

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 134
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Schimbare funcțiune din subzona M1 și L2 în M2" în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 173-177, beneficiar
Achim Ioan pentru SC XCENTRUM AUTO SRL

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 25 mai 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 9913/12.05.2023, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 9916/12.05.2023, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 893/23.05.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 195/23.05.2023.

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 ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările 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 "Schimbare funcțiune din subzona M1 și L2 în M2" în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 173-177, beneficiar Achim Ioan pentru SC XCENTRUM AUTO 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 11800mp.

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 principali indicatori:

Prevederi stabilite conform P.U.G. și R.L.U.:

- UTR M1- ZONĂ MIXTĂ REZIDENTIAL-SERVICII și

UTR L2- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

* Indicatori urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: "SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN SUBZONA M1 ȘI L2 ÎN M2"

* regim de construire admis: P+2E; H. max. +13.00 m măsurată la cornișă și +14.00 m la coamă/atic față de C.T.N. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

* P.O.T. maxim admis = 60%

* C.U.T. maxim admis = 2.40 mp/ADC teren

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

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

* retragerea minimă față de aliniament = construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre strada Șelimbărului cu o distanță de minim 5.00 m

* retrageri minime față de limitele laterale = construcțiile se vor retrage de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcției, măsurată la cornișă superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6.00 m. La amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelelor se va respecta zona de siguranță a liniei C.F.R., respectiv 20.00 m din ax.

* retrageri minime față de liniile posterioare = La amplasarea construcțiilor față de linia posterioară a parcelelor se va respecta zona de siguranță a liniei C.F.R., respectiv 20.00 m din ax.

* amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă = distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 6.00 m. Garașele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime-parter. Dacă sunt mai înalte, acestea vor respecta regimul de amplasare ca cel al clădirii principale.

* spații verzi = suprafața minimă de spații verzi va fi de 20%. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje se va calcula conform funcțiilor clădirilor propuse și a dimensiunii acestora din momentul autorizării.

* circulații și accese = accesul auto și pietonal se va realiza din str. Șelimbărului, strada propusă a fi modernizată și extinsă la o ampriză totală de 12.00 m.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 12.00 m, 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 RENDUȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CÎSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE 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 Cîsnădie vor conține:

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

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

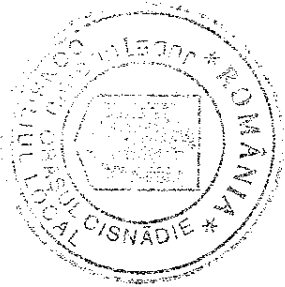
Art. 8 Prezentă se comunică beneficiarului ACHIM IOAN pentru SC XCENTRUM AUTO SRL

Art. 9 Ducerea 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 Cîsnădie în data de 25 mai 2023 cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANȚIN BĂȘU**

Difuzare:

1 ex. Institutia 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

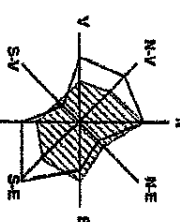
1 ex. ACHIM IOAN pentru SC XCENTRUM AUTO SRL

str. Șelimbărului nr. 173 Cîsnădie, jud. Sibiu

1 ex. afișaj

ANEXA NR.1 LA HCL. 134/25 mai 2023

REGLEMENTARI URBANISTICE
LEGENDA

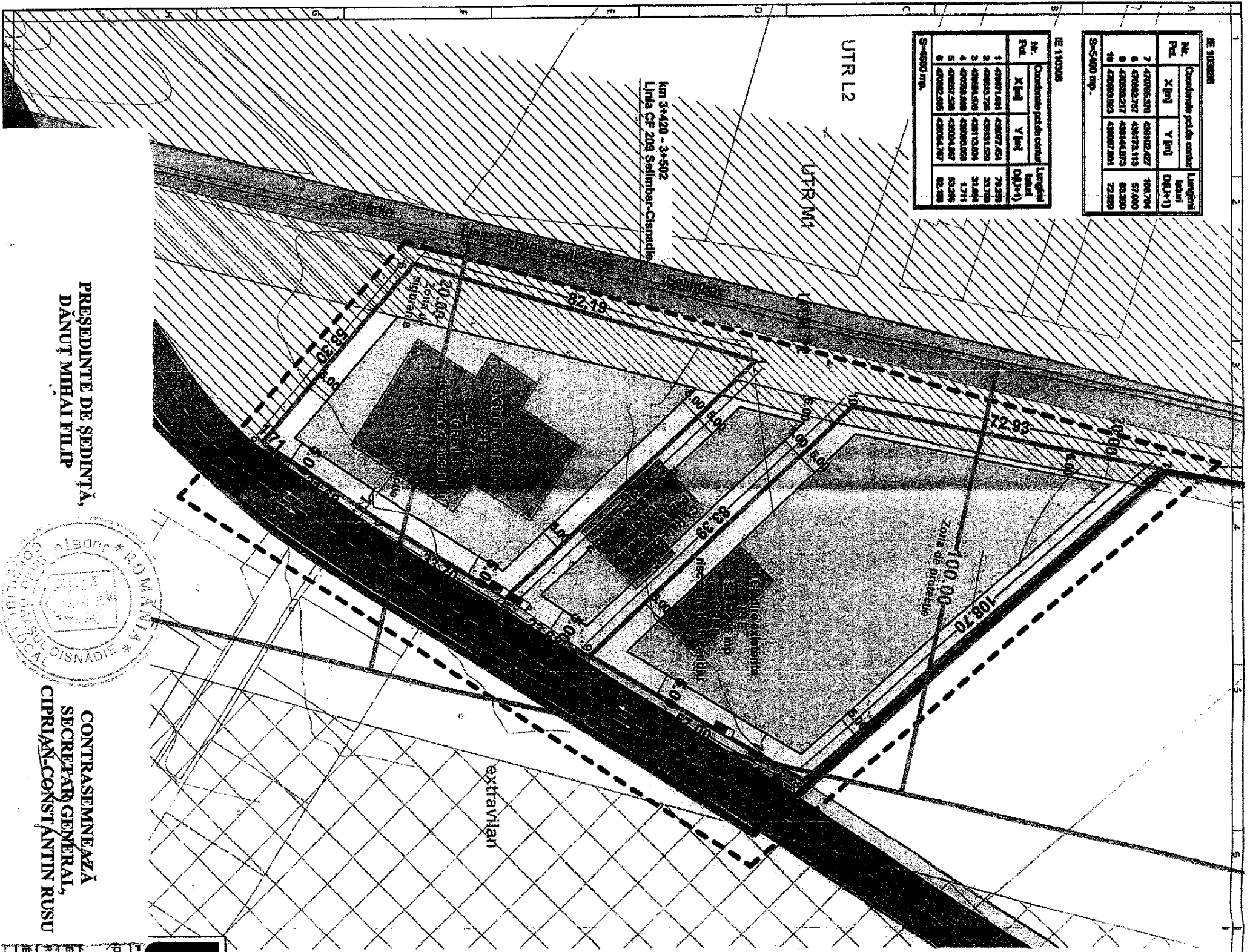


- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG CISNAĐIE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE SI REGLEMENTATE
 - LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL
 - LIMITA RETRAGERII SI EDIFICABIL
- FUNCTIUNI**
- LOCURILE INDIVIDUALE L2
 - ZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIAL - SERVICII M1
 - ZONĂ MIXTĂ - ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII M2
 - ZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE T2
 - ZONĂ DE SIGURANȚĂ DE 20.0 M FAȚĂ DE CALEA FERATĂ
 - TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN
 - ZONA VERDE ADIACENTA STR. ȘELIMBĂRULUI
 - ZONA PROTECȚIE DEPOZIT MAPN
 - CLĂDIRI EXISTENTE
 - ACCESSE AUTO SI PIETONAL EXISTENTE PE PARCELE
 - EDIFICABIL
 - PLATFORME PENTRU AMPLASARE PUBELE SELECTIVE
 - CIRCULAȚIE AUTO EXISTENTĂ PROPUȘĂ SPRE MODERNIZARE PENTRU A AVEA O AMPRIZĂ DE 12.00 M
- REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:**
- retragere față de alineament a clădirilor propuse va fi de minim 5.0 m, dar nu mai puțin de 12.0 m din axul drumului (DJ 1065D);
 - clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de liniile laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;
 - retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 m;
 - se va păstra distanța de protecție de minim 20.00 m față de calea ferată.
- NECESAR DE PARCAJE:**
- vor fi prevăzute locuri de parcare ca în R.G.U. conform funcțiunilor clădirilor existente sau propuse,
 - se va asigura un spațiu pentru depozitarea bicicletelor,
 - nu se admite parcare pe circulațiile publice.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- cele 2 clădiri existente pe terenurile care au generat PUZ-ul își vor schimba funcțiunea în clădiri cu destinația producție, depozitare și servicii auto.
 - clădirile aparținând Hidrom SRL își păstrează funcțiunea actuală, se vor putea construi corpuri noi de clădire cu destinația producție și depozitare, cel și anexele ale celor existente.
- INDICI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ PT. UTR M2,**
Indici care se încadrează în prevederile PUG Cisnađe:
- P.O.T. max = 60%
 - C.U.T. max = 2.40 (pentru regim de înălțime P+2E)
 - Hmax comisa = 13.00 m de la c/n
 - Hmax coama sau altc superior = 14.00 m de la c/n

BILANT TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	11.800,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	11.800,0	100,00 %
TEREN PENTRU CONSTRUCȚII	7.080,0	60,00 %
- CLĂDIRI EXISTENTE	1.925,0	
- CLĂDIRI PROPUSE	5.155,0	
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	2.320,0	19,56 %
ZONĂ VERDE	2.400,0	20,34 %

COMISA TERENŢĂ DE AMPLASAREA TERENURILOR ŞI URMAVAREA AVIZ UNIC NR. 531 din 03.05.2023
ARHITECT 9EF
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



URBAN PLANING SB

PROIECTARE SI CONSULTANTA

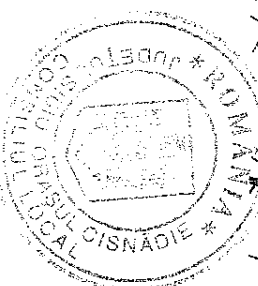
CUI RO29682186, 132/108/2012
tel: 07357822011, 07357822012
www.urbanplanning.ro, urbanplanning@gmail.com

specificatie	nume	BENEFICIAR	Project nr:
EF PROIECT:	str. Luminița Ispas	ACHIM IOAN PENTRU SC XCENTRUM AUTO SRL	10/2022
PROIECT:	str. Luminița Ispas	PENUNMIRE PROIECT	Faza PUZ
DESENAT:	Ioan Bitate	DENUNMIRE PLANSA	NR. PLANSA 2.0

SEMPER PARATI

PRESEDINTE DE SEDINTA,
DANUT MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



ANEXA NR. 2 LA HCL. 134/25 mai 2023

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ - SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN SUBZONELE M1 ȘI L2 ÎN M2**

- Beneficiar **ACHIM IOAN PENTRU SC XCENTRUM AUTO SRL**
Str. Rahova, nr. 51, Oraș Sibiu, Jud. Sibiu

- Adresă lucrare în oraș Cisnădie, str. Șelimbărului (DJ106D), nr. 173, 177, jud. Sibiu

- Proiectant general **SC URBAN PLANNING SRL**
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, Jud. Sibiu

1.2. CUPRINS :

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic zonal însoțește, explică și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la construirea de locuințe individuale pe terenurile studiate. Prezentul Regulament tratează în concordanță cu prevederile PUG și reglementează în acord cu acesta modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară a zonei.

Pe terenurile studiate se propune funcțiunea de locuire individuală deoarece această zonă este dezvoltată predominant cu această funcțiune.

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism este elaborat cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- Codul civil,
- Legea nr. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejerea patrimoniului arheologic,
- Legea pentru protecția mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 01/2021 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pe terenurile situate în intravilan cât și cele situate în extravilan se autorizează executarea de construcții cu respectarea condițiilor impuse de lege, de RGU și de prezentul regulament de urbanism.

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale sau /și culturale, autorizarea lucrărilor de construire sau a altor lucrări care pot afecta terenul se vor realiza doar cu avizul Ministerului Culturii. Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a construcțiilor propuse în cadrul documentației, prin obligativitatea racordării acestora la rețelele de utilități, cu respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice tip (electrice, telefonice...)

Deseurile rezultate din construcții vor fi colectate și transportate la depozite de deseuri inerte, iar pentru celelalte tipuri de deseuri, investitorul este obligat să realizeze contracte de colectare și evacuare cu firme specializate.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nișipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea. Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa conform planșei 2.0 Reglementări urbanistice în funcție de încadrarea în zona funcțională.

Se interzice construirea pe limitele parcelelor cu excepția amplasării anexelor conform Cod Civil. Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice și dacă se asigură accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor.

Circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstructionate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform RGU.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, respectând regulile și condițiile impuse de Consiliul Local și de deținătorii de rețele.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime și anume – alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, prezența unui sistem de colectare ape menajere, pluviale și a unui sistem de depozitare a deșeurilor.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se poate face cu condiția, ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului, POT și CUT, admiși prin prezenta documentație de urbanism.

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în planșa 3.0 Reglementări urbanistice – regim juridic și obiective de utilitate publică.

Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

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

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
Împrejurimile se vor realiza conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni.

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Clădiri cu maxim P+2E niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Clădiri cu maxim P+2E niveluri, anexe, garaje cu următoarele funcțiuni:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0 m de servicii și echipamente publice
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități de materiale refoșabile;
- 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 CONFIGURAREA A CLĂDIRILOR

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

Terenurile reglementate nu se parcelează.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m dar nu mai puțin de 12.0 m din axul drumului (DJ 106D) pentru a permite în viitor modernizarea acestei străzi.

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 cornișă dar nu cu mai puțin de 5.0 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 6.0 m.

Se va păstra distanța de siguranță de minim 20.00 m față de calea ferată.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 m; în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construcție cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

Clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 m,

Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se păstrează accesul auto la terenuri din DJ106D, drum care va fi modernizat pentru a avea o ampriză de 12.0 m.

Parcăjele vor fi amplasate în limitele proprietăților și vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adică minim 2.0 locuri de parcare/unitate locativă.

Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

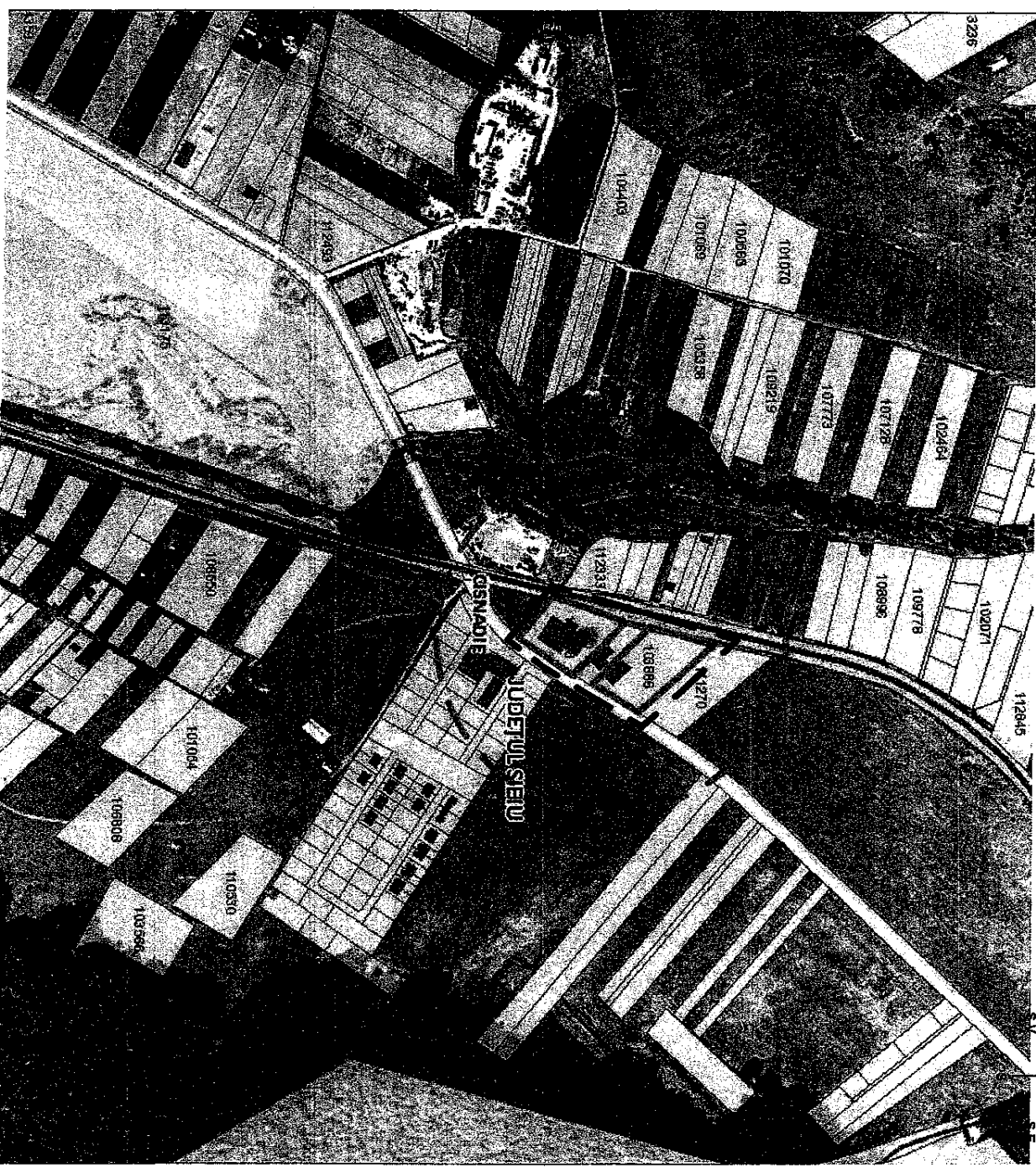
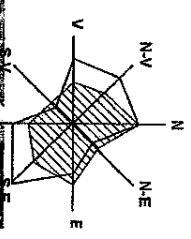
Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara a circulațiilor publice. Vor fi prevăzute locuri de parcare ca în R.G.U. conform funcțiilor clădirilor propuse și a dimensiunii acestora din momentul autorizării. Se va asigura un spațiu pentru depozitarea bicicletelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

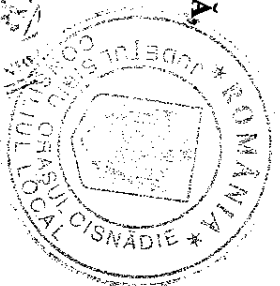
Înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa/atic nivel neretras = 13.0 m P+2E

H maxim coama sau atic superior = 14.00 m P+2E



**PRESEDINTE DE SEDINTA
DANUT MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

C.I. RO29682486/982/108/2012
tel. 0735782041, 0735782012
www.urbanplaning.ro, urbanplaningsb@gmail.com



URBAN PLANNING PROIECTARE SI CONSULTANTA		SPECIFICATIE		nume		semnatura		data		BENEFICIAR		data	
SEF PROIECT:		an. Luminița Ispas						02/2022		ACHIM IOAN PENTRU SC XCENTRUM AUTO SRL		10/2022	
PROIECTAT:		an. Luminița Ispas						Scara:		DENUMIRE PROIECT		PUZ SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN SUBZONELE M1 SI L2 IN M2	
DESEMAT:		an. Luminița Ispas								DENUMIRE PLANSĂ		INCADRARE IN ZONA	
		an. Luminița Ispas								INCADRARE IN ZONA		NR. PLANSĂ 02	