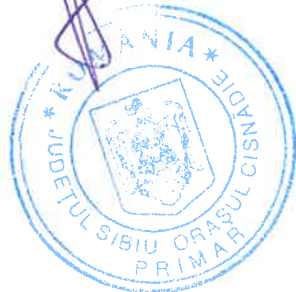


Arhitect șef,

Ionela JULA

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN



Referent,

Elena BACIU

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ CONSTRUCȚII SERVICII ȘI ANEXE,
SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN ZONA G2 ÎN ZONĂ MIXTĂ

Adresa Strada Sibiului, FN

Localitatea Cisnădie, județul Sibiu

NOIEMBRIE 2025 - FAZA II Etapa II Documentații pentru avize



1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
	Plan urbanistic zonal – P.U.Z. Construcții servicii și anexe, schimbare funcțională din zona G2 în zonă mixtă
	Str. Sibiului, FN, Cisnădie, județul Sibiu
	Amplasament
	Intravilan, Str. Sibiului, F.N., Cisnădie, jud. Sibiu
	Terenuri generatoare înscrise în CF 111312, CF 111313
1.1.2.	Inițiator
	S.C. BELLA BODINI S.R.L.
1.1.4.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
	S.C. URBAN PULSE S.R.L. – proiect nr. UP050/21.03.2025
	Sef Proiect: urb. Alina MUREȘAN-IUGA , specialist atestat RUR lit. B, C1, D, D3, Dz0, E, G5
1.1.5.	Data elaborării
	Aviz de oportunitate nr.20.05.2025
	Propunere de avizare CTATU nr.23655/12.08.2025



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – VOL 2

Părți desenate:

- U1.0. Incadrarea în teritoriu
- U1.1. Incadrarea în zonă
- U1.1. Incadrarea în Reglementări PUG Cisnădie
- U2. Situație existentă
- U3. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
- U4. Reglementări urbanistice – echipare edilitară
- U5. Proprietatea asupra terenurilor – regimul juridic
- U6.1. Posibilități de mobilare urbanistică

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII 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 BAZA 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 împrejurimi

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la reconfigurarea funcțională și urbanistică precum și amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona situată în nordul localității Cisnădie, în zona de contact cu UAT Sibiu, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, cu scopul de realizare a unui mixaj funcțional ce cuprinde servicii complexe, spații comerciale, echipamente urbane, viabilizare, o propunere de relotizare în vederea configurării unei zone în prezent utilizată ca și depozitare de fier vechi, situată în imediata vecinătate a municipiului Sibiu. Prezentul regulament este elaborat în concordanță cu prevederile PUG Cisnădie și reglementează, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile situate în intravilanul orașului.

Terenurile generatoare P.U.Z.-ul parcela identificată în CF 111312, CF 111313 Sibiu în suprafață de 6.418 mp se află în partea sudică a municipiului Sibiu, în imediata vecinătate a în zona de contact dintre cele două UAT, conectat la DJ 106D, arteră importantă la nivel județean. Conform P.U.G.-ului în vigoare, zona de reglementare face parte din UTR G2, zonă cimitire și construcții anexă. Prin tema de proiectare se solicita reconfigurarea întregii zone prin reincadrarea în UTR M2 – zonă mixtă, cu profil funcțional care ține cont de utilizările vecine.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. BAZA LEGALĂ A R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- 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. 50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordinul 839/2009 - Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 cu modificările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;



- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației completat de Ordinul 994 din 2018.
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

3. DOMENIUL DE APLICARE A RLU

Prezentul Plan Urbanistic Zonal, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe porțiunea de țesut urban menționată mai sus.

Suprafața totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 6418,00 mp, determinată conform planșei U3 Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se instituie interdicție provizorie de construire la nivelul întregii zone de reglementare până la efectuarea operațiunilor privind circulația imobilelor, respectiv operațiuni de reparcelare/dezmembrare în conformitate cu Planșa U4-Proprietatea asupra terenurilor.

Autorizarea lucrărilor care propun o creștere a indicatorilor urbanistici propuși prin prezenta documentație la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor este interzisă.

Nu se admit derogări prin intermediul Planului Urbanistic de Detaliu de la reglementările cu caracter definitiv incluse în cadrul prezentului regulament.

Se vor respecta servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică, conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

II. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale/culturale autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a obiectivelor propuse prin P.U.Z. Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

Se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare. Nu se vor accepta soluții de gestiune locală.

Apele pluviale vor fi gestionate în incintă, fără deversare necontrolată pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. (electrice, telefonice, CATV, etc).

Deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale – alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. – este interzisă, cu excepția acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea principală a zonei.



Autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita stabilită prin prezentul regulament.

Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P 118-99.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa în regim izolat.

Alinierea construcțiilor prezentată în planșa de Reglementări urbanistice-Zonificare este obligatorie susținându-se pe regula ca alinierea pe frontul nedezvoltat urbanistic să fie variabilă față de frontul opus – cel puțin înălțimea celei mai înalte, distanță ce reprezintă înălțimea la aliniere.

În cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/zonelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Se vor asigura accese carosabile pentru locuitori și vizitatori precum și pentru colectarea deșeurilor și accesul mașinilor de stingere a incendiilor.

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

Accese pietonale

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzura al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.



Parcaje

Parcajele auto se vor realiza pe lot propriu dar și cu posibilitatea de a fi rezolvate pe lot din vecinătate. Parcajele se vor realiza conform RGU în funcție de funcțiunea rezultată, astfel:

Birouri, sedii, incubator de afaceri (partid, syndicate, culte, funcții, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, etc.) vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Sănătate - vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

pentru spitale de specialitate, clinici, dispensare- câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

pentru alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), creșe, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Comerț: Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Unități de alimentație publică/restaurante- se vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Turism: Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților. Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap. Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Orice construcție nouă se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse în conformitate cu art. 27 din RGU.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentare cu apă
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Beneficiarii prezentelor reglementări se obligă să racordeze viitoarele construcții potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. vor fi amplasate exclusiv în variantă subterană sau în nișe ale clădirilor și se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deteriora imaginea clădirilor.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incinta/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în eventualele ganguri de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrate în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)



▼ Modul de asigurare a încălzirii. Încălzirea fiecărei construcții se va realiza în sistem individual sau centralizat cu centrale (electrice, pe combustibil solid, pe combustibil lichid, solare, cu pompe geotermale). Se impune ca proiectele de autorizare a construirii să conțină studii privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Reparcelările și dezmembrările necesare îndeplinirii obiectivelor de utilitate publică sunt definite în planșa U4 Proprietatea asupra terenurilor.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu respectarea cumulativă a condițiilor minime detaliate mai jos:

- Edificabilele definite în prezenta documentație de urbanism se păstrează și în urma oricărei operațiuni de comasare/divizare.
- Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se face cu condiția ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicatorii de utilizare a terenului (POT și CUT) admiși prin prezentul regulament.

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate.

Suprafața spațiilor verzi de pe o parcelă se calculează în funcție de prevederile din regulament pentru fiecare subzonă în parte. Poziționarea și conformarea spațiilor verzi de agrement poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Împrejuririle se vor realiza conform RLU al Orașului Cisnădie și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni în parte avându-se în vedere limitarea afectării vecinătăților. Pentru păstrarea caracterului zonei se



recomandă ca acestea să nu atingă valorile maxime de înălțime prevăzute de P.U.G. Cisnădie, sau diferențierea de proprietăți să vie făcută vizual prin amenajări urbane.

III. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

11. SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Structurarea zonelor funcționale

Zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni:

Zona M2 - SUBZONA MIXTĂ – ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI SERVICII

- **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;**
- **Pompe funebre,**
- **Stații de întreținere auto;**
- **Curățătorii chimice;**
- **Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.**
- **Comerț cu amănuntul;**
- **Depozitare interioară de mic-gros;**
- **Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;**
- **Sport și recreere în spații acoperite;**
- **Parcaje la sol și multietajate;**
- **Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;**

SUBZONA MIXTĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 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;
- Pompe funebre,
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare interioară de mic-gros;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate; parcaje subterane;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Stații de întreținere auto cu condiția să fie amplasate în interiorul unei clădiri cu funcțiuni mixte și doar dacă nu generează poluare atmosferică sau fonică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- parcela are suprafața mai mare de 800 mp și deschidere la stradă de minim 15 m

Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să fie construibile conform prezentului regulament

Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice.

Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe alinierea propusă.

Clădirile principale se vor amplasa retras de la aliniament 5 m față de strada configurată la nord și sud și cu

- aliniere de 11m față de aliniamentul DJ 106C pentru lotul 1
- aliniere de 20m față de aliniamentul DJ 106C pentru lotul 2

conform planșei de Reglementări urbanistice.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Clădirile se vor amplasa în regim izolat.

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

LOT 1, LOT 3 - Clădirile principale se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt , dar nu mai puțin de 3,00m, cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcelele vecine.

LOT 2 - Clădirile principale se vor amplasa la o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt , dar nu mai puțin 15,00m, cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcelele vecine.

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

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea, etc .

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 m

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 această distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Capitolului II, Punctul 7 din prezentul regulament;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corelare cu parametrii ce definesc condițiile de construiabilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, astfel:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonă;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate.

Regim de construire S+P+2+R, S+P+3E

Regim maxim de construire S+P+3E

Înălțimea maximă a clădirilor la aticul ultimului nivel = 16,00 m

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din RGU.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente. Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcții metalice) încastate în zidărie sau subteran. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. (Conform art. 28 din R.G.U.)

