

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.128

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Schimbare de destinație din birouri în locuințe de serviciu și mansardare" în Cismădie, str.
Abatorului, nr. 2, CF. 105484, NR. TOP 3763/1/2,
beneficiar SC BIOTECHNIK REAL ESTATE SRL**

Consiliul local al orașului Cismădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 26 aprilie 2018;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 1632/01.02.2018;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească, mediu și turism;

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

Ținând cont de prevederile PUG Cismădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cismădie;

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 zonal pentru "Schimbare de destinație din birouri în locuințe de serviciu și mansardare" în Cismădie, str. Abatorului, nr.2, CF.105484, NR. TOP 3763/1/2, beneficiar SC BIOTECHNIK REAL ESTATE SRL, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 3595mp.

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

Art.4 Străzile apărute în urma PUZ sau PUD care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.

Art.5 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

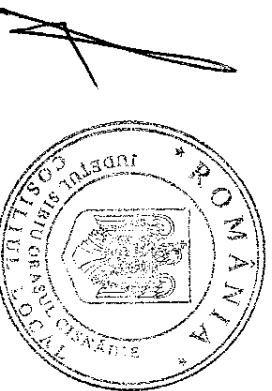
Art.6 Prezenta se comunică beneficiarului SC BIOTECHNIK REAL ESTATE SRL.

Art.7 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.8 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

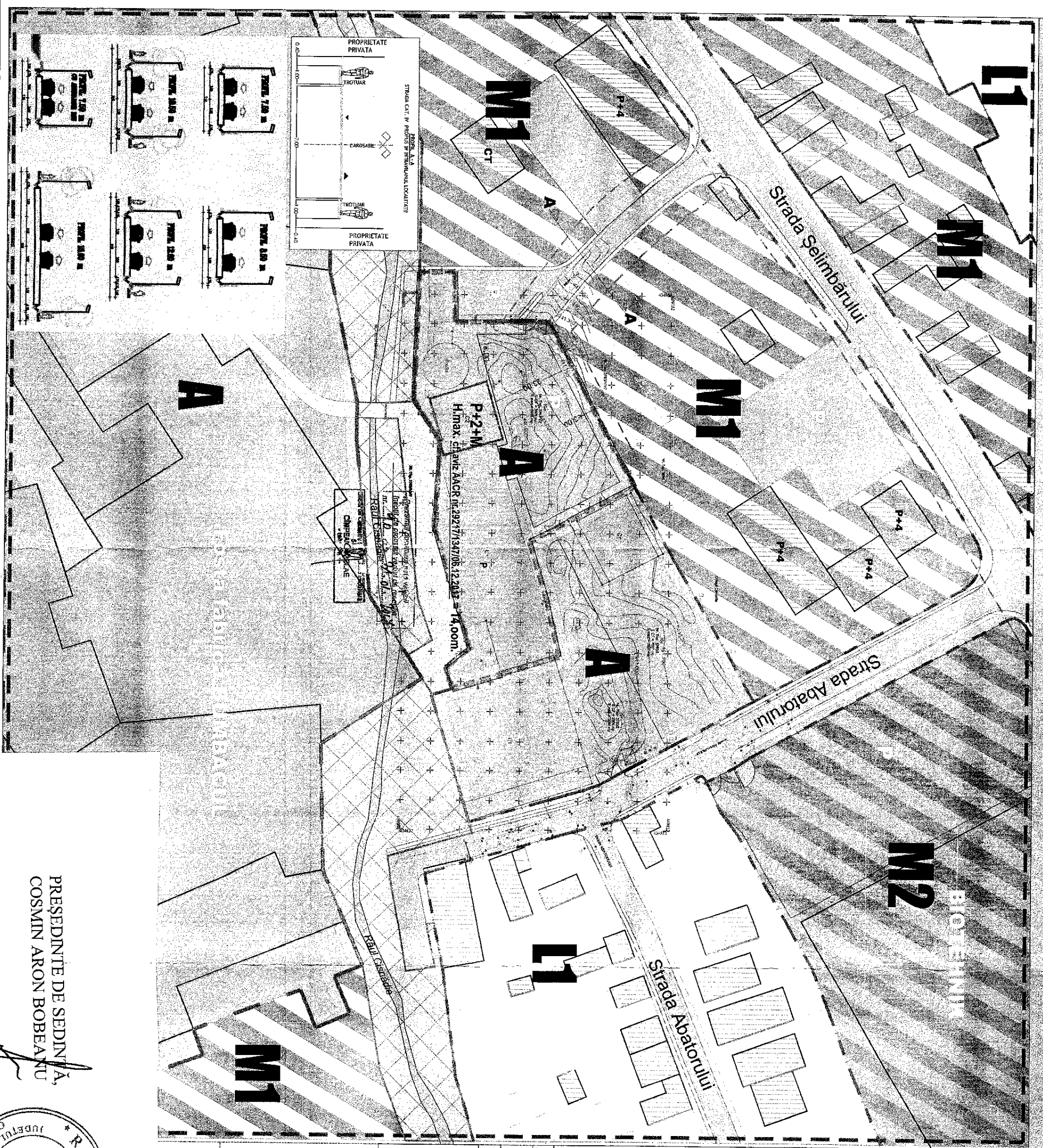
Adoptată la Cismădie în data de 26 aprilie 2018 cu 17 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,
Cosmin Aron Bobeanu



Contrasemnează,
Secretar d.,
Daniela Szasz

PLAN URBANISTIC ZONAL



ANEXA 1 LA HCL. 128/26.04.2018

TABEL DE COORDONATE STEREO 70

Pct. Nr.	N (m)	E (m)	Z (m)	Destinație
1000	469111.508	434708.422	441.005	ST
1001	469118.131	434720.504	441.009	ST
1002	469196.383	434715.570	440.844	ST
1003	469127.075	434777.198	440.971	ST
1004	469101.538	434786.344	440.855	ST
1005	469130.399	434826.751	440.922	ST
1006	469106.499	434834.195	438.836	ST

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PROPRIETATII PRIVATE
 - LIMITA UNITATEI TERRITORIALE DE REFERINTA PROPUSA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUASA**
- A** ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE
 - M1** ZONA MIAȚA RESIDENTIALA - SERVICII
 - M2** ZONA MIAȚA ACTIVITATI PRODUCTIVE - SERVICII
 - U** ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - V** ZONA VERDE DE PROTECȚIE
 - P** SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSULUI DE APA ȘI A ZONEI LIMEDE
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- ALINIERE PROPUȘĂ
 - LOTURI NOU PROPUȘE PENTRU CONFORMAREA MORFO-SPATIALĂ DE PRINCIPALĂ A ZONEI
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PEȚONALE
 - SPAȚIU DE PARCARE
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
- APR**

PLAN URBANISTIC ZONAL - Schimbare de destinație din birouri în locuințe de servicii și mansardare. Oraș Căminărie, Județul Sibiu

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



TABEL PLAN TERENURI

MOȘOR C.T. 10480 / ZONARE ZTC ABATORULUI NR.2

SURSA DATE	NR. C.T.	STABILIMENT	PROPIETAR
SURSA VIA ZONA STUDIATA	81970,82m ²	EXISTENT	81970,82m ²
REZERVATIA ZONA STUDIATA	2070,713	NR	2070,713
ZONA MIAȚA RESIDENTIALA - SERVICII - M1	0	NR	2070,713
ZONA MIAȚA ACTIVITATI PRODUCTIVE - A1	0	NR	2070,713
SERVICII - M2	44000,61	0	7724,00
ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE - A	44000,61	0	27240,78
de care:			
SURSA VIA LOT 104 203/112 - TEREN CE A	2095		2095
GENERAL PIZ	533		533
SURSA VIA CONSTRUITA	1337		1337
de care:			
CONSTRUITA	110		110
proprietate în posesia	110		110
SPATII VERZI	583		583
cu od de protecție	42,026		42,026
P.O.T.	0,39		0,39
C.U.T.	672		672,04
SPATII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSULUI DE APA ȘI A ZONEI LIMEDE	0		546,43
CIRCULAȚII CAROSABILE	1220,53		9146,53
CIRCULAȚII PEȚONALE	3234,52		20717,29
ZONA VERDE DE PROTECȚIE	391,52		3402,39

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ:
Secretar, d.,
DANIELA SZASZ

149 / 1546 / 2018 CUIE FO 2446/2015
Inregistrat, Sectoria 5, Str. Iliodor Popovici nr. 178
/ DEPTA DE CORESPONDENTA
Mater. Sibiu, Strada 5 Nr. 1412, Bloc 12, sc. 1, et. 2.
Tel: 0746812245 Fax: 031.4284861
www.roumpledesign.webs.com
roumpledesignoffice@gmail.com

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN BIROURI ÎN LOCUINȚE DE
SERVICIU ȘI MANSARDARE
ORAȘ CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN BIROURI ÎN LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI MANSARDARE ORAȘ CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

P.U.Z.
ANEXA 2 LA HCL. 128/26.04.2018 2018

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR
S.C. BIOTEHNIK REAL ESTATE S.R.L.

CONTINUTUL DOCUMENTAȚIEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, DESIGN URBAN

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI.

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

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

ARTICOLUL 17 -

www.rumplandesign.ro
www.rumplandesign.ro
 ORAS CISNADIE, JUDETLUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Conform prezentului PUZ, zonele functionale cu caracter obligatoriu sunt:

- L1** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTIZARI/PARCELARI ANTERIOARE
- M1** – ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII
- M2** – ZONA MIXTA ACTIVITATI PRODUCTIVE – SERVICII
- A** – ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE

RTFR	MACROZONE FUNCTIONALE	
PROPUS	ZONA REGLEMENTATĂ	
	subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2 în lotizari/parcelari noi	Propusă prin PUG/PUZ
	zona mixta rezidential-servicii	Propusă prin PUG/PUZ
	zona mixta activitati productive - servicii	Propusă prin PUG/PUZ
	zona activitatilor productive	Propusă prin PUG/PUZ

SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1,
P+2 ÎN LOTIZARI/PARCELARI NOI
UTR L1*

*cf. PUG Oraș Cîsnădie
DEFINIREA CARACTERULUI 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

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

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.

- UTR L1
- locuințe proiectate izolate
 - locuințe proiectate cuplate
 - locuințe proiectate înșiruite

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

UTR L1

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR L1

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100.00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, 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 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;
- stații de betoane;

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN BIROURI ÎN LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI MANSARDARE
ORAȘ CIȘNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. UTR L1

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la comisa va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpanta, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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 finisațe;

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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, DESIGN URBAN

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

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

SCHEMARE DE DESTINAȚIE DIN BIROURI ÎN LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI MANSARDARE
ORAȘ CȘNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR
POT = Sc/Sp x 100%

ARTICOL 14

P.O.T. max

va respecta POT initial al lotizarii, dar nu mai mult de
45%

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

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp

ARTICOL 14

C.U.T. max

CUT maxim pentru înalțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
CUT maxim pentru înalțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

SCHEMARE DE DESTINAȚIE DIN BIROURI ÎN LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI MANSARDARE
ORAȘ CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

UTR M1*

***cf. PUG Oras Cisnădie
DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI**

Zona este constituita din locuinte si diferite functiuni publice si de interes general dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale si a polilor principali urbani, în centrele de cartier si în jurul puncte de concentrare a locuitorilor (gari, autogari, zone de activitati etc.). În aceasta zona sa admite conversia locuintelor în alte functiuni, cu conditia ca acestea sa continue sa reprezinte cel puțin 30% din ADC.
Este recomandabil, ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate, sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în vederea asigurării coerenței imaginii urbane si a unei funcționalități a zonei preponderent rezidentiale adiacente situate în planul secund.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Documentația P.U.Z. va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire editata a obiectivului, precizând urmatoarele aspecte:

- asigurarea accesibilitatii si racordarea la rețelele edititate;
- permisivitati si constrângeri urbanistice privind volumele construite si amenajările;
- relațiile functionale si estetice cu vecinatatea;
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajărilor si plantatiilor;
- regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

UTR M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

- 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, gradina de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI. UTR M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada 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 sa nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona mixta;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100,0 m de servicii și echipamente și de biserică;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admit conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADG;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția sa se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și sa se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

Se interzic următoarele utilizări:

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

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

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

UTR M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII

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 30.0 m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500.00 mp și un front la stradă de minim 12.0 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcan 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

UTR M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICIU

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 II-a și de 6.0 m pe străzi de categoria a III-a.

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 m 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 20.0 m (aliniere posterioară).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.0 m.

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

UTR M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICIU

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

- clădirile care adapostesc restul funcțiilor se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 m 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 fatada 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 3.0 m; în cazul în care aceasta limita separa de subzona rezidențială sau de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.0 m;
- 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 cornise, dar nu mai puțin de 5.0 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 m;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele 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 10.0 m, 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.

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 fatadele prezintă

- 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.

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
 - data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burhanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - 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

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 M; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte;
 - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
 - 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 1.2 m înălțime;
 - în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să albă 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 1.8 m înălțime din care 0.3 m 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.

SCIMBARE DE DESTINAȚIE DIN BIROURI ÎN LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI MANSARDARE
ORAȘ CISNADE, JUDEȚUL SIBIU
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR
POT = Sc/Sp x 100%

P.O.T. max
locuințe/servicii
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.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR
CUT = Sd/Sp

C.U.T. max
locuințe/servicii
2,40
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII UTR M2*

*cf. PUG Oraș Cîsnădie DEFINIREA CARACTERULUI 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, autogari, zone de activități etc.). În această zonă se 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.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Documentația P.U.Z. va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire editată a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- f. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele editate;
- g. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- h. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- i. compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantărilor;
- j. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

UTR M2 - ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

- 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;
- curătoarii 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;

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN BIROURI ÎN LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI MANSARDARE
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
 ORAȘ CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, gradina de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.
UTR M2 - ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada 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 sa nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona mixta;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100.0 m de servicii si echipamente publice
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

UTR M2 - ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor 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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

UTR M2 - ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

- cu următoarele condiționari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere si pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000.00 mp, cu un front la strada de minim 30.0 m;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500.00 mp și un front la strada de minim 12.0 m, în cazul construcțiilor înscrise dintr-o calcană 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 cumparate 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 sa asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR M2 - ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

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 II-a și de 6.0 m pe străzi de categoria a III-a.

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 m 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

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR UTR M2 - ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 m, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.0 m;
- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se vor alipi de calcanii clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 m 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 fatada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 m; în cazul în care aceasta limită separa de subzona rezidențială sau de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.0 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixta și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0 m;
- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanța de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale clădirilor din zona mixta cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.0 m, 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.

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 fatadele prezintă calcani sau ferestre care nu asigură luminaarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara 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 AUTOVEHICULELOR.

UTR M2 - ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

Stationarea 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 adiacenta la o distanță de maxim 250.0 m;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterioar, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

UTR M2 - ZONA MIXTA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

- = P +6 pe strazi cu 4 fire de circulație;
- = P + 3-4 pe strazi cu 2 fire de circulație.
- se admite depășirea cu maxim doua 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, clădira se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazi, dar nu cu mai puțin de 4.0 m; fac excepție de la aceasta regula numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care deuseaza în aceasta pe o lungime de 50.0 m pe strazile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25.0 m pe strazile cu doua fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principala cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de doua niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burhanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar 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.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- în grădinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața 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 100.00 mp;

- 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 1.2 m înălțime;

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI.

se va respecta tipul existent de împrejmuire cu condiția ca acestea să aibă socluri opace către stradă;

- în cazul unificării funcțiilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradiționala: (nu e cazul);

-se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.8 m înălțime din care 0.3 m 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)

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

POT = $S_c/S_p \times 100\%$

4333 M²

P.O.T. max

locuințe/servicii

60%

cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, salii de spectacole, polivalente, etc.

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

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = S_d/S_p

3333 M²

C.U.T. max

locuințe/servicii

2,40

pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE UTR A

DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte:

- A. unitățile existente care se mențin și, eventual, se re tehnologizează
- B. unitățile care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Subzona activităților productive active (A) este reprezentată de unitati industriale existente care se mențin, se re tehnologizează și pot evolua, pe termen lung, catre tipul de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate în general de tehnologii noi, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Pentru toate zonele industriale existente in forma actuala va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și pentru re lotizarea terenului și stabilirea edificabilelor maxime.

Pentru UTR A 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 P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare). In subzona zonei industriale se vor asigura spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE. (cf. PUG)

UTR A - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

Pentru toate Zona activitatilor (agro-industriale) productive si de servicii va fi necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).

- Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si / sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/conformare).
- activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate în constructii agro-industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea agro-industrială, activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant care necesita suprafete mari de teren. Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane - incarcate, descarcate si manevre. In mod obișnuit sunt premise activitatile care necesita spatii mari în jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.
- Garaje publice sau private.

- Helpporturi;
- Oricare din serviciile pentru activitățile admise;
- "locuințe de serviciu". (cf. anexă la CU nr.970 din 07.12.2016, emis de Primăria Cîsnădie)

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

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

UTR A - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

Forma și dimensiunile parcelelor vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, **SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, Art. 30: Parcelarea.**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de minimum 300 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Conform P.U.Z.:

- pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la strada de 30.0 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 construite pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi aparute prin divizarea 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

Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism Art. 23: Amplasarea față de aliniament.

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu retras de la aliniament, max. 5,00m, pentru a putea realiza platforma de acces pe proprietate și pentru a putea sistematiza drumurile nou propuse;
 - b) amplasarea construcțiilor la aliniament este permisă în zonele unde sistematizarea terenului nu permite realizarea de platforme suplimentare, asigurarea parcarii pe lot fiind realizată prin adăugarea platformei necesare în lateralul construcției și numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale astral create.
 - (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
 - (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi însa obligatoriu mai mari de :
- 10.0 m pe strazile de categoria I-a si a II-a;
- 6.0 m pe strazile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (cf. PUG) UTR A - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare va respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism Art. 24: Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Noului Cod Civil, dar nu mai puțin de 0,60cm.;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 8,00m. și maxim 10,00m. față de limita de proprietate, cu condiția să nu stăpânească însoțirea pe parcela vechnă. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 2,00m. față de limita de proprietate și nu trebuie să depășească înălțimea de 3,10m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Conform PUZ:

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate în cazul în care acestea se situeaza pe limita de proprietate si nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din înaltime, dar nu mai puțin de 6.0 m;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.0 m;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decât A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din înaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.0 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (în special servicii publice si locuinte), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.9 m de la nivelul solului.

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

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întretinerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Stabilirea înalţimii construcţiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condiţiile de construităţate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate astfel:

- protejarea si punerea în valoare a mediului natural existent;
- respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
- asigurarea compatibilitatii functionale a construcţiilor cu functiunea dominantă din zona, propusă prin PUG;
- respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva cat si pentru constructiile învecinate .

Conform Puz;

- se vor respecta înalţimi maxime ale cladirilor de **14,00 m**;

H.max. cf. aviz AACR nr.29217/1347/06.12.2017

- înalţimea cladirilor nu va depasi înalţimea maxima admisibla în unitatile de referinta înconjuratoare;

- înalţimea pe strazile interioare nu va depasi distanta între aliniamente

- în culoarele rezervate liniilor electrice înalţimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roşu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai înalte înconjuratoare, în special din cele cu functiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate şi instalaţii de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate şi executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele publice tehnico - edilitare existente cât şi posibilitatea de racordare la viitoarele reţele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

Reţelele electrice, de telefonizare şi racordurile la clădiri cât şi iluminatul public se vor face în subteran.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza fride (construcție metalică) încastată în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelilor C.A. TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edititare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

Se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edititara in sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, DESIGN URBAN

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34, Anexei 6 din R.G.U.).

Spațiile plantate cu rol decorativ și de protecție, sunt reglementate conform RGU¹ și RLU-PUG. Suprafața minimă recomandată este de 10% din teren pentru construcții de birouri, respectiv min. 2mp /persoană pentru locuințe. Rezultă o suprafață liberă necesară de 100-150mp.

Spațiile neconstruite dintre construcțiile și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur tatat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tatat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o alta suprafața pe care sa poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit.

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate încât sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafețele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proportie de minim 40 % formând de preferința o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulatii, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu radacini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri**, fiind realizate din material lemnos. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi din lemn, cu înălțimi de maxim **2.00 metri**.

¹ Anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate a RGU aprobat prin HG 525 din 1996, republicată și actualizată.

roumplandesignoffice@gmail.com www.roumplandesign.webs.com
 SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN BIROURI ÎN LOCUINȚE DE SERVICIU ȘI MANȘARDARE

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ORAȘ CIȘNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

În spațiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejurimilor, clădirilor de orice fel, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înalțimi de minim 2.0 m din care un soclu de 0.6 m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti;
- 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 A TERENULUI (POT)

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

POT = Sc/Sp x 100%

Conform PUZ,

- dar nu peste **60%**

UTR A

P.O.T. max

42,69%

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

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT = Sd/Sp

conform PUZ,

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

UTR A

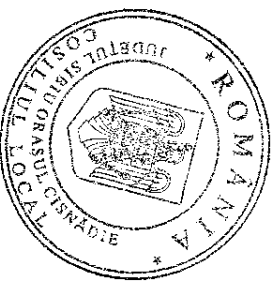
C.U.T. max

0,93



Dr. urb.-dipl., MOTCANU-DUMITRESCU Mădălina

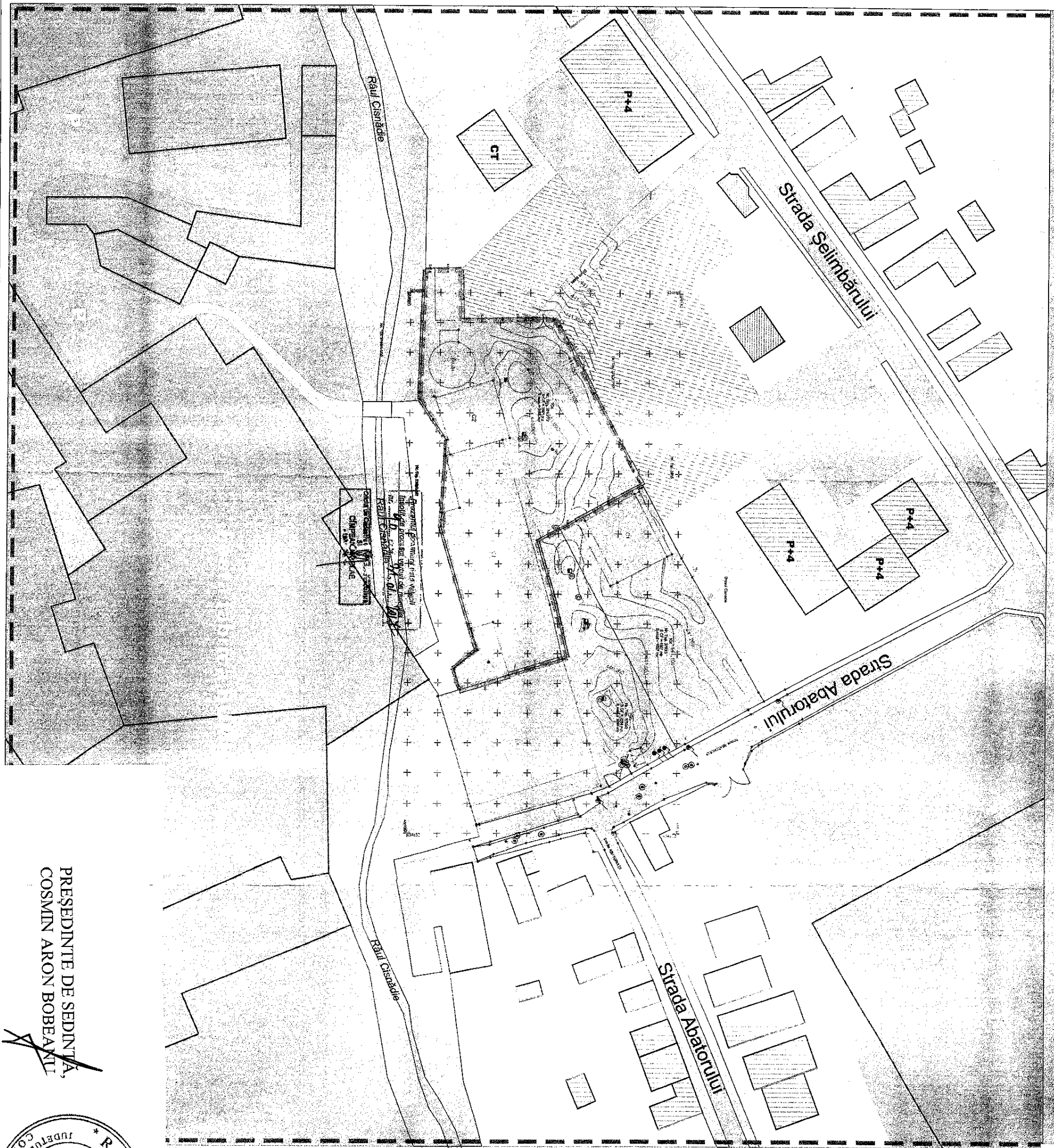
PREȘEDINȚE DE ȘEDINȚĂ,
 COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ:
 Secretar, d.
 DANIELA SZASZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANEXA 3 LA HCL. 128/26.04.2018



TABEL DE COORDONATE STEREO 70

Pct. Nr.	N (m)	E (m)	Z (m)	Destina
1000	469111.308	434708.422	441.005	ST
1001	469118.131	434729.804	441.009	ST
1002	469086.583	434715.570	440.534	ST
1003	469127.075	434777.197	440.971	ST
1004	469101.538	434785.344	440.855	ST
1005	469139.399	434824.751	440.922	ST
1006	469106.499	434834.195	438.836	ST

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.L.Z.
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PROPRIETĂȚII PRIVATE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
- ZONĂ INDUSTRIALĂ
 - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE - REGIM ÎNALȚIME (max. P+1)
 - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE - REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (max. P+4)
 - TEREN NEAMENAJAT
 - ZONĂ VERDE
- CIRCULAȚII EXISTENTE**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PETONALE
 - SPAȚIU DE PARCARE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE**
- CONSTRUCȚII EXISTENTE PROVIZORII SAU ÎN STARE AVANSATĂ DE DEGRADARE
 - APĂ

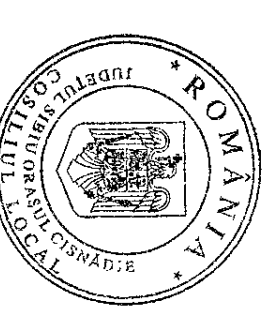
PLAN URBANISTIC ZONAL - Schimbare de destinație din birouri în locuințe de serviciu, Oraș Cișnădie, Județul Sibiu.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE



PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL - Schimbare de destinație din birouri în locuințe de serviciu, Oraș Cișnădie, Județul Sibiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ:
Secretar, d.,
DANIELA SZASZ