODORA PLOEANDU	DATA	21	TITLUL PROIECTIUNII	PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC RECREATIV MULTIFUNCTIONAL.	TITLUL PLANSEL	INCADRARE IN TERITORIU	PLIN.	U.O.a

