

Arhitect șef,  
Ionela JULA

Referent,  
Elena BACIU

INIȚIATOR PROIECT:  
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE  
Mircea ORLĂȚAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE  
Daniela-Maria SZASZ

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU TERENUL SITUAT ÎN LOCALITATEA  
CISNĂDIOARA, ORAȘ CISNĂDIE, JUD. SIBIU**

**„ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU  
INVESTIȚIE NOUĂ PRIVIND ÎNFIINȚAREA UNEI UNITĂȚI DE  
PRESTĂRI SERVICII ÎN DOMENIUL TURISTIC”**

**PROIECTANT GENERAL**

S.C. CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L.

**ȘEF PROIECT**

Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi

**DESENAT**

Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi  
Arh. Stag. Porumb Ana-Maria

**BENEFICIAR**

S.C. GOG METAL S.R.L.

**DATA**

2021

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- 1.4. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.  
Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T..
- 1.5. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementară acesteia.
- 1.6. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

**Prezentul Regulament local de urbanism se aplică pentru zona situată pe teritoriul administrativ al localității Cisnădioara, oraș Cisnădie, județul Sibiu, având suprafața totală de 3 295.00 m<sup>2</sup>, situată în intravilan conform P.U.G. Cisnădie.**

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII: La baza elaborării R.L.U., stau în principal:

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care includ reguli referitoare la modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care ghidează amplasarea și conformarea construcțiilor în conformitate cu cerințele pentru stabilitate, securitate și siguranță în exploatare, reguli specifice domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, inclusiv configurarea parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor.

#### Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *PLAN URBANISTIC GENERAL și RLU al orașului Cisnădie aprobate cu H.C.L. nr. 14/2000 și aviz M.L.P.A.T. nr. 133/2000.*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare și*

conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Planul de amenajare a teritoriului național
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publică cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;

- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.

### 3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z.-ul aferent, „ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU INVESTIȚIE NOUĂ PRIVIND ÎNFIINȚAREA UNEI UNITĂȚI DE PRESTĂRI SERVICII ÎN DOMENIUL TURISTIC” se aplică zonei situate în localitatea Cisnădioara, oraș Cisnădie, județul Sibiu, cu o suprafață totală de 3 295.00 m<sup>2</sup>, delimitată după cum urmează:

<b>LA NORD</b>	proprietate privată – nr. C.F. 104455
<b>LA EST</b>	proprietate privată – nr. C.F. 101201
<b>LA SUD</b>	proprietate privată – nr. C.F. 102828
<b>LA VEST</b>	proprietate publică – nr. Cad. 111819

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă o parte descriptivă și operativă a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), oferind detalii specifice și reglementări referitoare la construibilitatea teritoriului.

Regulamentul Local de Urbanism este conceput în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General și este direct corelat cu acestea. Acesta stabilește condiții și reglementări specifice care să asigure respectarea obiectivelor și principiilor stabilite în P.U.G., inclusiv aspecte legate de echiparea tehnico-edilitară, infrastructura rutieră, zonificarea teritoriului și reglementările privind dezvoltarea urbană. Astfel, Regulamentul Local de Urbanism completează și detaliază modul în care se aplică și se implementează prevederile P.U.G. la nivelul zonei studiate.

Odată aprobat, atât Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU INVESTIȚIE NOUĂ PRIVIND ÎNFIINȚAREA UNEI UNITĂȚI DE PRESTĂRI SERVICII ÎN DOMENIUL TURISTIC”, cât și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent acestuia, devin acte de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

## II. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal „ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU INVESTIȚIE NOUĂ PRIVIND ÎNFIINȚAREA UNEI UNITĂȚI DE PRESTĂRI SERVICII ÎN DOMENIUL TURISTIC”, întocmit pentru zona studiată, în suprafață totală de 3,295.00 m<sup>2</sup>, reglementează următoarele obiective:

#### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.
- Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasamentul, funcțiunea, volumetria și aspectul lor arhitectural, inclusiv raportul plin-gol, materialele utilizate, învelitoarea și paleta cromatică, contribuie la degradarea sau deprecierea valorii estetice a peisajului.

*Terenuri agricole din extravilan*  
Nu este cazul.

*Terenuri agricole din intravilan*  
Nu este cazul.

*Suprafețe împădurite*  
Nu este cazul. Pe terenul studiat nu se află suprafețe împădurite.

*Resursele subsolului*  
În situația identificării unei zone cu resurse, se va efectua un studiu de impact conform legislației în vigoare pentru a evalua modalitatea de exploatare a acestora.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate conform prevederilor legale, vor fi comunicate către consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

*Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*  
Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În zona studiată în cadrul prezentului P.U.Z. nu există zone naturale protejate sau zone cu valoarea peisagistică.

*Zone construite protejate*  
Nu este cazul. Pe terenul studiat, nu se află zone construite protejate.

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentajul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.) să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație P.U.Z..
- Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Mobilierul urban, firme luminoase, etc., se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția nu va stânjeni circulația.

### *Expunerea la riscuri tehnologice*

Autorizarea executării construcțiilor în zone 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, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### *Asigurarea echipării edilitare*

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Parcela va fi dotată cu o platformă sau un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionat pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilitatea dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

### *Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

### *Procentul de ocupare al terenului*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z..

*Iluminatul arhitectural*

Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată sau ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, în special iluminatul nocturn, se recomandă utilizarea culorii alb sau galben.

În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele vor fi montate astfel încât să asigure o iluminare uniformă, evidențind clădirea fără a deranja traficul auto și pietonal. De asemenea, reflectoarele vor fi mascate de elementele construcției sau firmei.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### *Orientarea față de punctele cardinale*

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației.

### *Amplasarea față de aliniament*

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei nr. U02 - *Reglementări Urbanistice - Zonificare*, în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.

### *Amplasarea față de limitele laterale*

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, 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*

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, 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*

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele edilitare publice.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- Se vor asigura spații conforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

- *Înălțimea construcțiilor*

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1E.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind înălțimea construcțiilor se face conform legii.

- *Aspectul exterior al construcțiilor*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor 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 general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „eleganță”.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Pentru construcțiile propuse se vor prevedea în mod obligatoriu spații verzi pe sol.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți, având peste 4.00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 m. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2 m înălțime.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>.
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.00 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 m.
- Nu se admit pe nicio latură a parcelei împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton. Se recomandă ca împrejmuirile laterale și posterioare să fie dublate de garduri vii.

## III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 11. UNITĂȚI, SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zonă mixtă rezidențial - servicii – 3,295.00 m<sup>2</sup>

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR, SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### M1 ZONA MIXTĂ REZIDENȚIAL – SERVICII

## SECȚIUNEA 1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### Articolul 1 Utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale.

### **Articolul 2 Utilizări permise cu condiții**

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține sama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

### **Articolul 3 Utilizări interzise**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros și mic-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor umane;
- 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 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 scurgere apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Articolul 4 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage față de aliniament conform planșei U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

#### **Articolul 5 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile se vor amplasa conform planșei U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

#### **Articolul 6 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Clădirile se vor amplasa conform planșei U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

#### **Articolul 7 Circulații și accesuri**

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din drumul existent, amplasat pe latura vestică a terenului studiat.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

În cazul în care vor fi create noi drumuri, acestea vor avea un profil conform P.U.G. și R.L.U. de minim 8.50 m, cu o circulație pietonală și de 10.50 m cu două circulații pietonale.

#### **Articolul 8 Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Pentru fiecare unitate locativă vor fi prevăzute 2 locuri de parcare.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

#### **Articolul 9 Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1E și nu va depăși 7.20 m de la C.T.N., în orice punct al construcției; se va stabili luând în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât  $H_{max} = 7.20$  m. Înălțimea maximă a anexelor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6.50 metri.

#### **Articolul 10 Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

### Articolul 11 Condiții de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

### Articolul 12 Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie).

Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita în spații special prevăzute pentru fiecare lot.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

### Articolul 13 Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.00 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 m.
- Nu se admit pe nicio latură a parcelei împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton. Se recomandă ca împrejmuirile laterale și posterioare să fie dublate de garduri vii.

## SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 15 Procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)

Se admite un POT maxim de 25%.

### Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)

Se admite un CUT maxim de 0.7.

Întocmit,

Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi

