

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 238

**PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI A
REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
AL ORASULUI CISNADIE**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 17 Decembrie 2015

Având în vedere raportul de specialitate al serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 13089 din 11.12.2015.

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei economico-financiare, agricultura, programe de dezvoltare;

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

În conformitate cu PUG aprobat cu HCL nr. 14/2000 și aviz MLPAT nr.133/2000;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă **Planul Urbanistic General și Regulamentul local de urbanism al orașului Cisnădie**, beneficiar: Primăria Orașului Cisnădie, conform contract / proiect nr. 1/2011, documentație întocmită Universitatea de Arhitectura și Urbanism “Ion Mincu” – București, Centul de Cercetare, Proiectare, Expertiza și Consulting, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Art. 2 Proiectantul general își asumă răspunderea pentru calitatea serviciilor prestate (reglementările prevăzute în Regulamentul de urbanism și în planșe) și asigură consultanță pentru îndreptarea diverselor deficiențe care pot apărea pe perioada implementării documentației în practica administrativă.

Art. 3 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate de maxim 10 ani de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Orașului Cisnădie.

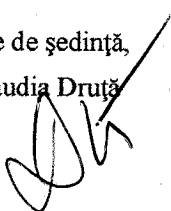
Art.4 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

Art.5 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 17 Decembrie 2015 cu 14 voturi „pentru” și 2 abțineri.

Președinte de ședință,

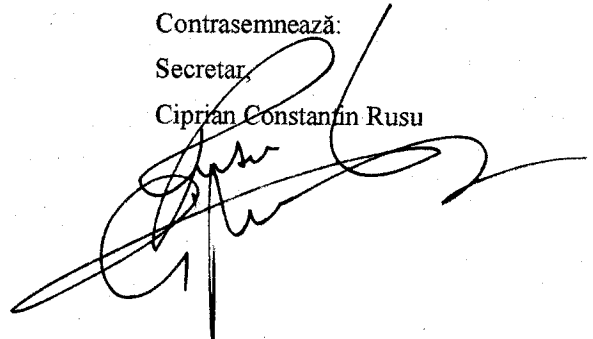
Doina Claudia Druță



Contrasemnează:

Secretar,

Ciprian Constantin Rusu



Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu

dl. Primar al orașului Cisnădie

dl. Secretar al orașului Cisnădie

dosar ședință

evidențe hotărâri

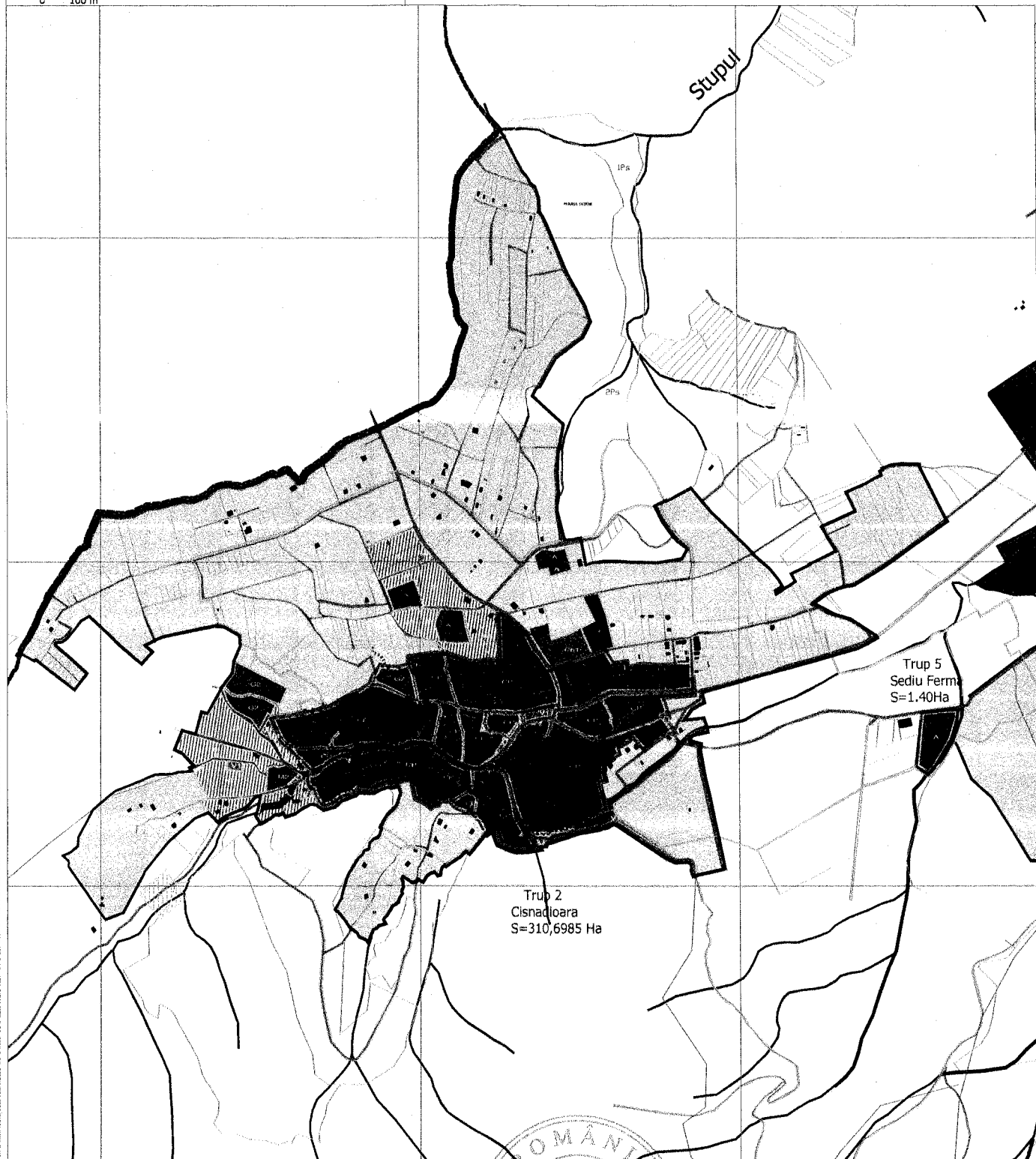
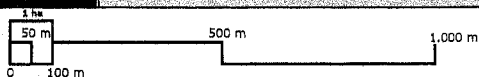
compartiment arhitect șef

O.C.P.I. Sibiu

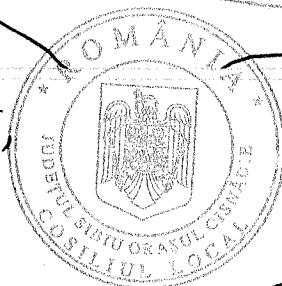
afisaj



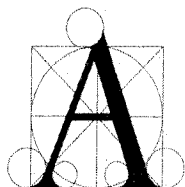
PLAN URBANISTIC GENERAL - ORASU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGLEMENTĂRI

Principiile generale care au stat la baza prezentelor Reglementări au avut în vedere coroborarea:

- datelor rezultate în urma analizei situației existente
- diagnosticul și concluziile desprinse din studiile preliminare, (Studiu topografic, Studiu socio-economic, Studiu istoric, Studiu echipare edilitară, Studiu geotehnic, Studiu elemente de mediu și climă, etc.)
- tema elaborată și pusă la dispoziție de Primăria și Consiliul Local al Orașului Cisnădie, Județul Sibiu ;

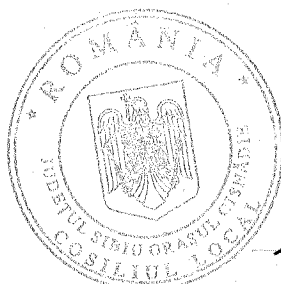
Reglementări zonificare funcțională

În urma concluziilor *Studiului socio-economic* se propune ca în sensul evoluției actuale a mediului economic și social (creștere economică zero și scădere numerică și îmbătrânire a populației) să se propună:

- menținerea structurii funcționale generale (în limitele intravilanului existent și propus)
- în extinderile de intravilan funcțiunile acceptate să fie în sprijinul unei posibile dezvoltări și să se încadreze în următoarea tipologie:
- rezidență primară și secundară de agrement
- industrie ușoară, depozitare (ne poluante)
- servicii (turistice și de agrement)
- extinderile de intravilan s-au realizat prin introducerea în limitele lui a strazilor și albiei pârâurilor astfel încât să se poată reglementa urbanistic și funcțional zona.

Prezentul RLU detaliază în mod special zonele centrale protejate [CP] atât pentru Localitatea: CISNADIE cât și pentru localitatea (aparținătoare) CISNĂDIOARA
Reglementările și RLU au fost întocmite pe baza *Studiului istoric* și au fost aprobate de către Ministerul Culturii prin avizul nr. 146/U/13.07.2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

BILANT TERITORIAL EXISTENT

ZONE FUNCIONALE	CISNĂDIE		CISNĂDIOARA		TRUPURI IZOLATE		TOTAL FUNCȚIUNI	
	Suprafață (ha)	Procent (%)	Suprafață (ha)	Procent (%)	Suprafață (ha)	Procent (%)	Suprafață (ha)	Procent (%)
Locuințe individuale (L1, L2)	269.54	55.12	122.99	59.73	6.09	1.01	398.58	53.37
Locuințe colective (L3)	14.69	3.00	0	0	9.8	21.17	24.49	3.28
Zona centrală (C)	0	0.00	40.62	19.72	0	0	40.62	5.44
Servicii publice dispersate în afara zonei centrale (Cb1)	0	0.00	0	0	0	0	0	0.00
Servicii dispersate în afara zonei centrale (Cb2)	0	0.00	2.08	1.01	0	0	2.08	0.28
Zonă mixtă rezidențial-servicii (M1)	22.32	4.56	2.93	1.43	4.9	10.58	30.15	4.04
Zonă mixtă activități productive-servicii (M2)	4.23	0.87	0	0	0	0	4.23	0.57
Activități turistice (B)	0	0.00	0	0	0	0	0	0.00
Activități legate de culte (F)	1.74	0.36	19.54	9.49	0	0	21.28	2.85
Zona cu destinație specială (S)	0	0.00	0	0	0	0	0	0.00
Activități productive (A)	85.34	17.45	2.73	1.33	12.89	27.85	100.96	13.52
Spații verzi amenajați cu acces nelimitat (V1)	1.82	0.37	0.82	0.39	0	0	2.64	0.35
Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V2)	7.18	1.47	0	0	0	0	7.18	0.95
Culoare de protecție față de infrastructura tehnică (V3)	3.24	0.66	0	0	0	0	3.24	0.43
Spații pentru agrement, complexe și baze sportive (V4)	12.99	2.66	0	0	0	0	12.99	1.74
Zona de gospodărie comunală (G1, G2)	10.12	2.07	0.77	0.38	15.5	33.48	26.39	3.53
Transporturi rutiere (T1)	43.16	8.83	12.32	5.98	0.25	0.54	55.73	7.46
Transporturi feroviare (T2)	2.45	0.50	0	0	0	0	2.45	0.33
Transporturi aeriene (T3)	0	0.00	0	0	0	0	0	0.00
Ape	10.18	2.08	1.13	0.54	2.49	5.37	13.8	1.85
SUBTOTAL INTRAVILAN	489	100	205.95	100	51.88	100	746.81	100
TOTAL INTRAVILAN (ha)								

BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONE FUNCIONALE	CISNĂDIE		CISNĂDIOARA		TRUPURI IZOLATE		TOTAL FUNCȚIUNI	
	Suprafață (ha)	Procent (%)	Suprafață (ha)	Procent (%)	Suprafață (ha)	Procent (%)	Suprafață (ha)	Procent (%)
Locuințe individuale (L1, L2)	537.75	46.00	163.78	64.90	0	0	701.53	48.95
Locuințe colective (L3)	15.43	1.32	0	0.00	0	0	15.43	1.08
Zona centrală (C)	45.2	3.87	40.62	16.10	0	0	85.82	5.99
Servicii publice dispersate în afara zonei centrale (Cb1)	11.55	0.99	1.51	0.60	0	0	13.06	0.91
Servicii dispersate în afara zonei centrale (Cb2)	10.27	0.88	0	0.00	0	0	10.27	0.72
Zonă mixtă rezidențial-servicii (M1)	84.3	7.21	14.91	5.91	0	0	99.21	6.92
Zonă mixtă activități productive-servicii (M2)	76.2	6.52	0.5	0.20	0	0	76.7	5.35
Activități turistice (B)	0	0.00	0	0.00	0.85	7.21	0.85	0.06
Activități legate de culte (F)	1.23	0.11	1.13	0.45	0	0	2.36	0.16
Zona cu destinație specială (S)	10.11	0.86	0	0.00	0	0	10.11	0.71
Activități productive (A)	68.47	5.86	1.88	0.74	4.98	42.24	75.33	5.26
Spații verzi amenajați cu acces nelimitat (V1)	25.88	2.21	5.7	2.26	0	0	31.58	2.20
Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V2)	8.66	0.74	0.23	0.09	0	0	8.89	0.62
Culoare de protecție față de infrastructura tehnică (V3)	13.78	1.18	1.18	0.47	0	0	14.96	1.04
Spații pentru agrement, complexe și baze sportive (V4)	115.86	9.91	0	0.00	0	0	115.86	8.08
Zona de gospodărie comunală (G1, G2)	14.6	1.25	2.37	0.94	3.05	25.87	20.02	1.40
Transporturi rutiere (T1)	103	8.81	17.18	6.81	0.42	3.56	120.6	8.42
Transporturi feroviare (T2)	3.19	0.27	0	0.00	0	0	3.19	0.22
Transporturi aeriene (T3)	9.27	0.79	0	0.00	0	0	9.27	0.65
Ape	14.25	1.22	1.36	0.54	2.49	21.12	18.1	1.26
SUBTOTAL INTRAVILAN	1169	100	252.35	100	11.79	100	1433.14	100.00
TOTAL INTRAVILAN (ha)								

Reglementări circulații

Structura viară existentă fiind suficient dezvoltată structural se propune:

Modernizarea traseelor existente ale străzilor cu prospecte de 7m, 10.5m (străzi secundare) și 12m străzile principale, DC și DJ și cu carosabile de 5m și 7m

Intersecțiile importante se vor rezolva prin „rond point”-uri

3.3 Reglementări echipare edilitară (apă-canal, energie electrică, gaze, telefonie)

Propunerile pentru echiparea edilitară se reduc la:

- implementarea proiectelor noi propuse
- extinderea rețelelor (energie, electrică, apă, canal, gaze) în zonele ne echipate încă și în zonele de extindere a intravilanului

Reglementări zona apele române (pârâie, lacuri de acumulare, canale, torenți)

Prin reglementările propuse au fost identificate zonele albiei existente între aliniamente și/sau între infra structura unde se vor prevedea amenajări hidrotehnice și peisagere.

Reglementări regim juridic și obiective de utilitate publică

Regimul juridic al terenurilor a fost pus la dispoziție și confirmat de Primăria Orașului Cisnădie.

Elaborarea prin *Studiul topografic* (pe baza orto-foto-planului) a unui suport topografic (confirmat de OJCPI) a permis identificarea (relativă) a aliniamentelor și a limitelor de proprietate.

Acestea se constituie în:

- suportul bilanțurilor teritoriale
- baza de analiză și confirmare (prin aprobare) a validității Reglementarilor PUG.

Prin prezenta documentație și regulament NU se estimează exproprieri masive pentru obiective de utilitate publică.

Corectarea aliniamentelor prilejuită de sistematizarea și lărgirea tramei viare se va realiza pe bază de proiecte speciale.

Eventualele exproprieri se vor realiza având la bază prevederile PUG și pe baza unor Planuri Urbanistice de Zonă (PUZ) în funcție de programele de finanțare ale CL.

Intocmit ,
urb. **Diana GRIGORE**

text coordonat de,
prof.dr.arh **Florin MACHEDON**

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism reglementează unitar localitățile Orașului **Cisnădie**, județul Sibiu

Respectiv:

Localitatea: CISNADIE și Localitatea (aparținătoare) CISNĂDIOARA

Teritoriul Orașului Cisnădie a fost reglementat și detaliat la nivelul următoarelor Unități Teritoriale de Referință (UTR):

1. CP - ZONĂ CENTRALĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ se aplica în mod special ansablului de localități CISNĂDIE și CISNĂDIOARA

2. CB - ZONE CENTRALE SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE

CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE

CB2 - SERVICII DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE

3. M - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

M1-ZONA MIXTĂ REZIDENTIAL-SERVICII

M2-ZONA MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

4. L - ZONA LOCUINȚELOR

L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2

ÎN LOTIZARI/PARCELARI ANTERIOARE

L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2

ÎN LOTIZARI/PARCELLARI NOI

L3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

5. B - ZONA ACTIVITĂȚILOR TURISTICE

6. F - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

7. A - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

8. S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

9. G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 - CONSTRUCȚII, INSTALAȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIA COMUNALĂ

G2 - CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXĂ

10. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - SPAȚII VERZI AMENAJATE CU ACCES NELIMITAT

V2 - SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ ȘI ZONELOR UMEDE

V3 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

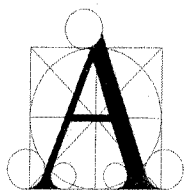
V4 - SPAȚII PENTRU AGREMENT, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

11. T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere;

T2 - Zona transporturilor pe cale ferată;

T3 - Zona transporturilor aeriene



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **ORAȘUL CISNĂDIE** **localității CISNĂDIOARA** **și** **TRUPURI IZOLATE UAT Cisnădie**

CP - ZONA CENTRALĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală situată în interiorul limitelor ZCP păstrează într-o măsură consistentă țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape istorice, tipologia de construire a parcelei, raportul dintre construit și amenajat, volumele construite și chiar limbajul arhitectural tradițional. Această zonă conține toate monumentele istorice arheologice și de arhitectură, alcătuită din cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială.

Valoarea deosebită a zonei constă în compactitatea, centralitatea și integritatea sa satisfăcătoare, în existența într-un perimetru ușor de parcurs pietonal a unor areale aparținând unor diferite perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi o atmosferă proprie bine definită. Această unitate în diversitate pe arii coerente a valorilor arhitectural-urbanistice necesită o protecție specială deoarece reprezintă sursa fundamentală a identității colectivității și localității, privită ca o resursă importantă pentru identificarea și implementarea proiectelor strategice de dezvoltare o valoare de atractivitate pentru turismul urban - sursă importantă de venituri pentru locuitori și deci și pentru bugetul local;

Întreaga Zona Centrală Protejată va face obiectul unui Plan Urbanistic Zonal de Zona Construită Protejată ce va fi elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii, cu un Regulament Local de Urbanism care să detalieze direcțiile strategice și prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism la nivel de PUG.

Până la aprobarea PUZCP de către Consiliul Local al Orașului CISNĂDIE orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. În vederea avizării și autorizării solicitanților vor întocmi și vor solicita DJCPN Sibiu avizarea unor documentații tehnice fundamentate prin studii locale istorico-arhitecturale ce vor respecta conținutul cadru al PUZCP stabilit prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului no. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării Tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, Anexa 3, Conținutul studiului istoric zonal, cu preluarea în acesta a datelor, informațiilor și concluziilor studiului istoric general din fundamentarea PUG.

LISTA IMOBILELOR DIN ANSAMBLUL ISTORIC
„ ANSAMBLUL URBAN CENTRU ISTORIC CISNĂDIE,,
COD LMI SB-II-a-A-12354
 (conform STUDIU ISTORIC)

no. crt.	Strada	no.	no. crt.	strada	no.	no. crt.	strada	no.
1.	Cindrelului	1	43.	Măgurii	1	85.	Apărării	1
2.		2	44.		2	86.		2
3.		3	45.		3	87.		3
4.		4	46.		4	88.		4
5.		5	47.		5	89.		5
6.		6	48.		6	90.		6
7.		7	49.		7	91.		7
8.		8	50.		8	92.	Cetății	1
9.		9	51.		9	93.		2
10.		10	52.		10	94.		3
11.		11	53.		11	95.		4
12.		12	54.		12	96.		5
13.		13	55.		13	97.		6
14.		14	56.		14	98.		7
15.		15	57.		15	99.		7A
16.		16	58.		16	100.		8
17.		17	59.		17	101.		10
18.		18	60.		18	102.	Lungă	1
19.	19	61.	19	103.	2			
20.	20	62.	20	104.	3			
21.	21	63.	21	105.	4			
22.	22	64.	22	106.	5			
23.	23	65.	23	107.	6			
24.	24	66.	24	108.	8			
25.	25	67.	25	109.	10			
26.	26	68.	26	110.	Patrioților	1		
27.	27	69.	27	111.		3		
28.	28	70.	28	112.		5		
29.	29	71.	29	113.	Piata Revoluției	1		
30.	30	72.	30	114.		2		
31.	31	73.	32	115.		3		
32.	32	74.	34	116.		4		
33.	33	75.	36	117.	Pârâul Ursului	1		
34.	34	76.	38	118.		2		
35.		35-37	77.	40				
36.		36	78.	42				
37.		38	79.	44				
38.		39	80.	46				
39.		40	81.	48				
40.		41	82.	50				
41.		42	83.	52				
42.		43	84.	Băilor	1			

DELIMITARE ZONA CENTRALĂ ȘI ISTORICĂ PROTEJATĂ - CISNĂDIE

**Suplimentar față de imobilele Ansamblului urban „Centrul istoric” Orasul Cisnădie și localității Cisnădioara [cod LMI SB-II-a-A-12354], ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ conține următoarele imobile identificate după numărul poștal, astfel:
(conform STUDIU ISTORIC)**

	numele străzii	numarul / numerele
01	STR. 1 DECEMBRIE	1 > 45 2 > 46
02	STR. BĂILOR	3 > 11 2, 2A
03	STR. UNIRII	1 > 53 2 > 64
04	STR. CETĂȚII	12, 14, 16, 18, 20 9, 11, 13, 15
05	STR. TÂRGULUI	2, 4, 6, 6A, 8, 10, 12 1, 3, 5
06	STR. MĂGURII	56 > 72 31, 33, 35, 37, 39
07	STR. TRANSILVANIEI	2, 4 1
08	STR. ȘIPOTULUI	2, 4, 6
09	STR. LUNGĂ	12 > 46 7 > 43
10	STR. DEZROBIRII	1, 3
11	STR. PODULUI	5, 7, 9 2, 4, 6, 8, 10
12	STR. PATRIOTILOR	5
13	STR. APĂRĂRII	11, 13, 13A, 15, 17, 19, 21, 23

DELIMITARE ZONA CENTRALĂ ȘI ISTORICĂ – CISNĂDIOARA

**Imobilele din ansamblul rural “Centrul istoric” Cisnădioara Cod LMI SB-II-a-A-12359 conține următoarele imobile identificate după numărul poștal, astfel:
(conform STUDIU ISTORIC) la care se adauga ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ conform Plansei de Reglementari**

	numele străzii	numarul / numerele
01	STR. SALOND	cf. Plansa reglementari
02	STR. VALEA ARGINTULUI	54-64, 72-87, 129-144, 146-157, 167-170 si cf. Plansa reglementari
03	STR. IZVORULUI	64-71
04	STR. H.J. MICHAELIS	42-45,
05	STR. BISERICILOR	13-32, 36-41
06	P-TA GOZELINUS	5-12
07	STR. CISTERCIENILOR	50-53, 193-204, REMIZA POMPIERI, SCOALA
08	STR. RAULUI	171-185, 186-192
09	STR. SUBCETATE	208-213, 218-221, 223-234 si cf. Plansa reglementari
10	STR. SIBIULUI	4, 261-270 si cf. Plansa reglementari
11	STR. CIMITIRULUI	cf. Plansa reglementari
12	STR. KONRAD	cf. Plansa reglementari
13	STR. CISNADIE	260, 236-245 si cf. Plansa reglementari
14	STR. VALEA LUMINOASA	cf. Plansa reglementari

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Centrul istoric al localității s-a născut și s-a dezvoltat ca un spațiu al funcțiilor civice, economice și rezidențiale PUZCP va valorifica și întări această caracteristică.

Vor fi considerate ca funcțiuni admisibile următoarele:

- locuirea și funcțiunile complementare locuirii, respectiv servicii și comerț de proximitate en detail, învățământ preșcolar,
- administrație publică locală și servicii publice, inclusiv de sănătate publică
- învățământ preuniversitar,
- servicii financiar-bancare: filiale de bănci și nu servicii comasate într-un sediu unic
- culte, cultură, artă, industrii creative.
- turism, alimentație publică.

Autorizațiile de funcționare generate de modificarea funcțiilor monumentelor istorice și a destinațiilor spațiilor acestora se pot aproba doar în baza avizului MC(PN), conform legii.

În autorizarea schimbării de funcțiune a construcțiilor rezidențiale se va ține cont de dezirabilitatea menținerii unei rezidențiabilități ridicate a centrului istoric. Schimbarea funcțiunii rezidențiale va fi de aceea serios cumpănită.

Vor fi autorizate modificări de funcțiune din locuire în alte funcțiuni admisibile dacă:

- instalarea funcțiilor nou propuse nu au impact negativ asupra rezidențiabilității celorlalte spații din imobil sau asupra vecinătăților directe
- nu conduc la noi accese în imobil sau în clădire ori la modificarea gabaritului celor existente
- nu conduc la nevoia unor accese auto suplimentare pe parcelă sau ocuparea domeniului public de fluxuri auto sau spații de parcare suplimentare
- nu implică desființarea unor construcții ale parcelei afectând morfologia tradițională a centrului istoric

Pentru toate cladirile din Zona Protejată unde se schimbă destinația funcțională, trebuie solicitat avizul DJCN Sibiu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP - Următoarele funcțiuni sunt admise doar în următoarele condiții:

- mică producție industrial-artizanală, doar dacă este realizată la parterul construcțiilor existente sau în extinderea unor construcții existente în care aceste funcțiuni se desfășoară deja,
- parking-uri sunt permise doar pe străzile ori imobilele aflate la limita zonei construite protejate, și doar aflate în imobile și clădiri având și alte utilizări.

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni în marja maximă de 50% din aria construită desfășurată inițială, consemnată la data aprobării PUG, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;

Se admit unități de alimentație publică de orice tip. Comercializarea pentru consum a băuturilor alcoolice la o distanță mai mică de 100.0m de instituțiile școlare publice este interzisă.

Parterul clădirilor poate fi destinat unor funcțiuni și servicii accesibile publicului doar dacă îndeplinesc condiții specifice de acces și fără a modifica fațadele dacă sunt amplasate în construcții ante 1940;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CP - Sunt interzise activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- comerț și depozitare en-gros;
- este interzisă funcțiunea de mall în accepția obișnuită a cuvântului precum și a clădirilor care depășesc parametrii reglementați ai zonei.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

CP - Parcelarul centrului istoric cuprins în ZCP este o mărturie importantă a evoluției urbanistice a localității și trebuie, în măsura în care este posibil, conservat. Prevederile PUZCP și ale RLU aferent vor trebui să ia în considerare acest lucru și să prevadă modalități tehnico-arhitecturale sau de amenajare a terenului care să păstreze amprenta vechilor parcele în cazul comasărilor sau dezlipirilor.

În teritoriul ZCP sunt posibile alipiri și dezlipiri ale parcelelor sau ale unor părți de parcelă, conform Legii no. 7/1996 a *Cadastrului și publicității imobiliare*, Art. 44. În această situație, fiecare parte din corpul de proprietate rezultat rămâne supusă reglementărilor RLU pentru parcela din care a făcut parte.

Aceste procedee nu vor altera țesutul urban tradițional.

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP, în cazul alipirilor sau dezlipirilor de parcele în teritoriul ZCP, în aprobarea intervențiilor pe imobilele astfel rezultate se va respecta modul tradițional de construire al fiecăreia dintre parcelele inițiale, în baza unei documentații elaborată în conformitate cu conținutul cadru al PUZCP stabilit prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului no. 562/2003 pentru *Aprobarea Reglementării tehnice - „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”*, Anexa 3, Conținutul studiului istoric zonal, și cu preluarea datelor, informațiilor și concluziilor studiului istoric general din fundamentarea PUG și avizată.

În cazul în care o parcelă sau o parte de parcelă situată în interiorul ZCP se alipește cu o parcelă sau cu o parte de parcelă situată în afara acestei ZCP, fiecare parte din corpul de proprietate rezultate rămâne supusă reglementărilor urbane pentru parcela din care a făcut parte.

Certificatul de Urbanism eliberat pentru legalizarea actelor de partajare sau comasare a bunurilor imobile, în conformitate cu Legea no. 350/2001 privind *Amenajarea teritoriului și urbanismul*, Art. 29.2., cuprinde elementele necesare pe fiecare suprafață distinctă de parcelă (adică pe suprafețele existente înaintea comasării).

În cazul de la Art. 1.6.b. sau în situația în care Primăria Cîsnădie are intenția modificării locale a limitei ZCP și a unificării locale a reglementărilor urbanistice, este necesară elaborarea unui PUZ modificator, în condițiile legii.

Sunt considerate parcele construibile și autorizația de construire poate fi eliberată fără elaborarea unei documentații de urbanism imobilele având minim 150.00mp și un front la stradă de minim 8.0m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12.0m în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150.00mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construirea imobilelor pe aliniament este una din caracteristicile tradiționale ale ZCP, și trebuie păstrată. PUZCP și RLU vor prevedea amplasarea clădirilor pe aliniament. Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP în CL vor fi autorizate construcții principale respectând dispunerea prezentă a construcțiilor față de aliniament.

Pentru terenurile libere de construcții din ZCP construirea se va aviza și autoriza în baza unui studiu istoric de fundamentare elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului no. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, Anexa 3, Conținutul studiului istoric zonal, și cu preluarea datelor, informațiilor și concluziilor studiului istoric general din fundamentarea PUG și avizată.

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

CP - Raportul dintre construcție și limitele parcelelor tradiționale, profunzimea construirii limitei laterale a parcelei și disponerea edificabilului imobilelor este pentru ZCP o caracteristică cu semnificații culturale ce trebuie păstrată. Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP în Z.C.P. vor fi autorizate construcții principale sau secundare respectând disponerea prezentă a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor.

Pentru terenurile libere de construcții din ZCP construirea se va aviza și autoriza în baza unui studiu istoric de fundamentare elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului no. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, Anexa 3, Conținutul studiului istoric zonal, și cu preluarea datelor, informațiilor și concluziilor studiului istoric general din fundamentarea PUG și avizată.

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

CP - Raportul dintre construcții și limitele parcelelor tradiționale, profunzimea construirii la aliniament și în raport cu limitele laterale ale parcelei ori disponerea edificabilului imobilelor este pentru ZCP o caracteristică cu semnificații culturale ce trebuie păstrată. Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP, vor fi autorizate construcții principale sau secundare respectând disponerea și relația prezentă a construcțiilor unele față de altele și față de aliment ori limitele laterale ale parcelelor.

Pentru terenurile libere de construcții din ZCP construirea se va aviza și autoriza în baza unui studiu istoric de fundamentare elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului no. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, Anexa 3, Conținutul studiului istoric zonal, și cu preluarea datelor, informațiilor și concluziilor studiului istoric general din fundamentarea PUG și avizată.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP - prezintă o morfologie stabilită istoric în perioade anterioare apariției automobilului și dezvoltării circulației auto. Adaptarea cerințelor circulației auto la cadrul fizic tradițional protejat trebuie să fie reglementată la nivel zonal de PUZCP plecând de la următoarele principii

– circulația auto și staționarea vehiculelor trebuie să se adapteze cadrului fizic tradițional și nu viceversa

– circulația de tranzit prin ZCP trebuie interzisă ori puternic descurajată.

– traficul vehiculelor de aprovizionare trebuie limitat prin reglementarea orelor de acces pe anumite artere

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP, vor fi autorizate construcții noi sau extinderea celor existente, principale sau secundare, doar în baza elaborării unor studii de impact asupra circulației vehiculare și pietonale și respectând următoarele prevederi:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu nevoi locomotorii speciale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CP - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în limita a max. 50% din suprafața normată parcare vehiculelor se poate realiza și în alte imobile decât cel pentru care se solicită autorizarea construirii și în vederea autorizării se va aproba prin convenție între părți legalizată.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În ZCP regimul tradițional de înălțime al clădirilor este de P+D și P+1 pe strada Cindrelului, P+D și de P pe străzile: str. Lungă, str. Măgurii, str. 1 Decembrie, str. Unirii, str. Cetatii, str. Targului, str. Livezii, str. Apararii, str. Patriotilor, str. Lunga, str. Podului și acesta trebuie păstrat ca o mărturie culturală importantă.

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP vor fi autorizate construcții noi sau extinderea celor existente, principale sau secundare de maxim P+1 pe str. Cindrelului și de maxim P+D pe celelalte străzi ale ZCP, și de înălțime la cornișă și coamă determinată prin studiu de fundamentare istorico-arhitecturală avizat de DJCPN Sibiu.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Intervențiile asupra construcțiilor existente: orice intervenție asupra fațadelor construcțiilor existente completări sau extinderi, elemente de mobilier urban, signalectica se va fundamenta prin studiu istoric-arhitectural avizat de DJCPN, elaborat în cazul construcțiilor ante 1940 de specialiști atestați.

Z.CP a orașului Cisnădie este caracterizat prin folosirea specifică a materialelor de construcție, a finisajelor, în limbaj și detalii arhitecturale caracteristice. PUZCP prevede obligativitatea armonizării soluției arhitecturale propuse în documentațiile tehnice de execuție pentru construcții noi cu trăsăturile tradiționale arhitecturale ale ZCP, evidențiate prin studiul istoric și morfologic aferent PUG care stabilește inclusiv culoare și materialele ce se pot utiliza pentru intervențiile asupra fațadelor.

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP autorizarea construcțiilor noi din ZCP va respecta avizul de specialitate al DJCPN, bazat pe evaluarea respectării de către documentația tehnică a concluziilor studiului istoric și morfologic de fundamentare a PUG.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și antenelor GSM în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Curțile interioare ale imobilelor din ZCP își mai păstrează pavarea tradițională cu pietre de râu. Acolo unde un astfel de pavaj există el va fi păstrat.

În cazul construcțiilor existente pavarea curților va urmări folosirea materialelor tradiționale: piatră de râu, cărămidă, pavele de lemn.

Se interzice folosirea în interiorul curților interioare a plăcilor mari de beton

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 înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100.00mp;

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

se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile imobilelor din ZCP sunt constituite din porți tradiționale dispuse în construcția principală sau montate în împrejmuiri de zidărie. Suprafața opacă importantă a împrejmuirii și poziționarea sa în compoziția fațadei reprezintă o caracteristică ce dă caracter ZCP și care va trebui păstrată prin prevederile PUZ.P.

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP nu se vor autoriza desființări de împrejmuirilor tradiționale constituite din poartă carosabilă, poartă pietonală, poartă de gang precum și structurile de zidărie în care sunt montate

Construcțiile noi din ZCP vor prevedea împrejmuiri opace cu porți carosabile, având accese pietonale incluse sau separate, dispuse în cadrul construcțiilor principale sau alăturate acestora, în baza unui studiu arhitectural și cu avizul DJCPN.

Sunt admise reabilitarea, restaurarea și conservarea porților tradiționale, în baza avizului DJCPN.

Materialul folosit în cazul împrejmuirilor trebuie să fie opac.

Se interzice folosirea metalului ca suprafață vizibilă a porților carosabile sau pietonale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

În ZCP ocuparea cu construcții a terenului s-a realizat pe criterii funcționale și de adaptare la relief, în principal ținând cont de nevoia de spațiu pentru uscarea lânii și de prezența apei (pârăul Argintului - Ursului). Această trăsătură este o importantă valoare identitară și trebuie păstrată, întărită și valorificată de PUZCP, în baza concluziilor studiului istoric și morfologic de fundamentare a PUG respectând ocuparea terenului existentă pe parcelă, cu o marjă de +/- 15%, pe baza unui studiu istoric-arhitectural bazat pe concluziile studiului istoric și de morfologie de fundamentare a PUG.

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP autorizarea modificării construcțiilor existente din ZCP se va face în baza avizului DJCPN respectând cu o marjă de +/- 15% ocuparea terenului existentă pe parcelă, fără afectarea morfologiei tradiționale de edificare a parcelei.

Acoperirea curților construcțiilor cu luminatoare permanente se poate face în limita a 50% din suprafața curții și cu condiția respectării avizului de specialitate al DJCPN Sibiu privitor la condițiile tehnice de îndeplinit pentru protejarea și conservarea construcțiilor adiacente.

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

Construirea Z.C.P. în caracteristicile sale volumetrice (număr de niveluri, raport dintre construit, amenajat și neconstruit ori de prospect al străzilor) reprezintă contribuția importantă a evoluției istorice a localității la identitatea urbană prezentă. Menținerea unui raport volumetric validat istoric atât pentru relațiile funcționale ale parcelei cât și pentru relațiile spațiale este de aceea un principiu ce va trebui operaționalizat prin PUZCP.

Pentru imobilele neconstruite cât și pentru imobilele cu construcții din ZCP - CUT maxim-minim admisibil pentru construire, respectiv pentru extinderi și modificări va fi stabilit prin PUZCP.

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP autorizarea modificării construcțiilor existente din ZCP se va face în baza avizului DJCPN respectând cu o marjă de +/- 15% a coeficientul de utilizare a terenului existent pe parcelă, fără afectarea morfologiei tradiționale de edificare a parcelei.

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP autorizarea construcțiilor din terenurile neconstruite se va face în baza unui studiu de fundamentare istoric-arhitectural bazat pe concluziile studiului de fundamentare al PUG și cu respectarea avizului DJCPN, fără afectarea morfologiei tradiționale de edificare a parcelei.

Până la elaborarea, avizarea și aprobarea PUZCP autorizarea construcțiilor realizate pe imobile eliberate de construcții se va face în baza avizului DJCPN cu o marjă de +/- 15% față de CUT efectiv realizat pe terenurile învecinate și respectând morfologia tradițională de edificare a parcelelor din ZCP

Este permisă amenajarea podurilor construcțiilor existente în interiorul volumul sarpantei existente, fara modificarea acestuia.

CB - ZONE SITUATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee de dezvoltare a orasului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi orasului un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic - configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

CB2 - SERVICII DISPERSATE AFARA ZONELOR PROTEJATE

CB1 - SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CB 1 - instituții și servicii publice , sedii ale unor organisme extrateritoriale

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CB 1 - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CB 1 - se interzic:

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

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natura;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refofosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CB 1 - se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelat in module având suprafața minima de 1000.00mp. si un front la strada de minim 30.0m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB 1 - serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10.0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0m (alinieri posterioară);

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

CB 1-clădirile publice se vor amplasa de regulă in regim izolat

- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor

învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanță de maxim 20.0m la aliniament;

- în cazul fronturilor discontinue, in care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei si având pe fațada laterala ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 6.0m;

- distanta dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10.0m;

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

CB 1 - clădirile vor respecta între ele distante egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB 1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 5.0m dintr-o circulație publică;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe limita de proprietate nu va depăși 30.0m.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CB 1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.2m înălțime;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150.0m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 1 Cisnădie - înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente (înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu două fire de circulație);

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debrușează în aceasta pe o lungime de 50.0m pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25.0m pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6.0m pe o distanță de maxim 15.0m de la intersecția aliniamentelor.

CB1 Cisnădioara - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situată la maxim 0,3m față de CTN);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 1 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia;

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

CB 1 toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

CB 1 - spațiile ne construite și ne ocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100.00mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0m înălțime.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor publice plantate din proximitate;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.2m înălțime;
- în zona cu terenuri în construcție se vor evita speciile care prin tipul de rădăcina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare iar în zonele de versanți ale cornișelor raurilor se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

CB 1 - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1.8m, vor avea un soclu opac de circa 0.4m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CB 1 - POT maxim = 50%, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru acest procent de ocupare al terenului;

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

CB 1 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului dar fără a se depăși:

CUT maxim = 2,2 [mp. ADC/mp. teren]

CB2 - SERVICII DISPERSATE EXISTENTE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

CB 2 - instituții, servicii și echipamente

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB 2 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona ;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CB 2 - se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii parcelat în module având suprafața minimă de 1000.00mp. și un front la strada de minim 30.0m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB 2 - serviciile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10.0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0m (aliniere posterioară);

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

CB 2 - clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat

- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0m la aliniament;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 6.0m; distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0m;

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

CB 2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB 2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 5.0m dintr-o circulație publică;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe limita de proprietate nu va depăși 30.0 m.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.2m înălțime;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150.0m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 2 - înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente (înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu două fire de circulație);

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.0m pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25.0m pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6.0 m pe o distanță de maxim 15.0m de la intersecția aliniamentelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 2 - conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia;

- aspectul exterior al clădirilor aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

CB 2 - spațiile ne construite și ne ocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100.00mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0m.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor publice plantate din proximitate;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.2m înălțime;

- în zona cu terenuri construcție se vor evita speciile care prin tipul de rădăcina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare iar în zonele de versanți ale cornișelor raurilor se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CB 2 - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1.8m, vor avea un soclu opac de circa 0.4m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CB 2 - POT maxim = 50%, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru acest procent de ocupare al terenului;

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

CB 2 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului dar fără a se depăși:

CUT maxim = 2,4 [mp. ADC/mp. teren] pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri

CUT maxim = 2,2 [mp. ADC/mp. teren] pentru clădiri cu 3-4 niveluri;

M - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, SOCIALE, PROFESIONALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din locuințe și diferite funcțiuni publice și de interes general dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a polilor principali urbani, în centrele de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.).

În aceasta zonă sa admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC.

Este recomandabil, ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în vederea asigurării coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente situate în planul secund.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

M1- ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

M2- ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE - SERVICII

M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care

accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0m de servicii și echipamente și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros și mic-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

M1 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000.00mp, cu un front la stradă de minim 30.0m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500.00mp și un front la stradă de minim 12.0m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot traseul străzii prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0m pe străzi de categoria a III-a.

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.0m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0m (aliniere posterioară).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.0m.

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

M1 - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.0m;

- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0m; în cazul în care această limită separă de subzona rezidențială sau de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.0m;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0m;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0m;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.0m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9m de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

M1 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0m;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

M1 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea

locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250.0m;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1 Cisnădie - înălțime maximă admisibilă :

= P + 6 pe străzi cu 4 fire de circulație;

= P + 3-4 pe străzi cu 2 fire de circulație.

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta la 45° [grade];

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0m; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.0m pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25.0m pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

M1 Cisnădioara - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situata la maxim 0,3m fata de CTN);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0m m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100.00mp;

- se recomandă ca minim 75% din terasele ne utilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2m înălțime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 - se va respecta tipul existent de împrejurimi cu condiția ca acestea să aibă socluri opace către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradițional; (nu e cazul);

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.8m înălțime din care 0.3m soclu opac, dublate de gard viu.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1 Cislădie - P.O.T. maxim = 60% - cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, polivalente, etc.

M1 Cislădioara - P.O.T. maxim = 25%

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

M1 - CUT maxim = 2.4 [mp.ADC/mp.teren]

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

M2-ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE - SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M2 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M2- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0m de servicii și echipamente publice

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

M2 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000.00 mp, cu un front la stradă de minim 30.0m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500.00mp și un front la stradă de minim 12.0m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot traseul străzii prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2 - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0m pe străzi de categoria a III-a.

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.0 m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0m (aliniere posterioară).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.0m.

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

M2 - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.0m;

- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0m de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu

mai puțin de 3.0m; în cazul în care această limită separă de subzona rezidențială sau de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.0m;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0m;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0m;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.0m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9 m de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

M2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0m;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

M2- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250.0m;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M2 Cîsnădie - înălțime maximă admisibilă :

= P +6 pe străzi cu 4 fire de circulație;

= P + 3-4 pe străzi cu 2 fire de circulație.

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta la 45° [grade];

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0m; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50.0m pe străzile de 6-4 fire de circulație și pe o lungime de 25.0m pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe

strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

M2 Cîsnădioara - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situată la maxim 0,3m față de CTN);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100.00mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele ne utilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2m înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M2 - se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.8m înălțime din care 0.3m soclu opac, dublate de gard viu.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2 Cîsnădie- POT maxim = 60% - cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, polyvalente, etc.; **M2 Cîsnădioara** - POT maxim =40%

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

M2 - CUT maxim = 2.4 [mp.ADC/mp.teren]

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

L. ZONA DE LOCUIT

Zona locuințelor poate fi cf. următoarei tipologi de ocupare: în regim *continuu* (înșiruit), *grupat* (cuplat), *izolat*

Zona locuințelor (L) se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTIZARI/PARCELARI ANTERIOARE

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTIZARI/PARCELLARI NOI

L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona L1 se compune din următoarele tipuri de lotizări/parcelări anterioare cu locuințe individuale și colective mici:

- cu locuințe proiectate izolate
- cu locuințe proiectate cuplate
- cu locuințe proiectate înșiruite

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare parcelare care să ilustreze respectarea regulilor proprii zonei respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 - sunt admise:

- locuințe proiectate izolate
- locuințe proiectate cuplate
- locuințe proiectate înșiruite

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100.00mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.00 mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100.00mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

CLĂDIRILOR

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

L1 - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300.00mp și 1000.00mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12-14m pentru construcțiile cuplate și 15-18m pentru construcțiile izolate;

- dacă o parcelă ne construită dintr-o lotizare/parcelare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.00 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25 %;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare;

- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).

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

L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12.00mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea clădiri propuse dar nu mai puțin de 5.0m;

- clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15.0m de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0m;

- se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

- în cazul unui lot remanent, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0m dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

L1 - pe același lot/parcelă clădirile se vor amplasa respectând condițiile de cuplare (Art.6) și de asigurare a condițiilor sanitare cf. legislației;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.2m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1 **Cisnădie** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a

L1 Cisnădioara - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situata la maxim 0,3m fata de CTN);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de rigole sau canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1 - 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 înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100.00mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1 - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2m înălțime și minim 1.5m înălțime din care un soclu opac de 0.40m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1 Cisnădie - POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.

L1 Cisnădioara - POT maxim =25%

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

L1 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2 - rămân valabile documentatiile de PUZ-urile aprobate în perioada 2006-2015

L2 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0m;

- realizarea locuințelor este condiționată de existență unui PUZ aprobat conform legii.

- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizate și aprobate cf. legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2 - se interzic următoarele utilizări:

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

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

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

L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul terenului*		Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
înșiruit	150	8	150	8
cuplat	200	12	250	12
izolat	200	12	350	14
parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2-la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0m pe străzi de categoria Ia și a II-a și de 6.0m pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0m;
- clădirile nu vor fi depăși adâncimea de 15.0m de la aliniament.
- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

L2 - clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0m;

- conform PUZ, cu respectarea condițiilor anterioare de la Art 6;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0m.

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

L2 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.2m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2.5m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2 Cîsnădie - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M (10.0m la cornișă);

L2 Cîsnădioara - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situata la maxim 0,3m fata de CTN);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2 - pentru locuințele colective nu se vor autoriza inchideri individuale de balcoane ci doar in urma unui studiu de fatada pentru intreg imobilul, si fara sa se depaseasca POT/CUT

L2 - 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

L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și sau în rigole

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropa

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L2** - 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 100.00mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- L2** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.5 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2 Csnădie- POT (maxim) = 45%

L2 Csnădioara - POT (maxim) = 25%

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

L2 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

L 3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3/P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în diviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 30 % în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3 - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși 20 %-30 % din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții
- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100.00mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.0m;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3 - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Art. 2;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
- construcții comerciale și de alimentație publică;
- construcții pentru activități productive;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

L3 - conform PUZ;

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3 - conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 m pe străzi de categoria III și 6.0 m pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

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

L3 - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0m.

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

L3 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3 - conform PUZ și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.0m;

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45* [grade].

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3 - conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100.00mp;

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50 % din suprafața totală a terenului liber;

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000.00 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L3 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.2 m și minim 1.5 m din care soclu opac de 0.4m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.2 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L3 - POT (maxim P+3-4) = 30%

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

L3 - CUT (maxim P+3-4) = 1.0

B - ZONA ACTIVITĂȚILOR TURISTICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

B - Subzona de turism :

- unități turistice grupate sau dispersate

Pentru dezvoltarea unor noi tipuri de astfel de zone sau transformarea acestora și pentru noile case de vacanță care grupează mai mult de 6 parcele este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

B - conform PUZ cu recomandarea de a se admite următoarele funcțiuni:

- hoteluri, pensiuni cu facilități pentru tratament balnear;
- hoteluri, pensiuni cu facilități pentru conferințe, reuniuni de afaceri și științifice;
- restaurante;
- distracții în spații acoperite și descoperite;
- tabere pentru copii și tineret;
- baze de cantonament pentru sporturi de performanță;
- mic comerț pentru turism;
- sport în spații acoperite și descoperite;
- punct de prim ajutor;
- adăposturi, buvete;
- mobilier urban;
- grupuri sanitare;
- spații pentru administrarea și întreținerea zonei;
- tabere pentru copii și tineret;
- baze de cantonament pentru sporturi de performanță;
- cluburi.
- case de vacanță cu locuire ne permanentă.
- tratament balnear;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

B - sunt interzise orice funcțiuni care nu au legătură cu tratamentul balnear și turismul;

- sunt interzise orice clădiri și amenajări care scad atractivitatea zonei prin diminuarea valorii peisagistice și ecologice prin agresarea peisajului, prin irosirea resursei balneare, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale sau contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.
- sunt interzise orice clădiri și amenajări care nu respectă limita de protecție 10 m față de cursurile de apă.

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

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

B- conform PUZ;

B - dimensiunea minimă construibilă a loturilor este de 500.00mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

B - conform PUZ;

B - clădirile vor fi dispuse izolat și vor fi retrase cu minim 5.0 m. de la aliniament.

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

B - conform PUZ

B - clădirile vor fi retrase cu minim 3.0 m. de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 5.0 m. de la limita posterioară a acesteia.

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

B - conform PUZ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

B- conform PUZ cu recomandarea să se limiteze în cât mai mare măsură circulația autovehiculelor în interiorul zonei de agrement;

B - parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minim 3.0 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

B - conform PUZ;

B - vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea prin PUZ parcaje conform normelor în vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

B - conform PUZ cu recomandarea să nu se depășească înălțimea de 10.0m. Pentru construcții mai înalte se va prezenta un studiu al impactului în peisaj;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

B - conform PUZ, cu recomandarea ca orice clădire să se integreze în peisaj;

B - aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

B - conform PUZ, se va interzice realizarea oricărei construcții care nu este racordată la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare.

B - în mod obligatoriu toate casele de vacanță vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, de canalizare și de alimentare cu energie electrică.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

B - conform PUZ;

B - tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor amenajări și construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor 10 (zece) arbori și replantarea acelor care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

B - conform PUZ;

B - împrejmuirile vor fi de maxim 2.2m și minim de 1.8m înălțime din care un soclu opac de 0.4m și o parte transparentă realizată din fier, plasă metalică sau lemn, dublate cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți vor fi opace și de maxim 2.2 m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

B - Conform PUZ cu condiția ca în interiorul culoarelor verzi pentru ameliorarea climatului ponderea suprafeței de teren ocupată cu clădiri, platforme, circulații carosabile și pietonale să nu depășească 15 % din suprafața zonei;

- | | | |
|---|------------------------------|------------|
| B | - case de vacanță parter | - POT= 20% |
| | - case de vacanță P + 1 | - POT= 20% |
| | - hoteluri, pensiuni P + 2-3 | - POT= 30% |

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

B CUT =

- | | |
|------------------------------|-------------|
| - case de vacanță P | - CUT= 0.2 |
| - case de vacanță P + 1 | - CUT= 0.3 |
| - hoteluri, pensiuni P + 2-3 | - CUT= 1.5% |

F - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință care conține lăcașurile de cult și clădirile cu funcțiuni legate de culte.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

F - sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile rezidențiale formate din locuințe colective necesare pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor (de exemplu capele pentru priveghi la ritul ortodox);
- mănăstiri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

F - pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;

- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

F - orice tipuri de activități care nu sunt legate de culte.

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

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

F - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;

- suprafața minimă construibilă este de 400.00 mp. cu excepția mănăstirilor a căror suprafață minimă va fi de 5000.00mp.
- frontul minim la stradă este de 15.0m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

F - pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0m de la aliniament;

- lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

F - bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10.0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

- celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de 5.0m în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;
- este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
- clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5.0m.

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

F - clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi în care se desfășoară activități care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

F - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

F - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

F - înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

F - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii și pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100.0 m față de monumentele de arhitectură existente și propuse cu care se află în relații de covizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

F - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

F - spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40 % cu arbori;

- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100.00mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

F - clădirile vor fi înconjurată spre stradă cu un gard transparent, decorativ, cu un soclu opac de 0.4m având înălțimea totală de maxim 2.2m și minim 1.8m dublat de un gard viu;

- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.2m și vor fi transparente sau semi - opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari sau circulații pietonale și vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

F - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

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

F - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

A - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A - Pentru toate Zona activităților (agro-industriale) productive și de servicii va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).

- pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/conformare).

- activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială, activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- garaje publice sau private.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- Conform PUZ:

- implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- birouri profesionale sau de afaceri;

- servicii pentru afaceri;

- instituții financiare sau bancare;

- restaurant (convențional).

- Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:

- producție manufacturieră;

- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

- construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;

- restaurant (convențional).

- se admite depozitare comercială și comerț în S. max. de 3000.00 mp ADC (1500.00 mp suprafață de vânzare) per unitate și / sau amplasament;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A - Conform PUZ;

- în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.

Cazuri speciale - excepții

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

- cabinete medicale;

- heliporturi;

- oricare din serviciile pentru activitățile admise

- „locuințe de serviciu”

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

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

A - Conform PUZ;

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30. m în toate UTR din zona A și o suprafață minimă de 3000.00 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive - dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A - Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10.0m pe străzile de categoria I-a și a II-a

- 6.0m pe străzile de categoria a III-a

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

A - Conform PUZ;

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0m;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.0m;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.9m de la nivelul solului.

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

A - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0m;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A - Conform PUZ;

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.0m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A - Conform PUZ;

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.2m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A - Conform PUZ;

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 10.0m;

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.0m din care un soclu de 0.6m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A - conform PUZ,

- dar nu peste : POT = 60 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A - conform PUZ,

- se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 3.5 mc/mp teren;

S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

S - subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

Au fost menținute toate localizările existente în prezent.

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.2m și minim 1.8m din care un soclu opac de 0.4m, dublat spre interior la circa 2.5m de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

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

S - POT (maxim conform normelor specifice - recomandabil) = 50 %.

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

S - CUT (conform normelor specifice – recomandabil) 1.8 [mp ADC / mp. teren]

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

V1 - SPAȚII VERZI AMENAJATE CU ACCES NELIMITAT ;

V2 - SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APA ȘI ZONELOR UMEDE;

V3 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ;

V4 - SPAȚII PENTRU AGREMENT, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE;

Pentru, noile amenajări de spații verzi: parcuri, locuri de agrement, parcuri și pentru noile complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1 + V2 + V3 + V4 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
- conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 + V2 + V3 + V4 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 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

V1 + V2 + V3 + V4 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 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.

V3 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

V1 + V2 + V4 - se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor stabilite prin regulament

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

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

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei pietonale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V1 + V2 + V3 + V4 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1 + V2 + V3 + V4 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1 + V2 + V3 + V4 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1.2m înălțime.

- 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

V1 + V2 + V3 + V4 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2.0 m înălțime din care un soclu opac de 0.6m dublate de gard viu;

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și zonele plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0.5m terenul va fi coborât cu minim 0.1m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT - ul are cuprins în valoarea sa alături de construcții circulațiile și platformele betonate, asfaltate

V1 + V2 + V3 + V4 - conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

V1 + V2 + V4 - POT (recomandat) = 15 %

V4 - POT (recomnadat) = 30 %

V3 - fără obiect.

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

V1 + V2 + V3 + V4 - conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

V1 + V2 + V4 - POT (recomandat) = CUT (maxim) = 0.2 [mp. ADC/ mp. teren

V3 - fără obiect.

V4 - CUT (recomandat) = 0.3

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Întrucât aspectul general al Orasului Cisnădie este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier ca și de către legătura Cosnădie și Sibiu, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone

T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE:

T2 - ZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATA;

T3 - ZONA TRANSPORTURILOR AERIENE.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T1 - noi căi publice de circulație

- stații, mini-autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pentru transportul de călători și marfa, precum și serviciile anexe aferente; parcaje și garaje.

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și numai pentru comerțul en-detail cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.)

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;

T2 - gări, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar;

- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

T3 - aerodromuri, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi de bunuri și persoane, parcaje;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transporturi aeriene;

- lucrări de terasamente necesare funcțional;

- lucrări de terasamente și plantații necesare asigurării calității aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

T1 + T2+T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T1 + T2+T3 - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

T1 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

T2-T3

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A**CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

T1 + T2+T3 - pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400.00mp, cu un front la stradă de minim 15.0m.

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

T2+T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T1 + T2 +T3 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0m în cazul în care fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă.

- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de (minimum) 5.0m pe străzile de 10.5-12m și de (minimum) 3.0m pe străzile de 5m.

T2+T3 - conform studiilor de specialitate.

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

T1 + T2 + T3 - distanța fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3.0m;

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

T1 + T2 + T3 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0m; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

T2+ T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T1 + T2 +T3 - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1 + T2 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare (și traversare) în Orasul Cisnădie staționarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

T1 + T2+T3 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

T1 + T2 + T3 - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de-a lungul traseelor DJ/DC și de pe zonele mai înalte din împrejurimi;

T1 - în cazul stațiilor și miniautogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a zonelor centrale ale localităților se recomandă soluționări care să permită „acoperirea și închiderea” spațiilor de parcare și „îmbarcare” cu spații verzi în pentru reducerea discomfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

T3 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep la aterizarea și decolarea aeronavelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T1 + T2 + T3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 + T2+ T3 - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la limita teritoriului administrativ), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii zonei, ea fiind o "poartă" reprezentativă de intrare înspre Munții Parang

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00mp.

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2+ T3 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.8m din care un soclu opac de 0.40m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5m distanță cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesară de 2.2m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în Municipiu sau a celor care au transport în comun.

T2 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 10.0m se vor realiza în loc de garduri, plantații de protecție antifonică de minim 4.0m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

T1 + T2+ T3 - POT maxim - %

Zona construibilă	No. niveluri	POT maxim %
T2, T3 - incinte principale ale transporturilor aeriene și pe cale ferată (aeroporturi, gări)	conform studiilor de specialitate	
T1 + T2 + T3 Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70
	4 și 5	50
	6 și peste	50
T1 + T2 + T3 Incinte tehnice în zone industriale	-	70
T1 + T2 + T3 Birouri	1, 2 și 3	70
T1 + T2 + T3 Birouri - cu condiția ca să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70

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

T1 + T2 - CUT maxim [mp. ADC / mp. teren] sau C.U.T. volumetric [mc. / mp. teren].

Zona construibilă	No. niveluri	CUT	CUT - volumetric -
T2, T3 - incinte principale ale transporturilor aeriene și pe cale ferată (aeroporturi, gări)	conform studiilor de specialitate		
T1 + T2 + T3 - incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
T 1 + T2 + T3 - incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
T 1 + T2 + T3 - birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 și 5	2,2	

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - CONSTRUCȚII, INSTALAȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIA COMUNALĂ

G2 - CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXĂ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în RLU la capitolul V – Spații verzi).

G2 - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

G2 - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50.0m;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci;
- 8.0mp. teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

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

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

G1, G2 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400.00 mp. și un front la stradă de minim 15.0m.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau de Detaliu (PUD) și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1, G2 - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 m pe străzi de categoria I-a și a II-a și de 6.0m pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0m în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0m pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0m pe străzile de categoria III.

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

G1, G2 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0m;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

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

G1, G2 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0m sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G1 - se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică;

G2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G1 - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

G2 - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

G2 - nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

G2 - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

G2 - se vor asigura puncte de apă din rețea publică;

- se va asigura un punct sanitar;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00mp.;

G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

G1 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.0 m din care un soclu de 0.6 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5m distanță cu un al II-lea gard transparent de 2.5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

G2 - împrejmuirile spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.0m;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

G1 - POT maxim = 50%

G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5-10 mp. din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

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

G1 - CUT = 1,8 [mp ADC / mp. teren]

G2 - CUT = 0,15 [mp ADC / mp. teren]

Intocmit ,
Urb.Diana GRIGORE

text coordonat de,
prof.dr.arh Florin MACHEDON