

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.59
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Lucrări de construire" în Cisnădie,
str. Carpați FN, beneficiar SC ECO-DOR SRL

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 24 februarie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 941/13.01.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 948/13.01.2022 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;
Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 557/22.02.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 714/22.02.2022;

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 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;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Lucrări de construire" în Cisnădie, str. Carpați FN, CF. 102281 beneficiar SC ECO-DOR SRL, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Planșa de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Suprafața studiată este de 584mp.
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:
- UTR: L2-locuințe individuale și colective mici
- funcțiuni propuse: locuințe individuale și colective mici, se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp SCD și să nu genereze transporturi grele)
- regim de construire: P+1

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

- H max. = P+1 cu H max. la coamă=10,00 m (cu cota +0,00 situată la maxim 0,3m față de C.T.N)

- POT max.= 45%

- CUT max. propus=0,9mp ADC/mp teren (P+1)

- retragerea minimă față de aliniament = se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat(în urma cedării suprafețelor de teren pentru lrgirea str.Carpați la o ampriză de 8,50 m) cu o distanță de minim 7,50 m

- retrageri minime față de limitele laterale= se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat. Clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3,00 m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00 m
- distanța minimă dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,00 m

- spații verzi = se va asigura o suprafață minimă de 35% aferentă zonelor verzi. Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbrii defavorabile către vecini.

- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale și 1,50 locuri de parcare/apartament, pentru locuințe colective. Toate locurile de parcare necesare pentru vizitatori și utilizatorii permanenți vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public. Suprafețele de teren necesare pentru modernizarea și realizarea drumurilor vor trece din domeniul privat în domeniul public al Consiliului Local Cîsnădie

Art. 5 Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apa-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiala initiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitor/propietar terenuilor). Se va avea în vedere condițiile impuse prin avizul SC APA-CANAL SIBIU SA nr. 20953/20.09.2021. Nu se vor emite autorizații de construire până la realizarea extinderii rețelelor de apă canal și realizarea infrastructurii conform H.C.L. 154/2021.

Art. 6 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8,50m, 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 "CONDIȚIILE DE RENUȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CÎSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABNE PROPUSE".

Art. 7 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire(organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrărilor de construire/demolare pe raza localitatii Cîsnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autormobilelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice
- contract cu o firmă specializată de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G.

Art. 8 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarilor SC ECO-DOR SRL

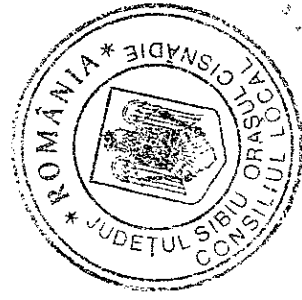
Art. 10 Ducerea la îndeplinire a prezenței se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 11 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie, în data de 24 februarie 2022, cu 16 voturi „pentru” .

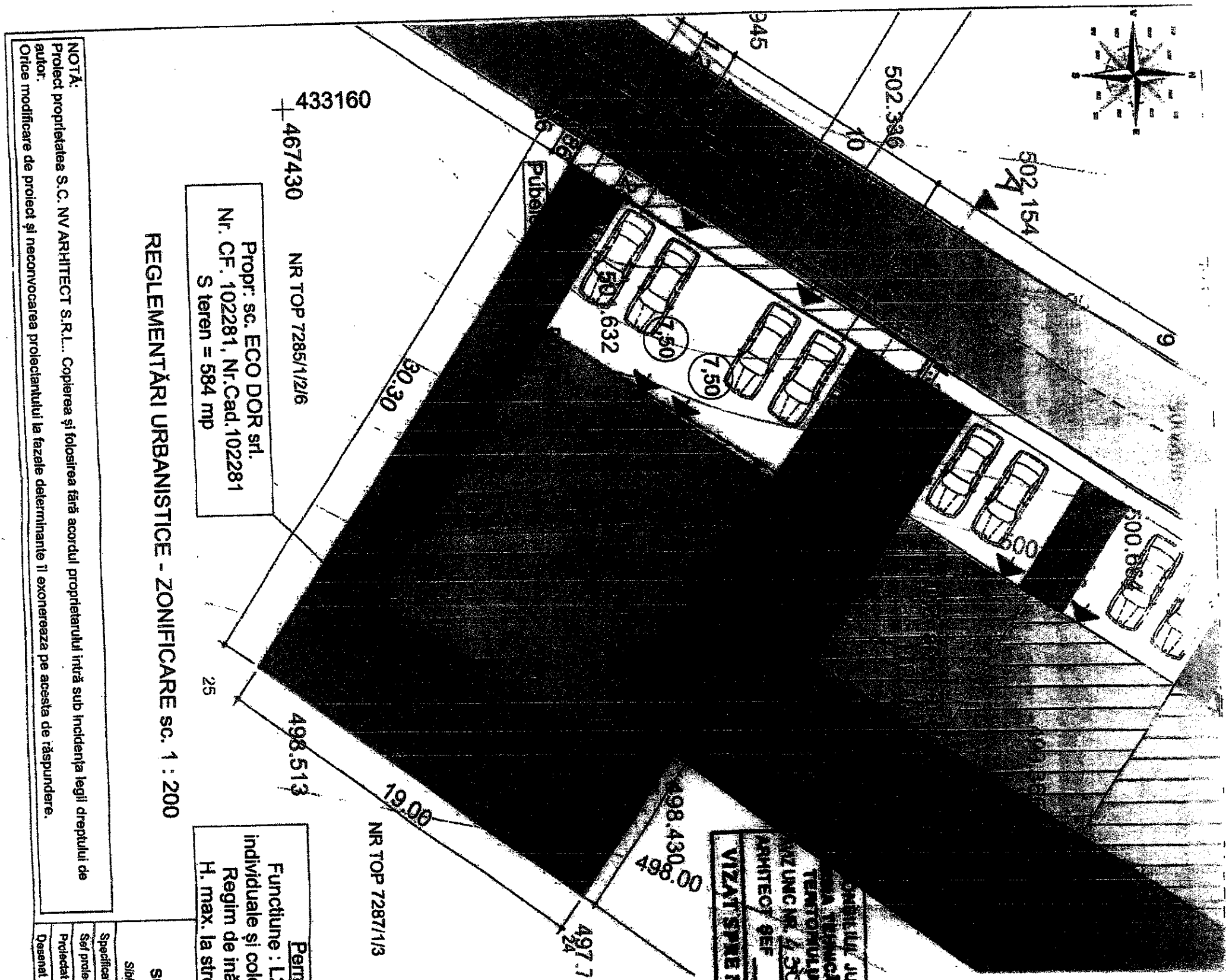
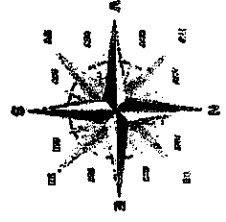
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - 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. SC ECO-DOR SRL str. Sipotului nr. 5, loc. Cîsnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj

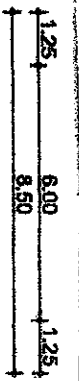


CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU
 COMITETUL DE ARHITECTURĂ
 TERITORIALĂ ȘI URBANISTICĂ
 ÎN UNCT. NR. 430 din 19.01.2022
 ARHITECT ȘEF
VIZAT SPRE NESHIMBARE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 COSMIN ARON BOBEANU



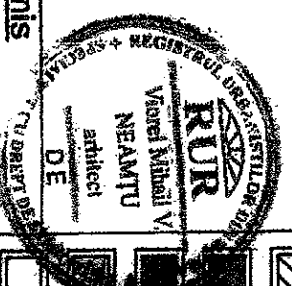
CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



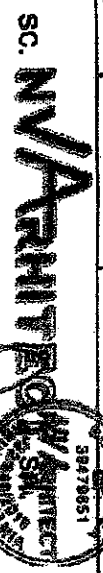
Indice	Existent	Permis
P.O.T.	0,00 %	max. 45,00 %
C.U.T.	0,00	max. 0,9(P+1)
Bilanț teritorial propus		mp
Suprafața edificabilă	214,26 mp	36,69 %
Suprafața carosabilă	100,00 mp	17,12 %
Suprafața zonă verde/liberă	238,98 mp	40,92 %
Suprafața cedată	30,76 mp	5,27 %
TOTAL	584 mp	100%

LEGENDA:

- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPA CEDARE TEREN SI REPARCELARE
- RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT
- RETRAGERI EDIFICABIL
- EDIFICABIL
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- ZONA VERDE/LIBERĂ
- CAROSABIL / PIETONAL
- ACCESE
- TEREN PRIVAT CE VA TRECE ÎN DOMENIU PUBLIC ÎN MOMENTUL MODERNIZĂRII ȘI EXTINDERII STRĂZII



Permis
 Funcțiune : L2 - Locuințe
 individuale și colective mici P+1.
 Regim de înălțime : P+1
 H. max. la streșină: 10m



SC. NV ARCHITECT S.R.L.		Sibiu, str. Metalurgistilor, nr. 8, ap. 2	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data
Sef proiect	Arh. Neamtu V.		1:200
Proiectat	Arh. Văcar-Neamtu A.		07.2021
Desenat	Arh. Văcar-Neamtu A.		
Beneficiar:		Titlu proiect:	
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CÎSNĂDIE		sc. ECO DOR srl.	
Proiect Nr. 13/2021		Faza : P.U.Z.	
Titlu planșă:		Planșa nr. A02	
Reglementări urbanistice - zonificare			

NOTĂ:
 Proiect proprietatea S.C. NV ARCHITECT S.R.L. Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor.
 Orice modificare de proiect și convocarea proiectantului la faza de delimitare îl exonerază pe acesta de răspundere.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă studiată prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementările cuprinse în PUG Cislădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia(permisuni și restricții), se aplică și sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Teritoriul alocat prezentului PUZ, nu este situat într-o zonă protejată din punct al mediului sau al cadrului construit . După

modernizarea carosabilului, pietonalului, rețelelor edilitare, se vor reface zonele afectate de aceste lucrări și se vor aduce la starea inițială .

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

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale :

- Construire pe terenuri libere
- Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei .

Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

Studiu geo indică un teren bun de fundare, fapt ce conferă stabilitatea și durabilitatea construcțiilor propuse cu elemente de siguranță pentru utilizarea acestora .

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametrii optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții

- menținerea spațiilor libere între construcții și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambiantare

Ciădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 7,50 m .

Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Ciădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii ciădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m .

Ciădirile în regim cuplat se vor retrage de la una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii ciădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m

Clădirile în regim înșiruit se valipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul segmentării înșiruirii, fațadele clădirilor vor fi retrase de la limitele laterale ale proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Toate clădirile indiferent de regimul de construire, se vor retrage de la limitele posterioară ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m .

Amplasarea clădirilor unele față de altele se va realiza conform reparațelor PUZ.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la imobilele propuse se va face face din strada Carpați .

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative .

Realizarea accesului la parcele se va realiza în condițiile prevăzute în documentație .

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea cu rețele edilitare apă-canal, curent electric, gaze naturale, telefonie-cablu, se va realiza prin branșarea de la rețelele orășenești existente în zonă sau independent prin soluții alternative(pompe de căldură,panouri solare, sisteme eoliene sau alte surse în curs de posibilă apariție) .

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

Parcelele vor avea front la stradă mai mic față de adâncime , conform Regulamentului general de urbanism. Pentru parcela generatoare PUZ, se propune împărțirea acesteia în două .

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor libere, verzi și împrejmuirii

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție de minim 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse . Suprafața minimă a spațiilor poate fi redusă la 50% , cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași

suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi(UVa,UVs,UVe,UVt)- aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public .

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate s-a stabilit **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI, stabilită prin P.U.G. Cislădie, aprobat cu HCL238/2015 .**

Suprafața studiată este de 584 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturat, ce face parte integrantă a prezentului regulament.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L – locuire - L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2 situate în noile extinderi .

V. Unități teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament .

Unitățile teritoriale de referință s-au făcut în cadrul PUG Cislădie ,aprobat cu HCL 238 / 2015

În zona care face obiectul P.U.Z.-ului , nu există în prezent construcții executate .

Prescripții și recomandări generale:

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construire pe terenuri libere
- Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei .
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ

- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjată și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții
- menținerea spațiilor libere între construcții, anexe și a unor zone verzi, care să aibă rol de perdele verzi de protecție și de ambiantare

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei

Accesul la imobilele propuse se va face de pe drumul de acces existent, str. Carpați. Circulația principală se va desfășura pe direcția nord-vest.

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- realizarea accesului la construcții, în condițiile prevăzute în documentația de față;

FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei:

Zona funcțională de locuire, funcțiuni complementare aferente locuirii :

L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI .

2. Date de recunoaștere

- Zona este delimitată:
 - la nord-est de parcele private
 - la nord-vest de strada Carpați
 - la sud-est și sud-vest de parcele private
- Suprafața zonei studiate este de 584 mp
- Tipul de proprietate :
 - proprietate privată (beneficiari P.U.Z.)
 - proprietatea Consiliului Local Cîsnădie(domeniul public-căi de comunicație)

3. Construcții existente

Pe amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z, nu există în prezent nici o construcție executată .

În partea nord-vestică și nord-estică a zonei studiate, există în prezent construcții (locuințe), având un regim de înălțime, P+M, P+1E, P+1E+M.

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse: FUNCȚIUNEA : SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.

Se permit servicii aferente funcțiunii de locuințe, conform UTR L2, Secțiunea I, Art. 2 din Regulamentul local de urbanism al P.U.G. Cîsnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0m.

Tema de proiectare definește tipul de clădiri : locuințe individuale și colective mici.

Se definește suprafața construibilă a parcelelor: zona ocupată de construcțiile respective.

4.2. Înălțimea maxima admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime pe parcela generatoare este P+1. Înălțimea la streșină maxim este de 10,00m.

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente, distanțe :

Construcțiile se vor amplasa retrase minim 7,50 m față de aliniament (limita de proprietate la strada de acces - str. Carpați) respectiv minim 3,00 m față de limita de proprietate nord-estică (limita de proprietate stînga-dinspre str. Carpați) .

Orice construcție va respecta aliniamentul și se va înscrie în suprafața construibilă a parcelei.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale :

- clădirile în regim izolat se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii , măsurată la cornișa superioară sau atic , dar nu mai puțin de decît 3 m. Retragerea față de cealaltă limită laterală va fi de min. 0,90 m
- clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una din limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii

clădirii , măsurată la cornișa superioară sau atic , dar nu mai puțin de 3 m.

- clădirile în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi, se vor respecta reglementările din P.U.G. Cîsnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015 .

- toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita inferioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

- distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt , dar nu mai puțin decât 4,00 m .

4.4. Indici de utilizare a terenului:

P.O.T. max. = 45 % .
C.U.T. max. = 0,90 (P+1)

Acești coeficienți se referă la interiorul parcelelor destinate construirii, fără spațiile căilor de circulație.

4.5. Circulații și accese

Eventualele suprafețe de teren necesare pentru modernizarea și realizarea drumurilor vor trece din domeniul privat în domeniul public al Consiliului Local Cîsnădie.

4.6. Parcaje, garaje:

Având în vedere gradul de motorizare în prezent și în perspectivă, se prevăd pentru locuințe 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale și 1,50 locuri de parcare / locuință colective.

4.7. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi cele durabile: cărămidă, beton, structuri metalice, lemn,piatră.

4.8. Finisajele premise:

- tencuiei cu zugrăveli de diferite culori;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;

- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoare acoperișurilor va fi țigle tradiționale sau învelitori din materiale impermeabile pentru acoperișurile tip terasă;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltate.

4.8. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu împrejurimi de max. 2,00 m de la cota trotuarului.

Materialele folosite pentru împrejurimi spre stradă vor fi:

- soclu opac max. 0,60 m înălțime
- panouri de închidere transparente realizate din grilaje metalice sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și permit pătrunderea vegetației

Se permite dublarea împrejurimilor cu gard viu – plantații verzi având același dimensiuni de mai sus, cu condiția să nu perturbeze circulația pe trotuare.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor.

4.9. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbrii defavorabile către vecini. Suprafața minimă verde pentru locuire va fi de minim 30 % .

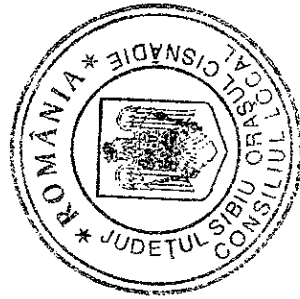
5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei;
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești, decât în containere închise

Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natural.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

