

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 238

PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

"MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879 " în CISNĂDIE, STR. SIBIULUI NR. FN, CF. 115879, 113404, 114180, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, beneficiar ORASUL CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 30 septembrie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 21613/27.09.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 21661/27.09.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

-prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1262/30.09.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1517/27.09.2024 și al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 1424/27.09.2024;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.c), alin. (6) lit.c), art.139 alin. (3) lit.e), art. 196 alin. (1) lit.a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal "**Modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 si construire scoala, sala de sport, teren de sport si gradinita pe cf. 115879 " în Cisnădie, str. Sibiului CF. 115879, 113404, 114180, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, beneficiar Orasul Cisnădie prin primar Gheorghe Huja** conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu și anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața generatoare a documentației este de 145299mp.

Art. 3 Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBALE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

-Terenurile situate in intravilanul localitatii: UTR L2-Subzona locuintelor individuale si colective mici situate in noile extinderi si UTR M1-Zona mixta rezidential- servicii

- conform PUZ aprobat cu HCL Cisnădie nr. 151/2020 au fost propuse subzonele functionale:

* subzona A- zona mixta (locuinte colective si servicii/comert).

Regim de inaltime: D+P+2+ sau S+P+M/R cu H max. coama =13.00m

POT= 40%

CUT= 1.3

*subzona B- zona mixta(locuinte colective si servicii/comert)

Regim de inaltime: D+P+2 sau S+P+2+M/R cu Hmax. coama=13.00 m

POT=40%

CUT=1.3

*subzona C-zona mixta (locuinte colective si servicii/comert)

Regim de inaltime: D+P+1E sau S+P+2+M/R cu H max. coama= 13.00 m

POT=40%

CUT=1.3

*subzona D-zona mixta (locuinte semi-colective si servicii/comert)

Regim de inaltime : D+P+1E sau S+P+2+M/R cu H max. coama=13.00 m

*subzona E- zona mixta (servicii, comert, institutii si educatie)

Regim de inaltime : D+P+2 sau S+P+2+M/R cu Hmax. coama=13.00 m

POT=60% pt. servicii/comert si administratie publice) ; 25% pt. educatie; 15% pt. spatii verzi publice

CUT=1.8 pt. servicii/comert si administratie publice) ; 1.0 pt. educatie; 0.5 pt. spatii verzi publice

Reglementari propuse prin PUZ si RLU aferent „**Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 151/2020 si construire scoala, sala de sport, teren de sport si gradinita pe CF. nr. 115879**”

Prin prezenta documentatie PUZ se propun urmatoarele subzone functionale:

*Subzona A- Locuire si servicii aferente locuirii (loturile 3,4 si 5)

*Subzona B-Locuire si servicii aferente locuirii (loturile 6-25)

*Subzona C-Educatie (lotul 26)

* Subzona D-Servicii/ comert/locuire (lotul 1)

*Subzona E-Spatii verzi de folosinta comuna si spatii verzi publice (lotul 2)

Indicatori urbanistici si regimul de inaltime:

Subzona A,B si D- Locuire si servicii/comert (loturile 1 si 3-25)

POT max. admis=40% pentru functiunea de locuire

POT max. admis=60% pentru functiunea de comert/servicii/locuire

CUT max. admis=1.3 pentru functiunea de locuire

CUT max. admis= 1.8 pentru functiunea de comert/servicii/locuire

Regim de inaltime maxim admis: D+P+2E, P+3E

Hmax. =16.50m masurata la coama/atic superior, in punctul cel mai inalt de la CTN

Subzona C-Educatie (lotul 26)

POTmax.admis=25%

CUTmax.admis=1.3

Regim de inaltime maxim admis: D+P+2E, P+3E

Hmax.=16.50 m masurata la coama/atic superior, in punctul cel mai inalt de la CTN

Subzona E-spatii verzi publice (lotul 2)

POT max. admis=15%

CUT max. admis= 0.5

Regim de inaltime maxim admis= P+E

Hmax. =5.00 m masurata la coama/atic superior, in punctul cel mai inalt de la CTN

Utilizari functionale

Subzona A,B si D- locuire si servicii/comert (loturile 1 si 3-25)

* **funcțiuni admise:** locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; parcaje la sol, cai de acces carosabile; spatii plantate; retele edilitare; nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor.

* **funcțiuni admise cu condiționări:** functiuni comerciale, sedii ale unor institutii publice, companii si firme, cu conditia sa fie amplasate exclusiv la parterul cladirilor de locuit si sa nu genereze transporturi grele . Servicii profesionale si birouri ale profesiilor liberale, cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 40% din fiecare nivel al cladirilor de locuit si sa nu genereze transporturi grele.

* **funcțiuni interzise:** depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale re folosibile, platforme de precollectarea deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, statii de intretinere auto, statii de betoane, lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

Subzona C-Educatie (Lotul 26)

***funcțiuni admise:** pentru functiunea de educatie este necesara satisfacerea supeafetelor minime care revin fiecarei cladiri, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de educatie. Pe parcela nu vor exista alte functiuni; retele edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, spatii verzi amenajare-activitati/ constructii sportive si anexe tehnice; nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor pietonale

***funcțiuni interzise:** depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale refolosibile, platforme de precolectarea deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, statii de intretinere auto, statii de betoane, lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

Subzona E-Spatii verzi publice (lotul 2)

***funcțiuni admise:**spatii plantate, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si cursurilor de apa; mobilier urban, amenajari pentru locuri de joaca si odihna, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; spatii pentru parcaje, sunt admise constructii specifice si retele edilitare conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare

*** funcțiuni admise cu conditionari:** orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legii 137/1995 completata si actualizata si cu normele de protectie stabilite pe plan local. Se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

***funcțiuni interzise:** se interzic orice interventii care contravin legilor in vigoare, se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate, se interzice conversia grupurilor sanitare si spatiilor de administrare in spatii comerciale; se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea aspatiilor plantate adiacente trotuarelor; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatilor locale abilitate

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Subzonele A,B si D-Locuire si servicii/comert si Subzona C-Educatie

*** Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Pentru subzonele de Locuire - A, B si Comert/ servicii-D, retragerea fata de aliniament a cladirilor va fi de minim 5.0 m sau 20.0 m conform plansei de Reglementari urbanistice.

Pentru subzona de Educatie-C, retragerea fata de aliniament a cladirilor va fi de minim 6.0 m conform plansei de Reglementari

Retragerea fata de liniile electrice aeriene a cladirilor va fi de minim 18.5 m; Retragerea fata de conductele de gaz a cladirilor va fi de minim 18.5 m; Unitatilor de invatamant li se va asigura o zona de protectie sanitara de 15 m fata de cladirile de locuit din vecinatate

Unitatilor de invatamant li se va asigura o zona de protectie sanitara de 15 m fata de cladirile de locuit din vecinatate

***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:**

pentru subzonele de Locuire A, B si Comert/servicii – D, cladirile de vor retrace fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 5.0 m;

Pentru subzona de Educatie -C cladirile se vor retrace vfata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea cladirii la cornisa

*** Amplasarea construcțiilor fata de limitele posterioare**

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5.0 m dar nu mai puțin de jumătate din inaltimea cladirii la cornisa

***Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanta minima dintre cladirile aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile. Distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

*** Circulații si accese:** in zona analizata si reglementata prin PUZ 08/2024 circulatia ramane subordonata reglementarilor PUZ 151/2020 si PUG 238/2015. Parcelele sunt construibile doar daca au asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m latime dintr- o circulatie publica. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor adigura accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor si de colectare a deseurilor. Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare. In cadrul aleilor carosabile ce deservesc parcarile private din interiorul parcelelor se va asigura accesul biciclistilor, pentru a se putea face legatura cu benzile de biciclete prevazute in cadrul circulatiilor publice. Se propune anulara tronsonului de drum dintre zona de Educatie si zona de Locuire-subzona A (situat intre CF-urile 115879 si 113529 Cismadie), scesul in parcela de Educatie realizandu-se din str. Ssibiului si din drumul principal din incinta (CF. 113733 Cismadie) ; Se propune translatara de 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat intre CF.-urile 113405 si 113527 Cismadie, pentru imbunatatirea accesului in parcela avand CF. 113405 si pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existenta Transgaz, fata de care trebuie sa fie situat la o distanta minima de 6.00m , conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024

*** Stationarea autovehicolelor**

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice. Necesarul de parcaje pe zonele de locuire (zona A, B) si Comert/servicii- D va fi dimensionat conform Aivzului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 si anume 1,2,locuri de parcare/unitate locativa. Vor fi prevaxute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul functiunilor. Parcarile vor respecta art. 4, pct. C din

Ordinul 119/2014. Autorizarea executarii constructiilor se va face doar daca solicitantul/proprietarul/investitorul ca face dovada asigurarii spatiilor de parcare in cadrul parcelei respective conform prezentului regulament, sau pe o alta parcela aflata la o distanta mai mica de 250 m fata de parcela pentru care se solicita obtinerea autorizatiei de construire.

*** reglementari privind echiparea tehnico-edilitara**

Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, canalizare si energie electrica. Se pot accepta derogari de la aceasta conditie cu avizul administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga da prelungasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara sau sa o mereasca cand nu este suficienta, sau sa realizeze noi retele unde este cazul; Pentru incalzirea cladirilor se vor utiliza solutii energetice moderne, cat mai putin poluante sau centrale in condensatie pe gaze naturale. Pentru subzona C-educatie se recomanda montarea de panouri fotovoltaice pe acoperisul cladirilor. Se vor respecta prevederile din avizul Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

Subzona spatiilor verzi-E

***caracterul zonei:** spatii verzi de folosinta comuna cu spatii verzi publice

* **utilizari admise:** spatii plantate, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si cursurilor de apa; mobilier urban, amenajari pentru locuri de joaca si odihna; grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; parcaje; sunt admise constructii specifice si retele edilitare conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare.

* **utilizari admise cu conditionari:** orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 137/1995 ; se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.,

* **utilizari interzise:** se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare ; se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor de administrare in spatii comerciale ; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei ; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

***amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

***amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

***amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

*** Circulatii si accese:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

*** Inaltimea maxima admisa a cladirilor:**

H max. cornisa= 5.00 pentru un regim maxim de inaltime P+E

H max. coama sau atic superior=5.00 pentru un regim maxim de inaltime P+E

***aspectul exterior al cladirilor :**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

POT maxim= 15%

CUT maxim pentru inaltimi P+E= 0.20 mp ADC/mp teren

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 234 din 25.03.2024, Avizul de Oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 16208 din 18.07.2024 si propunerea de avizare-faza preliminara nr. 5/P.V. din 11.06.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.09.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 21488/26.09.2024 emisă de Consiliului Județean Sibiu, cu urmatoarele conditionari:

- *La nivelul zonei de reglementare se va avea in vedere marcarea zonelor pentru care d-a instituit interdictia de modificare in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, Capitolul 2, art. 1, aferent PUZ aprobat cu HCL 151/2020'*

- *In cazul loturilor afectate de modificarile aduse reglementarilor asupra infrastructurii (giratii, drumuri si alte elemente aferente infrastructurii) , din cadrul Subzonelor C si D aferente PUZ aprobat cu HCL 151/2020, va fi necesara reglementarea pe baza de documentatii de urbanism rectificative.*

Art. 5 Străzile rezultate 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 trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

Art. 6 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autormobilelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice.

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

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 16208/18.07.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului ORASUL CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA.

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 30 septembrie 2024, cu 12 voturi „pentru”, 4 voturi „împotrivă” și 2 „abțineri”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBEANU**



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

Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - Judetul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. ORASUL CISNADIE str. Piata Revolutiei 1 loc. Cisnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj

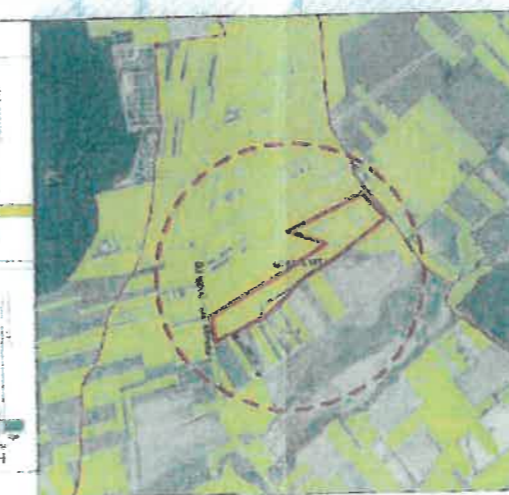
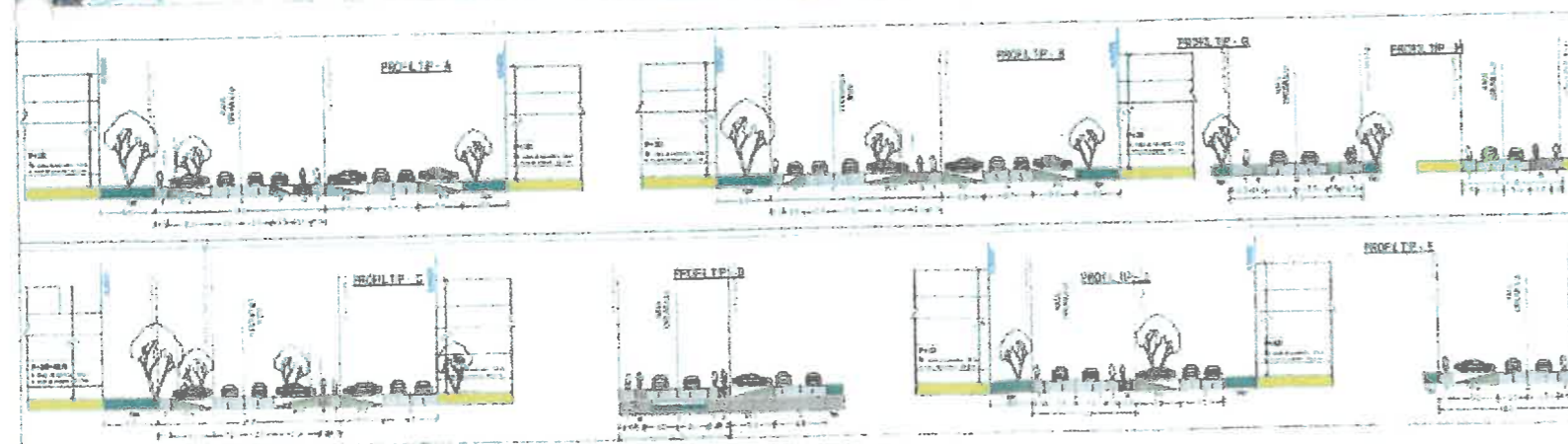
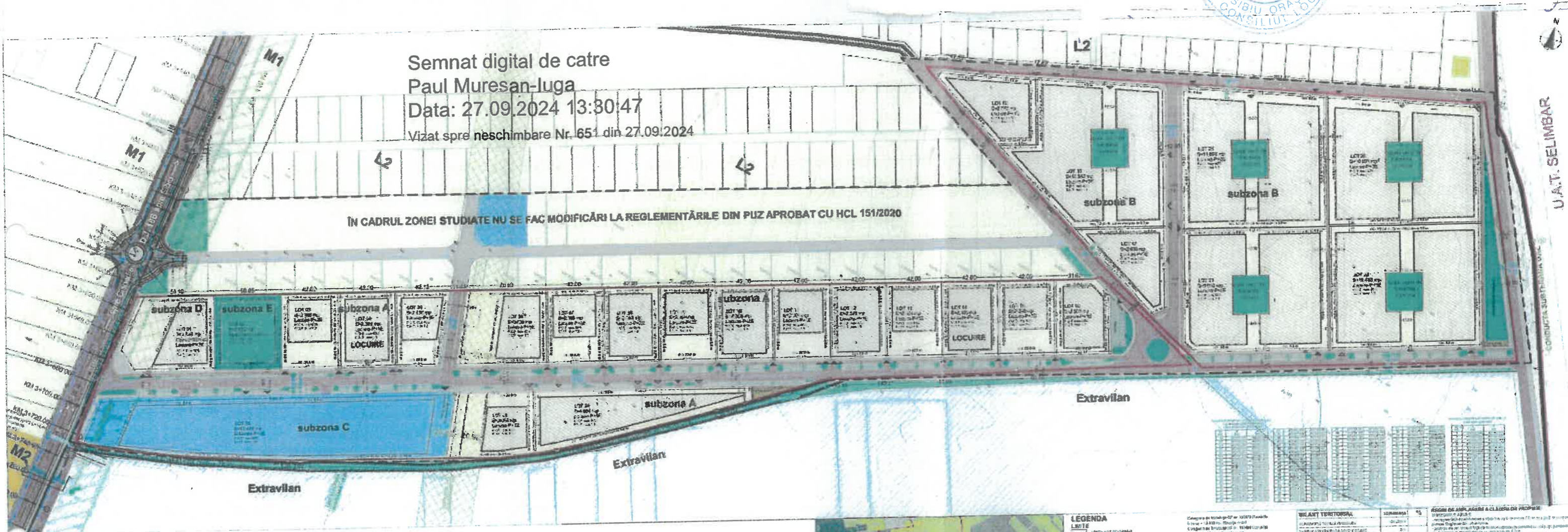
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

Semnat digital de catre
Paul Muresan-Iuga
Data: 27.09.2024 13:30:47
Vizat spre neschimbare Nr. 651 din 27.09.2024

ÎN CADRUL ZONEI STUDIATE NU SE FAC MODIFICĂRI LA REGLEMENTĂRILE DIN PUZ APROBAT CU HCL 151/2020



LEGENDA

LEGENDA
IMPERMEABILIZARE
ACOPERȘI
STRĂZI
VERDEJENI
ALTE

REGIUNEA DE ÎMPĂLĂNĂRI A CLĂDIRII DE PROIECT

REGIUNEA DE ÎMPĂLĂNĂRI A CLĂDIRII DE PROIECT
REGIUNEA DE ÎMPĂLĂNĂRI A CLĂDIRII DE PROIECT
REGIUNEA DE ÎMPĂLĂNĂRI A CLĂDIRII DE PROIECT

NECESAR DE PĂRȘIE

NECESAR DE PĂRȘIE
NECESAR DE PĂRȘIE
NECESAR DE PĂRȘIE

U.A.T. SELIMBAR

ANEXA NR. 2 LA HCL. 238/30 septembrie 2024

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ PE CF 115879**
- Beneficiar **ORAȘ CISNĂDIE prin Primar GHEORGHE HUJA**
loc. Cisnădie, str. P-ța Revoluției, nr.1
- Adresă lucrare loc. Cisnădie, str. Sibiului, nr.fn
- Proiectant general **SC URBAN PLANNING SRL**
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu
- Date de recunoaștere a documentației **Proiect nr. 08/2024**

1.2.CUPRINS :

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuri

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic zonal însoțește, explică și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la construcțiile propuse pe terenurile studiate. Prezentul Regulament tratează în concordanță cu prevederile PUG și reglementează în acord cu acesta modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară a zonei.

Pe terenurile aflate în zona reglementată, se propune funcțiunile de locuire colectivă, comerț, servicii și funcțiuni de educație.

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

Regulamnetul 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.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism este elaborat cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată,
- Ordinul nr. 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001,
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- Codul civil,
- Legea nr. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,
- Legea pentru protecția mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996,
- PUG Oraș Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 08/2024 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei reglementate.

Planul Urbanistic zonal reglementează intravilanul existent, format din următoarele terenuri - CF nr. 115879 Cisnădie- proprietar Orașului Cisnădie – Domeniul public, CF nr. 113404 Cisnădie- proprietar Orașului Cisnădie – Domeniul public, CF nr. 114180 Cisnădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113405 Cisnădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113527 Cisnădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113733 Cisnădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113529 Cisnădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113531 Cisnădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113534 Cisnădie-SC Rubin Development SRL, CF nr. 113532 Cisnădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113585 Cisnădie-proprietar SC Rubin Development SRL.

Pe terenurile aflate doar în zona studiată, nu se fac modificări la reglementările din PUZ aprobat cu HCL nr.151 din 25.06.2020. Parcelele afectate de modificările de infrastructură vor fi reglementate în cadrul unor documentații ulterioare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pe terenurile situate în intravilan se autorizează executarea de construcții cu respectarea condițiilor impuse de lege, de RGU și de prezentul regulament de urbanism.

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale sau /și culturale, autorizarea lucrărilor de construire sau a altor lucrări care pot afecta terenul se vor realiza doar cu avizul Ministerului Culturii. Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a construcțiilor propuse în cadrul documentației, prin obligativitatea racordării acestora la rețelele de utilități, cu respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice tip (electrice, telefonice...)

Deșeurile rezultate din construcții vor fi colectate și transportate la depozite de deșeuri inerte, iar pentru celelalte tipuri de deșeuri, investitorul este obligat să realizeze contracte de colectare și evacuare cu firme specializate.

În cazul în care pe parcursul lucrărilor de construcție se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/ fundații sau materiale de construcție rulate – piatră cioplită/ sculptată, cărămidă, monede, oase, fragmente ceramice, etc.) titularii prezentului PUZ sunt obligați să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și DJC Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art. 10 din OG 43/2000 republicată. În caz contrar, neanunțarea descoperirilor arheologice întâmplătoare se sancționează cu amendă contravențională de la 2.000 lei la 50.000 lei (cf. Prev. art. 28, alin 1, lit c din OG 43/2000 republicată), în timp ce distrugerea unor situri arheologice este considerată infracțiune și "se pedepsește cu închisoarea de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă" (cf. Prev. art. 25 din OG 43/2000 republicată)

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa conform planșei 2.0 Reglementări urbanistice în funcție de încadrarea în zona funcțională.

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice și dacă se asigură accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor.

Circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

Necesarul de parcaje pe zona de locuire va fi dimensionat conform Avizului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 și anume 1,2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările vor fi amenajate conform legislației în vigoare, adică la minim 5,0 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul funcțiunilor.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

9. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, respectând regulile și condițiile impuse de Consiliul Local și de deținătorii de rețele.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime și anume – alimentare cu elergie electrică, alimentare cu apă, prezența unui sistem de colectare ape menajere, pluviale și a unui sistem de depozitare a deșeurilor.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se poate face cu condiția, ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului, POT și CUT, admiși prin prezenta documentație de urbanism.

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în plansa 3.0 Reglementări urbanistice – regim juridic și obiective de utilitate publică.

Se vor putea obține Autorizații de construcție pe grupuri de clădiri înainte de dezmembrarea parcelelor, altele decât cele destinate construirii căilor de acces, condiționat de realizarea dezmembrărilor conform planșelor de Reglementări urbanistice și Regim juridic și obiective de utilitate publică.

Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

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 arbori.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

Împrejuririle se vor realiza conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni.

Nu se va îngradi accesul la zonele verzi pe loturile cu Imobile de locuințe colective.

III. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

SUBZONA LOCUIRE ȘI LOCUIRE, SERVICII/COMERȚ – A, B, D și EDUCAȚIE - C

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile studiate prin prezentul PUZ au o suprafață totală de 145.299,0 mp și sunt formate din CF nr. 115879 Cislădie- proprietar Orașului Cislădie – Domeniul public, CF nr. 113404 Cislădie- proprietar Orașului Cislădie – Domeniul public, CF nr. 114180 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113405 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113527 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113733 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113529 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113531 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113534 Cislădie-SC Rubin Development SRL, CF nr. 113532 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113585 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL.

Zonificare funcțională:

Funcțiunea de Educație propusă prin PUZ 151/2020 se extinde pe întreg CF-ul 115879 Cislădie, iar pe CF nr. 114180 se stabilesc funcțiuni de locuire cu servicii/ comerț la parterul clădirilor (subzona A).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilizări admise pe subzonele de Locuire A, B :

- locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime P+3E sau D+P+2E,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol, căi de acces carosabile;
- spații plantate (scuaruri, grădină de cartier),
- rețele edilitare,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor.

Utilizări admise pe subzona D Comert, servicii, locuire :

- funcțiuni comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme, cu condiția să nu genereze transporturi grele;
- servicii profesionale și birouri ale profesiilor liberale, cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele,
- agenții de turism,
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.,
- locuire,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol și multi-etajate;
- spații plantate (scuaruri, grădină de cartier).

Utilizări admise pe subzona de Educație C :

- pentru funcțiunea de educație este necesară satisfacerea suprafețelor minime care revin fiecărei clădiri, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de educație. Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
- rețele edilitare, căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi amenajate
- activități/construcții sportive și anexe tehnice,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor.

**Conform RLU PUZ aprobat cu HCL 151/2020 se vor păstra următoarele funcțiuni fără
posibilitatea de a fi modificate:**

- pentru Subzona B – spații verzi publice în suprafață de minim 1.399 mp,
- Subzona E - spații verzi publice în suprafață de 2.823 mp,
- Subzona D – comerț/servicii în suprafață de minim 5.081 mp,
- Subzona C – educație în suprafață de minim 2.990 mp.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme, cu condiția să fie amplasate exclusiv la parterul clădirilor de locuit și să nu genereze transporturi grele;
- servicii profesionale și birouri ale profesiilor liberale, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 40% din fiecare nivel al fiecărei clădirilor de locuit și să nu genereze transporturi grele.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- depozitare en-gros;
- 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 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)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la stradă de minim 14,0 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 1.000 mp;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru subzonele de Locuire – A, B, și Comerț/servicii - D, retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 5.0 m sau 20.0 m conform planșei Reglementări urbanistice;
- pentru subzona de Educație – C, retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 6.0 m conform planșei Reglementări urbanistice;
- retragere față de liniile electrice aeriene a clădirilor va fi de minim 18.5 m,
- retragere față de conductele de gaz a clădirilor va fi de minim 20.0 m.
- unităților de învățământ li se va asigura o zonă de protecție sanitară de 15 m față de clădirile de locuit din vecinătate conform Ordin MS 119/2014.

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

- pentru subzonele de Locuire – A, B, și Comerț/servicii - D, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 5.0 m;
- pentru subzona de Educație – C clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă;

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

- 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 5.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În zona analizată și reglementată prin PUZ 08/2024 circulația rămâne subordonată reglementărilor PUZ 151/2020 și PUG 238/2015.

- parcelele sunt construibile doar dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- în cadrul aleilor carosabile ce deserveșc parcările private din interiorul parcelelor se va asigura accesul bicicliștilor, pentru a se putea face legătura cu benzile de biciclete prevăzute în cadrul circulațiilor publice.
- se propune anularea tronsonului de drum dintre zona de Educație și zona de Locuire – subzona A (situat între CF-urile 115879 și 113529 Cislădie), accesul în parcela de Educație realizându-se din str. Sibiului și din drumul principal din incintă (CF 113733 Cislădie).
- se propune translatarea cu 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF-urile 113405 și 113527 Cislădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă de Transgaz, față de care trebuie să fie situat la o distanță minimă de 6.0 m, conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.
- necesarul de parcaje pe zonele de locuire (zona A,B) și Comerț/servicii - D va fi dimensionat conform Avizului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 și anume 1,2 locuri de parcare/unitate locativă.
- vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul funcțiunilor.
- parcările vor respecta art.4, pct.C din Ordinul nr.119/2014.
- autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă solicitantul/propietarul/investitorul va face dovada asigurării spațiilor de parcare în cadrul parcelei respective conform prezentului regulament, sau pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită obținerea autorizației de construire.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim propus pentru subzonele A, B, C și D (se modifică reglementările din PUZ 151/2020 de la regimul de înălțime S+P+2E+M/R sau D+P+2E la S+P+3E sau D+P+2E, iar înălțimea maximă admisă de la 13.0 m la 16.5 m) :

EDUCAȚIE (SUBZONA C)

P.O.T. max = 25 %

C.U.T. max = 1.00 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

LOCUIRE (SUBZONA A ȘI B)

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1.30 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE (SUBZONA D)

P.O.T. max = 60 %

C.U.T. max = 1.80 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

Pentru subzonele A, B, C și D nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunilor acestora și nu depreciază aspectul zonei unde vor fi edificate;
- 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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie-electrică. Se pot accepta derogări de la această condiție cu avizul administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau să o mărească când nu este suficientă, sau să realizeze noi rețele unde este cazul,
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în bazine subterane și/sau în spațiile verzi din incinte,
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- pentru încălzirea clădirilor se vor utiliza soluții energetice moderne, cât mai puțin poluante sau centrale în condensatie pe gaze naturale. Pentru subzona C – educație se recomandă montarea de panouri fotovoltaice pe acoperișul clădirilor.
- bransamentele se vor realiza prin grija proprietarilor;
- platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanță de minim 10,0 m față de ferestrele clădirilor și vor respecta art.4 din Ordinul nr/119/2014,
- se vor respecta prevederile din avizul Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 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 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți;
- suprafață verde minimă pentru parcele va fi de minim 30%,
- nu se va îngrădi accesul la zonele verzi pe loturile cu Imobile de locuințe colective.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- pentru subzonele de Locuire A,B și D
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 0.80 m cu amplasare discontinuă pentru realizarea acceselor pietonale și auto, fără realizarea de porți;
- pe limitele zonei de reglementare spre parcelele învecinate, se admite realizarea de împrejmuiți temporare transparente până la urbanizarea loturilor vecine, după care se vor aplica prevederile aliniatului anterior.
- împrejmuirile spre stradă pentru zona de Educație 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 parcelei 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)

- POT (maxim) subzonă C EDUCAȚIE = 25 %
- POT (maxim) subzonă A, B LOCUIRE = 40 %
- POT (maxim) subzonă D COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE = 60 %

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

- CUT maxim pt. înălțimi S+P+3E sau D+P+2E subzona C EDUCAȚIE = 1.0 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pt. înălțimi S+P+3E sau D+P+2E subzona A, B LOCUIRE = 1.3 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pt. înălțimi S+P+3E sau D+P+2E subzona D COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE = 1.8 mp ADC/mp teren

SUBZONA SPAȚIILOR VERZI - E

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- spații verzi de folosință comună și spații verzi public

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat 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 construcții specifice și rețele edilitare conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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

- 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)

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

– se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

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

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

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

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 5.0 pentru un regim maxim de înălțime P+E

H maxim coama sau atic superior = 5.00 pentru un regim maxim de înălțime P+E

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor 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

- 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)

- POT (maxim) = 15 %

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

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

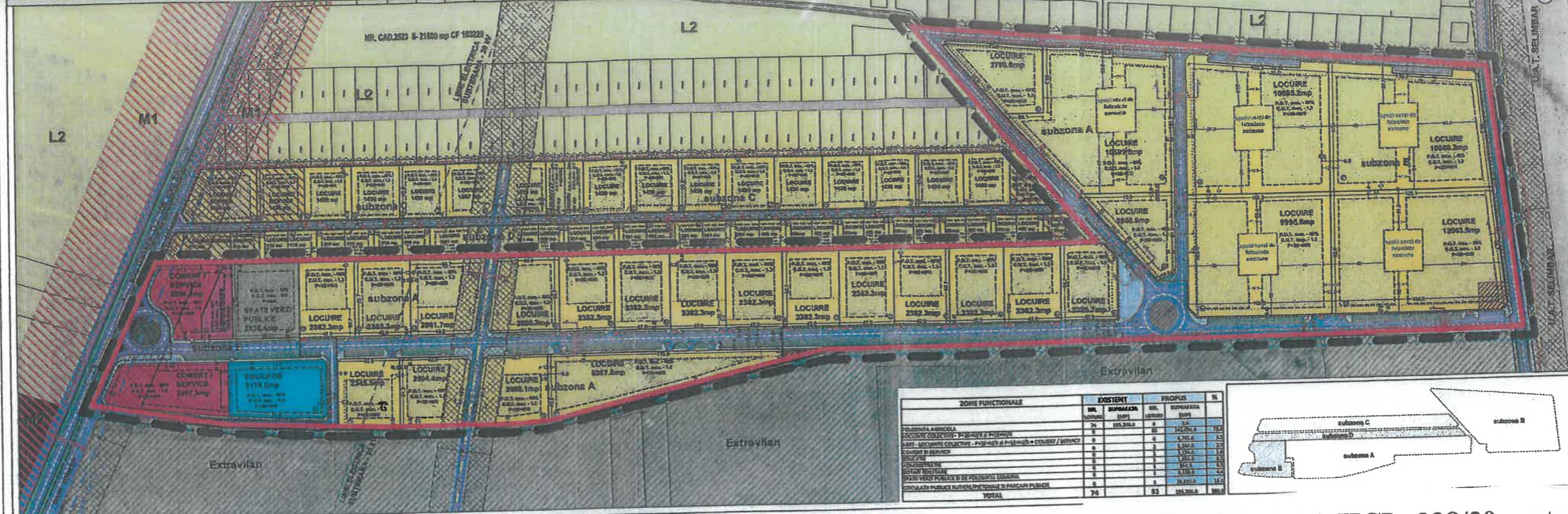


Întocmit,
arh. **Luminița ISPAS**
Licențiat în conservare și restaurare de
arhitectură: **Ioan ISTRATE**

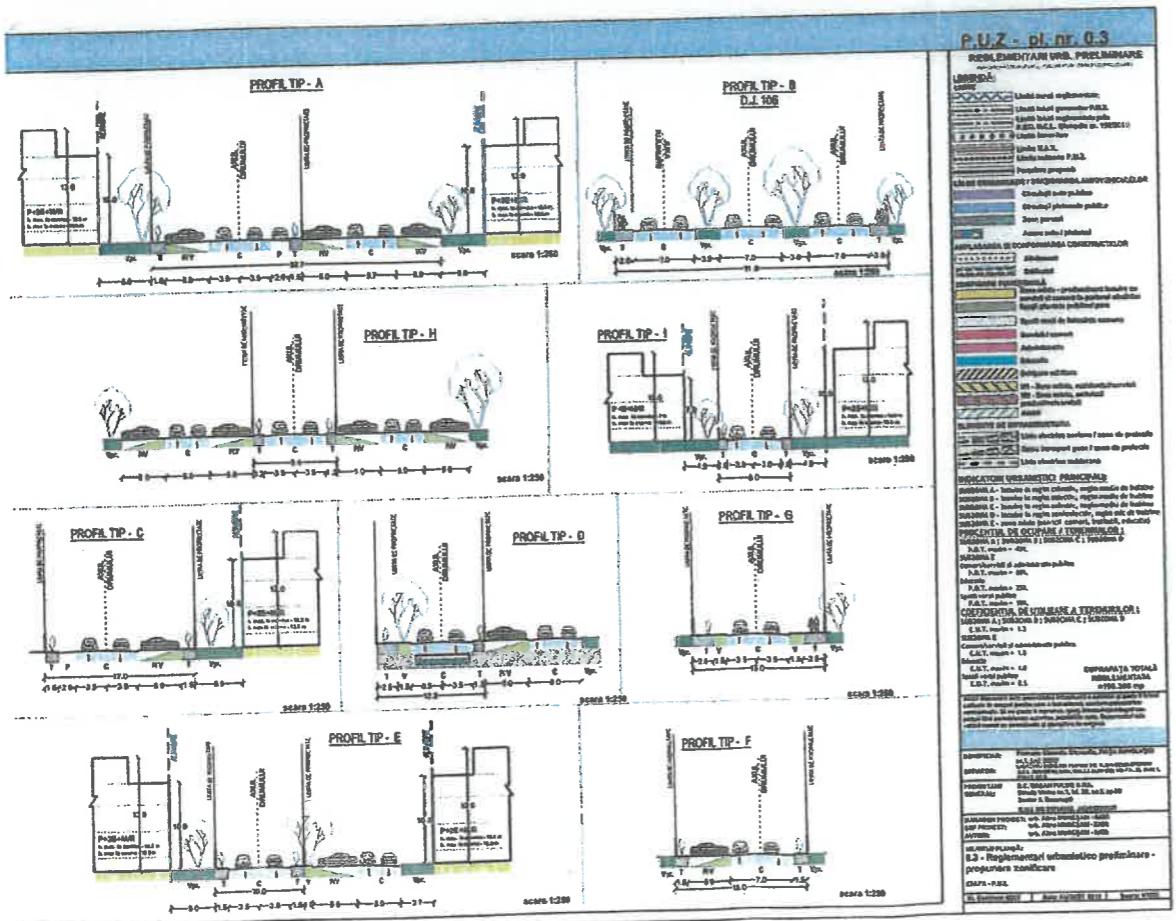
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



ANEXA NR. 3 LA HCL. 238/30 septembrie 2024



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN-ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	ORAȘ CISNĂDIE prin Primăria GHEORGHE HUJA	Proiect nr: 08/2024
SEF PROIECT:	arh. Luminița ISPAS		04/2024	DENUMIRE PROIECT	MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ PE CF 115879	Faza PUZ
PROIECTAT:	arh. Luminița ISPAS		Scara:	DENUMIRE PLANSA	ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM	NR. PLANSA 0.3
DESENAT:	Ioan ISTRATE					