

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 83

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire imobil locuință și anexă" în Cîsnădie, str. Livezii FN, beneficiari: Elencu
Cătălin-Alexandru și coproprietarii**

Consiliul Local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 31 martie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 4964/17.03.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 4990/17.03.2022 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 581/30.03.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 743/28.03.2022;

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

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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.„c”, alin. (6) lit.„c”, art.139 alin. (3) lit.„e”, art. 196 alin. (1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit.„a” din 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 imobil locuință și anexă" în Cîsnădie, str. Livezii FN, beneficiari Elencu Cătălin-Alexandru și coproprietarii, 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 prezența hotărâre.

Art.2 Suprafața studiată este de 1071 mp.

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

Art.4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2-locuințe individuale și colective mici
- funcțiuni admise: locuințe individuale (cu maxim S+P+IE/M, în regim de construire izolat), spații verzi amenajate, anexe gospodărești și garaje, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare, se admit funcțiuni comerciale și profesionale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp SCD și să nu genereze transporturi grele)

Indicatori urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: LUCRARI DE CONSTRUIRE(LOCUINȚE)

- POT max. propus= 40%
- CUT max. propus=0,9mp ADC/mp teren
- Regim de construire propus= S+P+E/M
- H max. la cornișă= +7,00m (de la cota amenajată a terenului)

Reglementări propuse:

*Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul str. Livezii cu ampriză de 12.80 m, cu o distanță de minim 9.20 m

* Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m

* Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei

-- se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m

* Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,00 m

Spații libere/plantate: zona verde minimă acceptată va fi de 35% din suprafața parcelei.

- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale. Toate locurile de parcare necesare pentru vizitatori și utilizatorii permanenți vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public, parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct. Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din str. Livezii.

- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.01.2022 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Sibiu nr. 1955/26.01.2022, emisă cu următoarea recomandare:

-Zona edificabilă, respectiv zona construibilă, va fi retrasă la alinierea construcțiilor din vecinătatea amplasamentului studiat.

Art.5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9.20m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

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

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

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

Art.8 Prezentata se comunică beneficiarilor ELENCOU CĂTĂLIN ALEXANDRU și coproprietarii.

Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezenței se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

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

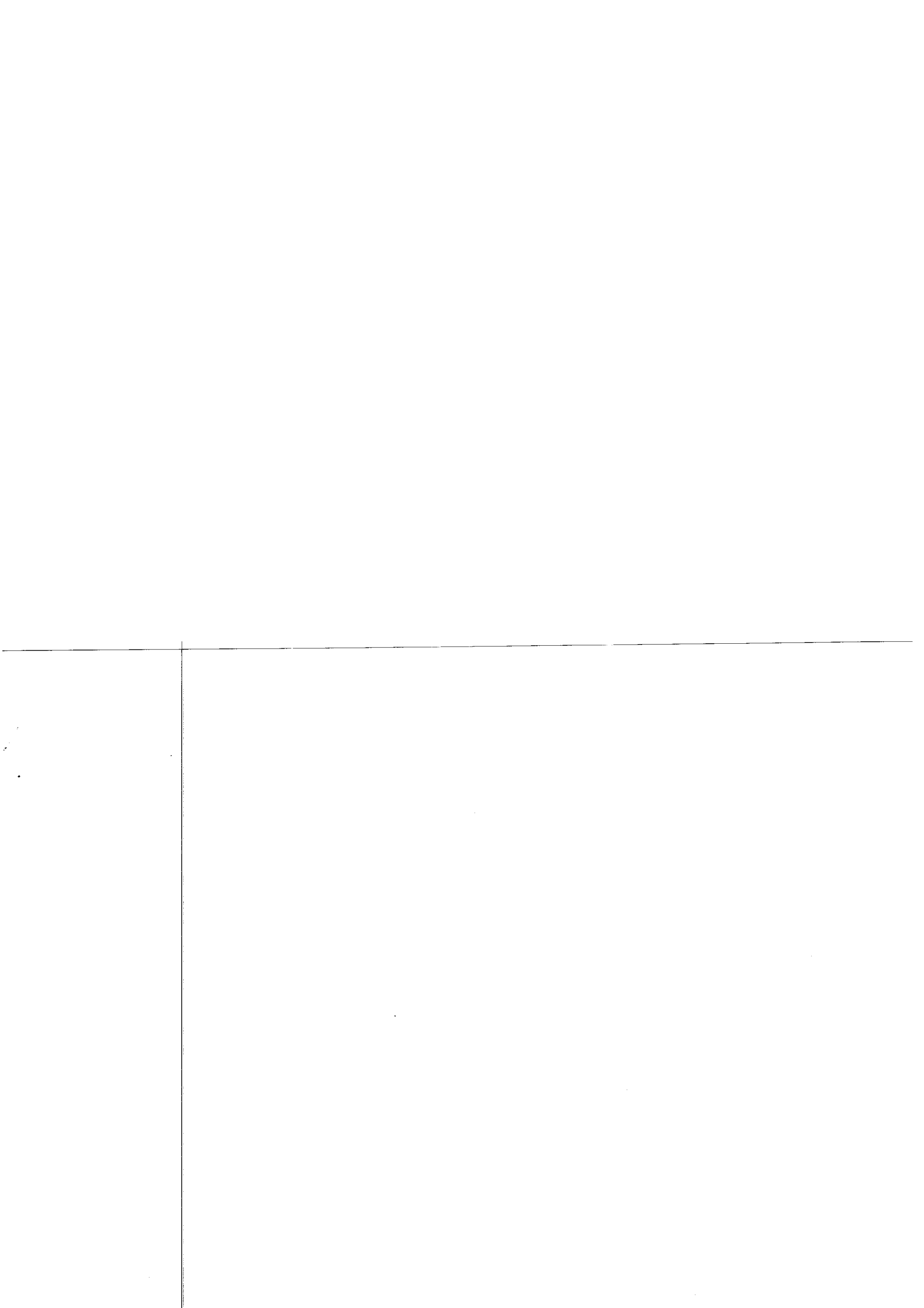
Adoptată la Cîsnădie, în data de 31 martie 2022, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINȚE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN PIȚU**

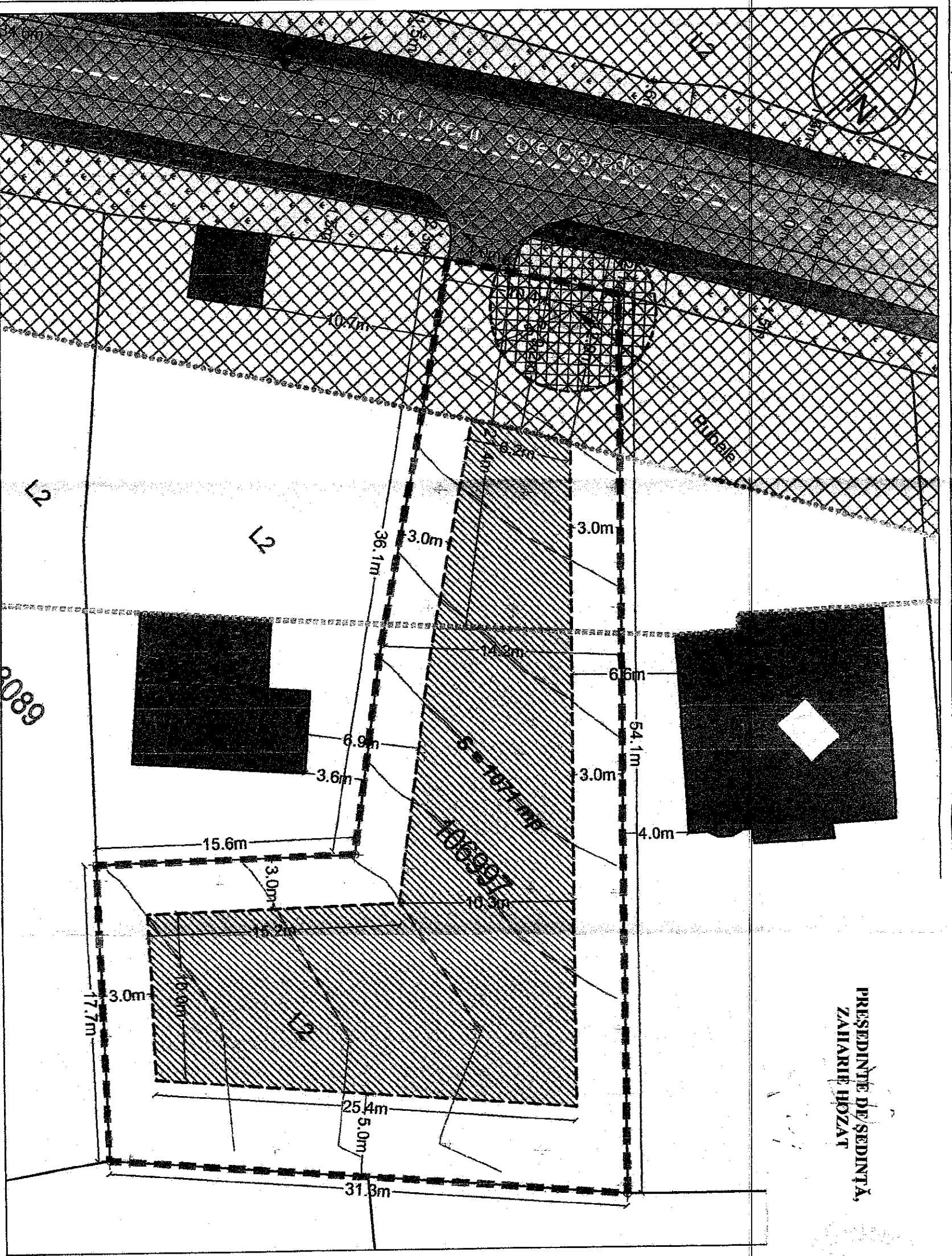


- Difuzare:**
- 1 ex. Instituția Prefecului - județul Sibiu
 - 1 ex. Primar
 - 1 ex. Secretar General
 - 1 ex. Dosar ședință
 - 1 ex. Evidențe hotărâri
 - 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
 - 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
 - 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
 - 1 ex. ELENCOU CĂTĂLIN ALEXANDRU, str. Amiral Ioan Murgescu nr. 22, București
 - 1 ex. afișaj



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



PARCELE

REGLEMENTARI URBANISTICE

- L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- CANAL / RIGOLA
- ACCESSE AUTO
- EDIFICABIL
- ALINIERE

INFRASTRUCTURA URBANA

- L.E.A. 20 kW
- ZONA DE PROTECTIE L.E.A. 20kW

- Suprafata parcela generatoare P.U.Z = 1.071 mp
- P.O.T. maxim = 40%
- C.U.T. maxim = 0.9
- Spatii verzi - minim 30%
- H. max la cornisa = 7.00 m
- Regim maxim de inaltime propus: S + P + E/M

CONSILIUL JUDETEAN SIBIU
COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM
AVIZ UNCNR. 432 din 31.01.2022
ARHITECT SEF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENTA (mp)	NR. LOTURI	SUPRAFATA PROPUISA (mp)	%
LIVADA		1	1.071	0	428	40
LOCUINTE INDIVIDUALE				1	375	35
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELEI					268	25
PLATFORME/CIRCULATII PIETONALE/CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELEI						
TOTAL					1071	100

VERIFICATORI / EXPERTI

NUME: BENJAMIN HIL STUDIO SRL
SEMNATURA: CUT 43149902 11/991/2020
CERINTA: MUN. SIBIU, ROMANIA
SCARA: 0765 466 101

PROIECTANT: Master Urb. Ioana Rusu
DESENAV: Master Urb. Ioana Rusu

REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA

BENEFICIARI: ELENCU CATALIN-ALEXANDRU, ELENCU LAURA-DANIELA SI FRUNZA ANA MARIA
TITLU PROIECT: INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII MOBIL LOCUINTA SI ANEXE.
ADRESA: Mun. Sibiu, oras. Cismadie, Str. L. Verzi FN CR 108987
TITLU PLANSA: PLANSA NR. 02

PROIECT NR. 0120
FAZA: PUZ



BENIAMIN HILL STUDIO & R.L.
SIBIU ROMANIA
C U I 43149902
Email: office.hillstudio@gmail.com
Mobil: 0755 486 101

ANEXA NR. 2 LA HCL. 83/31 martie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL LOCUINȚE ȘI ANEXE

Jud. Sibiu, orașul Cisnădie, Str. Livezii, F.N., C.F. 106997

**BENEFICIAR:
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

**INIȚIATOR:
ELENCU CĂTĂLIN ALEXANDRU, ELENCU LAURA DANIELA ȘI
FRUNZĂ ANA MARIA**

**FAZA:
P.U.Z**



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 formulele, 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.

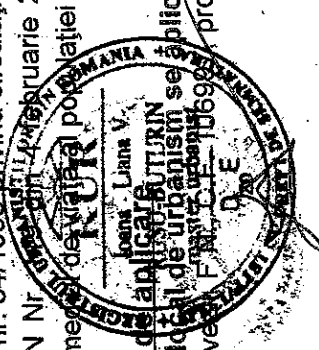
o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

o ORDIN Nr. 14/2014 din 14 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediuul de viață al populației

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe parcela de 1071 mp din Județul Sibiu, orașul Cisnădie, str. Livezești, nr. 1071, proprietar ELENCU CĂTĂLIN ALEXANDRU, ELENCU



LAURA DANIELA ȘI FRUNZĂ ANA MARIA 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 OCUPAREA 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 reparcelări, 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 autorizația 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 (parte accentuate), stabilit în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabili 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

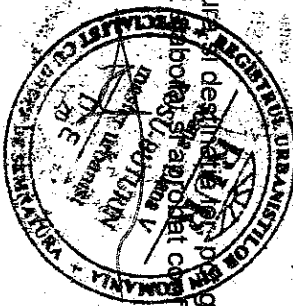
Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, calilor de comunicație și altor 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, rădiatii, 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 amplasarea, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact prevădătorul formale.



6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de minim 7 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 0.60 metri, conform Codului Civil. Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 0.60 metri, conform Codului Civil.

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

asigura acces 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 bransare 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 respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m;
- b) suprafața minimă a parcelei este de 250 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

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.

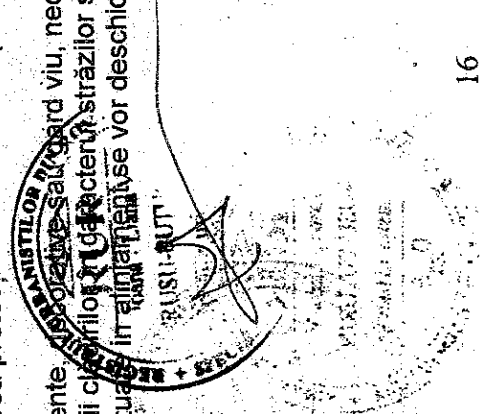
Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- 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

c) clădirilor și/sau integrării clădirilor în ansamblul urbanistic.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament vor deschide spre interiorul parcelei.





3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

SUBZONA L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

4. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, cu maxim S + P+1E/M, în regim de construite izolat
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
 - Spații verzi amenajați;
 - Anexe gospodărești și garaje;
 - Accese pietonale și carosabile;
 - Rețele tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

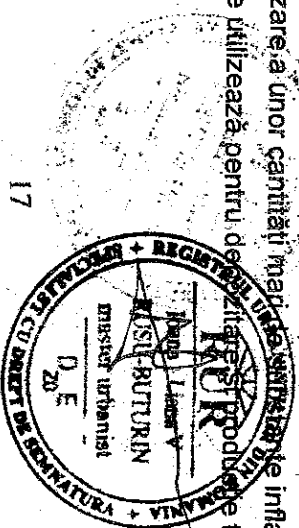
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele;

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 suprafața 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;
- depozitări de materiale refozabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează, pentru deșeurile produse, terenuri vizibile din circumferințele 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 350 mp și front de minim 14,00 m la stradă;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 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 3.0 metri;
- 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 5.0 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

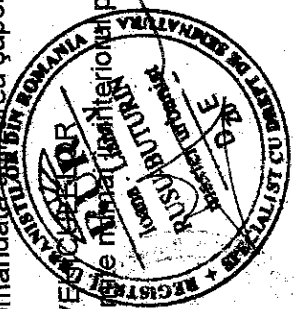
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- pentru circulațiile și accesele 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 fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:
Subsol + Parter + 1 Etaj/Mansardă
- H: maxim la cerință - 7,00m de la cota amenajată a terenului

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă:
- 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;
- frizele de bransament vor fi îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau incluse în fațadă în împrejurime;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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;
- extinderile de rețele sau măririle de capacități a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor;
- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (beton, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru depozite și curți;
- suprafața minimă verde va fi de 35%;



ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,9 centimetri, 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;
- gardurile-care-separă-limitele-a-două-proprietăți-vor-avea-maxim-2,5-metri-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.)

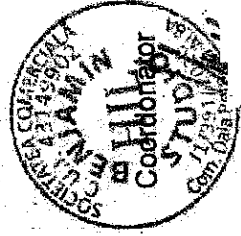
- POT maxim = 40%;

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

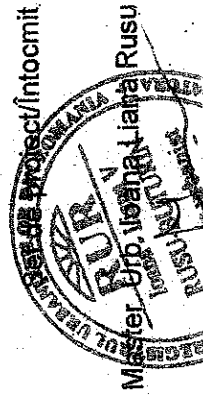
- CUT maxim = 0.9;

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.



arth. Benjamin Hieaga



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

