

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 84
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire centru de grădinarie/pepinieră și refacere parțială
împrejmurire" în Cisnădie; str. Cetății FN; CF. nr. 112018; beneficiar Toncean Valentin pentru SC Pharma&Garden
Expert SRL

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 4023/1.03.2021, întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 4125/12.03.2021 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 367/21.04.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 466/20.04.2021;

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire centru de grădinarie/pepinieră și refacere parțială împrejurimire" în Cisnădie; str. Cetății FN; CF. nr. 112018; beneficiar Toncean Valentin pentru SC Pharma&Garden Expert 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 3072 mp.

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

Art.4 Documentația se aproba cu principali indicatori:

- a) Indicatori urbanistici
 - POT max = 35%
 - CUT max = 1,2 mp AD/imp teren
- b) Regim de construire
 - P+2E (H max = 10,00m la comisa)
- c) Amplasarea clădirilor față de aliniamente:

- retragerea minima față de aliniament= se propune retragerea construcțiilor față de aliniament(cel rezultat în urma cedării suprafeței de 145m în favoarea domeniului public) cu minim 3,00m

- retrageri minime față de limitele laterale = construcțiile se vor retrage față de limitele laterale(dreapta-stanga) cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = se propune retragerea construcțiilor față de linia posterioară cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00m; Construcțiile de tip anexa gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim 60cm față de limitele laterale ale parcelelor

- spații verzi = minim 35% din suprafața terenului**Art.5** Străzile apărute în urma P.U.Z sau P.U.D care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public; autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

Art.5 Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apa-canal, realizarea acestora se va face pe chelnișala inițiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitor/propietarul terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților prevăzute în regulamentul P.U.Z-ului.

Art.6 Înaintea emiterii autorizației de construire, se va avea în vedere dezmembrarea parcelelor pentru cedare în domeniul public a suprafețelor necesare modernizării drumului cu un profil de minim 9m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 și prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.

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

Art. 8 Prezentă se comunică beneficiarului Toncean Valentin pentru SC PHARMA & GARDEN EXPERT SRL

Art.9 Duceră la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 22 aprilie 2021 cu 19 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRĂȚĂ



CONTRASEMNĂZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU

Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu
dl. Primar al orașului Cîsnădie
dl. Secretar al orașului Cîsnădie
dosar ședință
evidențe hotărâri
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrative
Compartimentul cadastru și agricultură ~
OCPI Sibiu ~
Tonean Valentin pt. SC PHARMA GARDEN EXPERT SRL
loc. Cîsnădioara, str. V. Argintului nr. 157
afisaj ~

Red./Dact. E.B.

ANEXA NR.1 LA HCL. 84/22 aprilie 2021



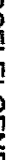

PEPINIERA REFACER AL

IMPREJMUIRE






PI. 0.2.C Fluxuri de circulatii

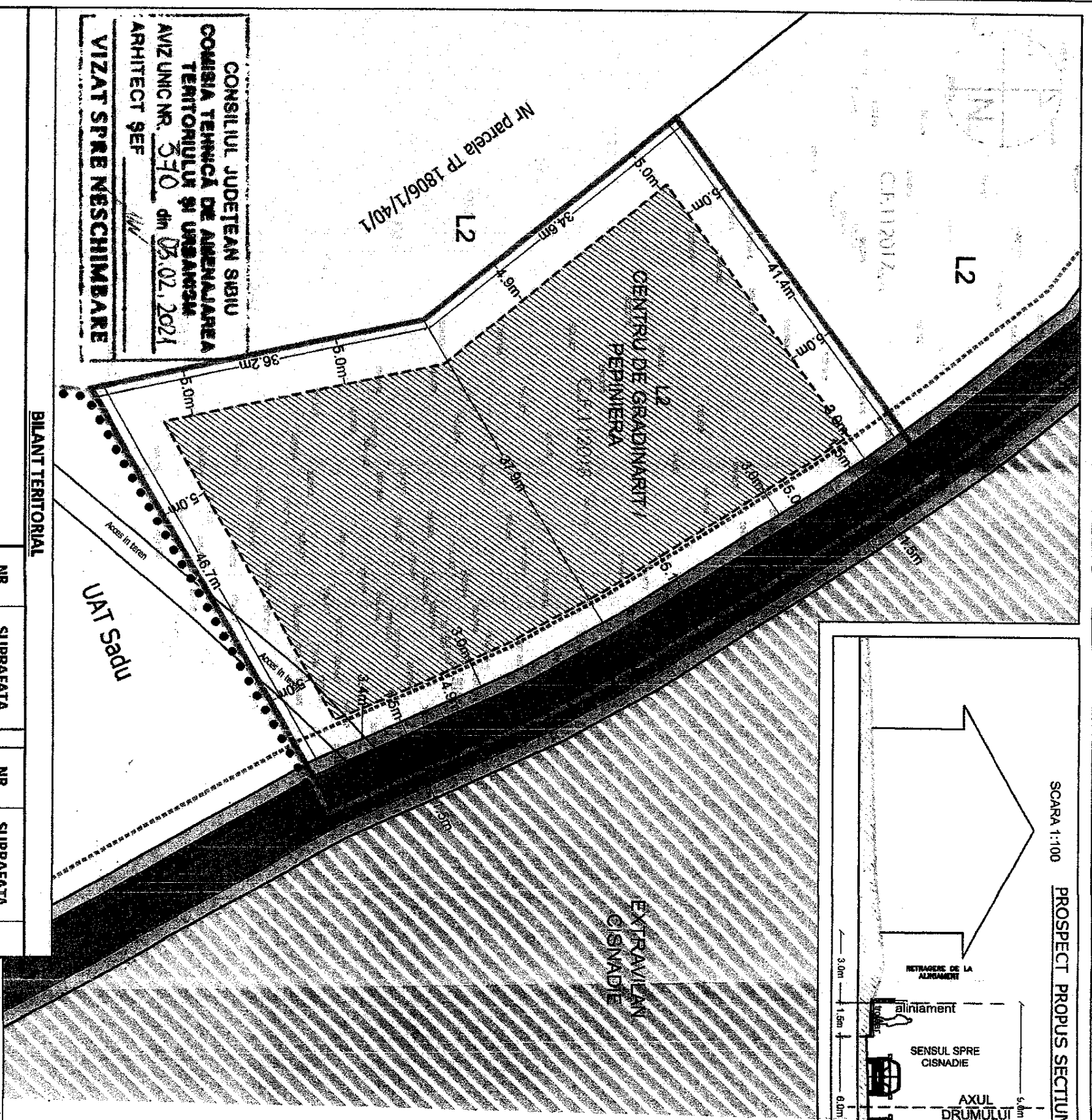
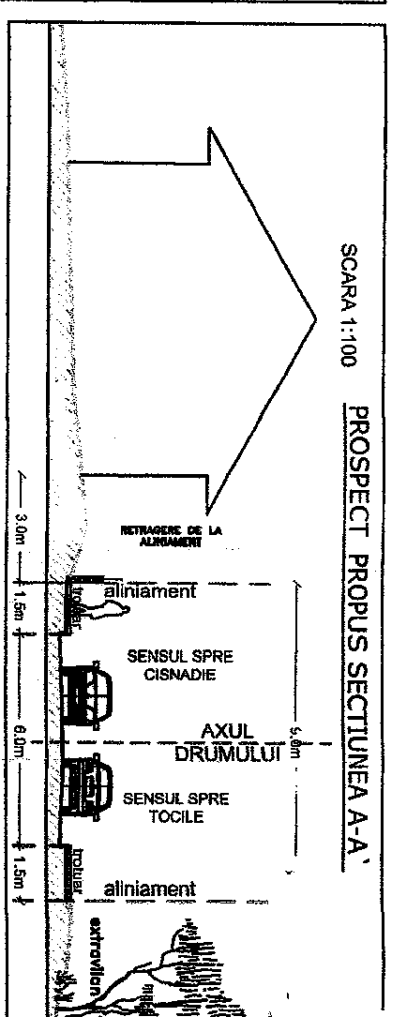
Cisnadie str. Dealul Viilor F.N. C.F. 112018

LEGENDĂ

-  LIMITA PARCELEI GENERATOARE P.U.Z.
-  LIMITA INTRAVILAN
-  LIMITA U.A.T.
-  PARCELE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

-  L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE - CENTRU DE GRADINARIT / PEPINIERA
 -  CIRCULATIPI PIETONALE
 -  ACCESE AUTO
 -  ALINIERE
 -  EDIFICABIL
- Suprafată parcelă generatoare P.U.Z = 3.072mp**
- P.O.T. maxim = 35%
 - C.U.T. maxim = 1.2
 - Spatii verzi - minim 35%
 - H. max la cornisa = 10,0 m
 - Regim maxim de înălțime propus: P + 2E



CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISMUL
AVIZ UNIC NR. 310 din 05.02.2021
ARHITECT ȘEF [Signature]

VIZAT SPRE NESCIMBARE

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		NR. LOTURI EXISTENTA (mp)	NR. LOTURI PROPU SA (mp)	%
FANEAȚA		1	3.072	
SEREA/PEPINIERĂ ȘI PUNCT COMERCIAL/ADMINISTRATIV				
		0	1.024	35
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELEI				
		1	1.024	35
PLATFORME/CIRCULATIPI PIETONALE/CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELEI				
		1	878	30
CIRCULATIPI PIETONALE /CAROSABILE PUBLICE (CE SE VOR CEDA U.A.T.)				
		1	145	0
TOTAL DUA CEDARE			2.927	100
TOTAL			3.072	

BIA UAD Arb. Rusu Word

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, DOINA CLAUDIA DRUȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL, CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

ROMANIA * JUDEȚUL SIBIU * CONSILIUL LOCAL ORĂȘUL CISNADIE

SEMANȚĂRI

DATA: DEC 2020

TITLU PLANȘĂ: REGULAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PL. NR.: 0.2



ANEXA NR. 2 LA HCL. 84/22 aprilie 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. - CONSTRUIRE CENTRU DE GRĂDINĂRIT/PEPINIERĂ ȘI REFACERE PARȚIALĂ ÎMPREJMUIRE

Județul Sibiu, orașul Cisnădie, str. Cetății, F.N. C.F. 112018

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

INIȚIATOR:

VALENTIN TONCEAN PENTRU PHARMA & GARDEN EXPERT S.R.L.



1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor pe parcelele incluse în zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- o ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică pe parcela de 3.072 mp din *Județul Sibiu, orașul Cisnădie, str. Cetății, F.N. C.F. 102018, proprietar PHARMA & GARDEN EXPERT S.R.L. și marcat pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal.*
Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public **Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mascatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), stabilite în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabil pentru construire, vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Expunerea la riscuri tehnologice
Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, calilor de comunicație și alor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. 2.3. construcțiile și amenajările care au drept scop revenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de 3 metri, pe întreaga suprafață de teritoriu reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3 metri, pentru clădirile realizate în regim individual, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3 metri pe una dintre laturi, pentru clădirile realizate în regim cuplat, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 metri, indiferent de regimul de construire, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Porțiunile de teren aferente cailor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,0 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Porțiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciara cu servitute în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m;
- b) suprafața minima a parcelei este de 250 mp.

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

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 35% din suprafața parcelelor. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor.
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În interiorul zonei reglementate prin intermediul Planului Urbanistic Zonal, se propun ca unități funcționale:

- L2 – locuire și funcțiuni complementare, conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. Cîsnădie

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, cu maxim P+2E, în regim de construcție cuplat sau izolat
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 m² A.D.C. și să nu genereze transporturi grele
- sere de mici dimensiuni, cu condiția ca suprafața desfășurată cumulată a acestora să nu depășească 300,00 m²
- anexe, spații de depozitare sau spații tehnice de mici dimensiuni, cu condiția ca suprafața construită desfășurată cumulată a acestora să nu depășească 50,00 m²
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
 - Spații verzi amenajați;
 - Accese pietonale și carosabile;
 - Rețele tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp A.D.C, 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 re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 250,00 mp și front de minim 12,00 m la stradă

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3,00 m
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 5,00 m
- 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 5,00 m
- construcții tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim de 60 de centimetri față de limitele laterale ale parcelelor

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4,00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct
- Pentru circulațiile și accesese din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandată utilizarea șapelor de beton

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți: un loc de parcare la 200 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²; La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcelele clienților
- pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- este admis ca nivel de înălțime maxim: Parter+2 Etaje
- H. maxim la cornișă – 10,00 m de la cota amenajată a terenului

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul construcțiilor noi trebuie să se integreze armonios în fondul construit deja existent
- Se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țigla ceramică profilată. Se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, a tablei strălucitoare din aluminiu sau zincată
- fridelele de brânșament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în învelișul învelișului;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și sau în rigole
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat

ARTICOLUL 13 -- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca spații verzi decorative

- spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 m²
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces și curți.
- suprafața minimă verde va fi de 35%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de maxim 0,60 cm, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă sau plexiglas
- gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,50 m înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

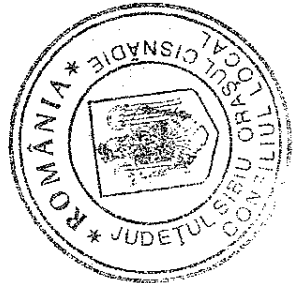
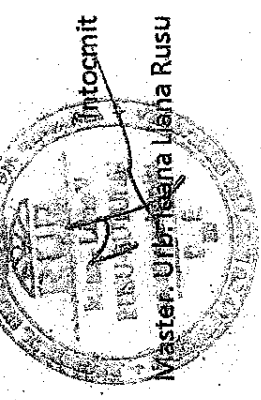
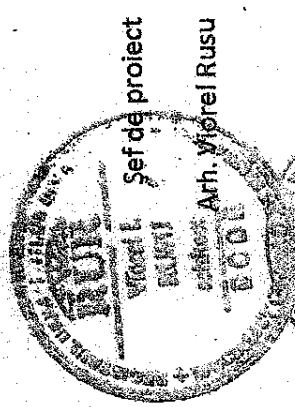
- POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1.2

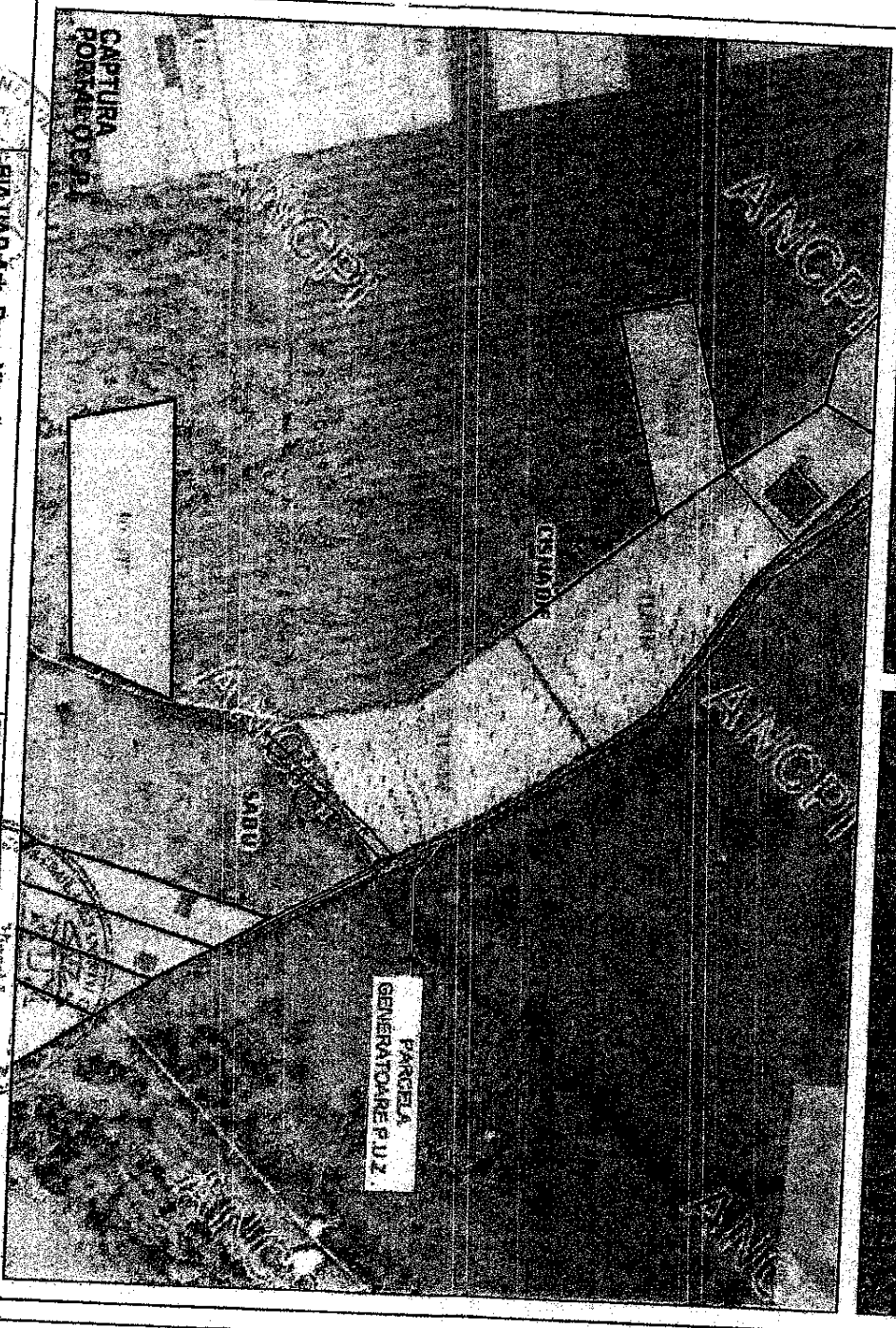
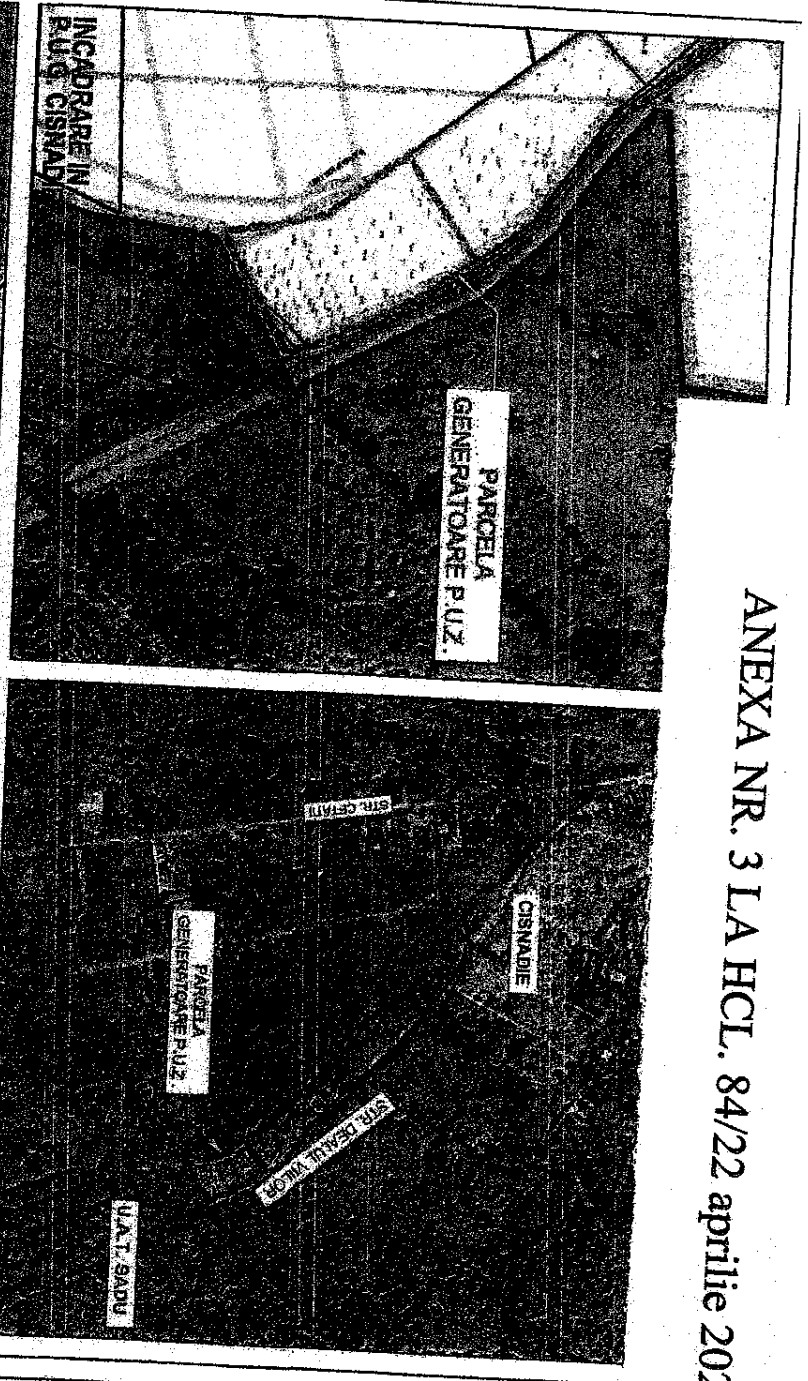
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu se impune stabilirea unor unități teritoriale de referință, fiind suficientă reglementarea în cadrul sistemului de zone și subzone funcționale.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



U. INC. 1

Beneficiari: **VALENTIN TOMBACAN** pentru **STI. PHARMA & GARDEN**
 EXPERT SRL

Beneficiari: **VALENTIN TOMBACAN** pentru **STI. PHARMA & GARDEN**
 EXPERT SRL

NR. PR.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
 DOINA CLAUDIA DRUTA



CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR GENERAL
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

