S.C. CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L
Jud. Sibiu, Mun. Sibiu
J32/828/2010, CIF 27804384

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P L A N U R B A N I S T I C Z O N A L

PENTRU TERENUL SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, LOCALITATEA CISNĂDIOARA, STRADA MĂRULUI, JUDEȚ SIBIU

„ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”

INVESTIȚIE:	ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
AMPLASAMENT:	Oraș Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Mărului, nr. F.N., județ Sibiu
IMOBILE CE AU GENERAT P.U.Z.:	Imobilul cu nr. C.F. 116248 Cisnădie
INIȚIATORUL INVESTIȚIEI:	ANDREI GHEORGHE
PROIECTANT GENERAL:	S.C. CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L.
ȘEF PROIECT:	Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi
DESENAT:	Urb. Marius Nemet
DATA ELABORĂRII:	Iunie 2025

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.) reprezintă instrumentul de reglementare urbanistică aplicabil în perimetrul studiat, stabilind prevederi detaliate privind utilizarea terenului și realizarea construcțiilor. Normele prevăzute sunt obligatorii pentru autorizarea și execuția lucrărilor în cadrul zonei de reglementare, conform planșei de reglementări urbanistice.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale, aprobat de Consiliul Local în baza avizelor obținute, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Prezentul regulament are caracter normativ și directiv, iar prevederile sale permit emiterea directă a autorizației de construire, cu excepția cazurilor care implică derogări sau situații speciale. În astfel de situații, este necesară elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), în conformitate cu legislația urbanistică în vigoare.
Prin derogare se înțelege orice abatere de la condițiile de construire stabilite prin prezentul regulament, care poate viza, fără a se limita la: funcțiunile admise, regimul de înălțime, înălțimea maximă permisă, retragerile minime față de limitele de proprietate, precum și indicatorii urbanistici, Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) și Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.).

1.4. Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluțiile legislative în domeniul urbanismului, precum și cu reglementările tehnice și normative complementare.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure echilibrul între interesele individuale și cele colective, garantând protejarea dreptului de proprietate privată și, totodată, promovarea interesului public și a dezvoltării teritoriale durabile.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) s-a realizat în conformitate cu legislația și actele normative în vigoare care reglementează ocuparea terenurilor și executarea construcțiilor, precum și cu normele și standardele tehnice aplicabile, ce vizează cerințele privind stabilitatea, securitatea, siguranța în exploatare și conformarea construcțiilor.

De asemenea, regulamentul respectă prevederile specifice din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, urmărind utilizarea rațională, coerentă și sustenabilă a terenului în cadrul zonei studiate.

Baza proiectării:

Prezenta documentație a fost elaborată în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General Cisnădie și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și cu următoarele acte normative și reglementări în vigoare la data întocmirii: Codul Civil, Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului

și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial nr. 127/2014, Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul de conținut al P.U.Z., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, Orice alte reglementări și acte normative aplicabile în domeniul urbanismului, construcțiilor și amenajării teritoriului.

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) stabilește reglementările urbanistice aplicabile terenului în suprafață de 850 m², în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.). Scopul principal este de a defini condițiile de construire și utilizare a terenului reglementat.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) stabilește norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în perimetrul reglementat, asigurând conformitatea acestora cu prevederile urbanistice și legislative în vigoare.

II. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), în vederea protejării mediului înconjurător și a integrării armonioase în peisajul natural și construit.
- Este interzisă realizarea construcțiilor care, prin amplasare, funcțiune, volumetrie sau expresie arhitecturală, afectează negativ valoarea peisajului natural sau construit. Se vor respecta normele privind raportul plin-gol, materialele de finisaj, tipul învelitorilor și paleta cromatică, în scopul menținerii coerenței urbanistice și a caracterului zonei.
- Se va realiza sistematizarea verticală a terenului în vederea dirijării controlate a apelor pluviale către rețeaua de canalizare pluvială, evitând stagnarea apei și eroziunea solului.
- Se vor implementa măsuri pentru colectarea selectivă și depozitarea controlată a deșeurilor, prin amplasarea unei platforme pentru colectare selectivă, conform normelor legale în vigoare.
- Se va evita utilizarea materialelor de construcție cu impact negativ asupra mediului și se va încuraja utilizarea soluțiilor ecologice și eficiente energetic.
- Lucrările de construire vor respecta măsurile specifice de protecție împotriva poluării fonice, a aerului și a solului, atât în faza de execuție, cât și în faza de exploatare a funcțiunilor propuse.

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

- Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea normelor tehnice și de siguranță prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a reglementărilor privind apărarea împotriva incendiilor, conform Normativului P118/83.

- Este interzisă realizarea construcțiilor care pot compromite stabilitatea terenului, siguranța circulației sau funcționarea infrastructurii tehnico-edilitare. Toate lucrările vor respecta cerințele esențiale privind rezistența, stabilitatea, siguranța la foc și protecția utilizatorilor.
- Intervențiile asupra rețelelor edilitare și infrastructurii publice vor fi permise doar pe baza unor proiecte tehnice avizate de autoritățile competente, fără afectarea domeniului public sau a proprietăților private.
- Vor fi respectate normele sanitare și cerințele referitoare la calitatea mediului de viață, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.
- Distanțele de siguranță între construcții vor fi stabilite în conformitate cu prevederile Normativului P118/99 privind siguranța la incendiu.
- Se interzice amplasarea de construcții care afectează funcționarea rețelelor de utilități sau zonele de protecție aferente acestora

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- Orientarea construcțiilor în raport cu punctele cardinale se va realiza în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică, care reglementează condițiile de locuire și modul de viață al populației.
- Amplasarea clădirilor trebuie să asigure un iluminat natural optim, cu respectarea normelor privind însorirea și confortul termic interior.
- Se recomandă ca fațadele principale ale construcțiilor să fie orientate preponderent spre sud, sud-est sau sud-vest, în vederea maximizării expunerii la soare și reducerii consumului energetic pentru încălzire și iluminat.
- Se recomandă ca ferestrele încăperilor de locuit să fie poziționate astfel încât să beneficieze de un aport adecvat de lumină naturală, în conformitate cu prevederile Normativului NP 057-2002 privind însorirea clădirilor de locuințe.
- Se recomandă ca amplasarea construcțiilor să țină cont de direcțiile dominante ale vânturilor locale, pentru limitarea disconfortului termic și pentru creșterea eficienței ventilației naturale.

Amplasarea faţă de drumuri publice

- Retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va realiza în conformitate cu reglementările stabilite prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.), asigurând coerența frontului construit și respectarea caracterului zonei.
- În vederea asigurării calității spațiului public, protecției mediului, sănătății și siguranței populației, precum și pentru protejarea și funcționarea corespunzătoare a rețelelor edilitare, lucrările de realizare sau extindere a acestora, inclusiv cele care implică traversarea drumurilor publice, se vor executa în variantă subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- Amplasarea rețelelor tehnico-edilitare în raport cu drumurile publice se va face conform aliniamentelor prevăzute în planșa de reglementări urbanistice, cu respectarea limitelor zonelor de protecție ale drumurilor, conform normelor aplicabile.

Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Terenul studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) nu este intersectat de căi navigabile sau de cursuri de apă cu potențial navigabil, astfel că nu se impun măsuri speciale de retragere, protecție sau reglementări suplimentare în acest sens.

Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Terenul aferent zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) nu este traversat și nu se află în proximitatea unor căi ferate aflate în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R." – S.A., astfel că nu se impun restricții, zone de protecție sau servituți legale aferente infrastructurii feroviare.

Amplasarea față de aeroporturi

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) nu se află în proximitatea unui aeroport și nu este supusă servituților aeronautice. În consecință, nu se impun restricții privind regimul de înălțime al construcțiilor sau alte reglementări specifice domeniului aeronautic.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Terenul aferent zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) nu se află în proximitatea frontierei de stat, astfel că nu sunt aplicabile restricții sau reglementări specifice privind retragerile față de fâșia de protecție a acesteia.

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va realiza conform prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.), în vederea asigurării coerenței frontului construit și a caracterului zonei reglementate.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi respectate conform prevederilor din Codul Civil, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.);
- Amplasarea construcțiilor se va face exclusiv în zona edificabilă definită prin planșa de reglementări urbanistice, cu respectarea retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate, a indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime admis;
- Se vor respecta distanțele minime necesare pentru intervenția în caz de incendiu;
- Se va asigura accesul echipelor de intervenție la cel puțin o fațadă prevăzută cu suprafețe vitrate, precum și accesul autocisternelor de intervenție la domeniul public, fără obstacole (ex. copertine, piloni, autovehicule parcate); în cazul în care nu este posibil accesul direct la o a doua fațadă, se va prevedea o trecere pietonală cu lățimea minimă de 1,50 m și înălțimea liberă minimă de 1,90 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Se vor respecta următoarele condiții:

- Asigurarea pantelor de scurgere necesare pentru evacuarea eficientă a apelor pluviale de pe platformele carosabile și pietonale;
- Respectarea cotei maxime admise pentru înălțimea treptelor exterioare, conform normativelor tehnice aplicabile;
- Se interzice direcționarea apelor pluviale către limitele și suprafețele parcelelor învecinate;
- Configurarea acceselor auto și pietonale astfel încât să nu afecteze fluența circulației publice;
- Se va asigura gabaritul minim liber de trecere de 4,00 m lățime și 4,00 m înălțime pentru accesul utilajelor și autospecialelor;
- Staționarea vehiculelor va fi permisă exclusiv în interiorul parcelei, în spațiile special amenajate în acest scop.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Costurile aferente lucrărilor de racordare și branșare la rețelele edilitare vor fi suportate integral de către investitor sau beneficiar.
- Noile branșamente pentru alimentarea cu energie electrică și telecomunicații vor fi realizate exclusiv în variantă subterană, în scopul reducerii impactului vizual asupra spațiului urban.
- Este interzisă amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din spațiile publice de circulație; cablurile pentru rețele CATV și alte sisteme de comunicații vor fi disimulate pentru a evita impactul vizual negativ.
- Se vor prevedea spații dedicate pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere, amenajate conform normelor de igienă, siguranță și colectare selectivă. Deșeurile vor fi ridicate periodic de operatorul autorizat, în baza unui contract încheiat cu fiecare beneficiar.

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

Parcelarea

Parcelarea existentă nu se modifică și permite organizarea terenului în vederea amplasării construcțiilor și echipamentelor necesare.

În cazul unei reparcelări, noile parcele vor fi dimensionate astfel încât să permită amplasarea optimă a clădirilor, respectând Codul Civil și reglementările prezentului Regulament Local de Urbanism (R.L.U.). Reglementările privind parcelarea se aplică atât terenurilor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate, asigurând funcționalitatea și integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul urbanisti.

Înălţimea construcţiilor

Înălțimea construcțiilor va respecta valorile maxime admise, conform prevederilor stabilite în planșa de Reglementări Urbanistice aferentă prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Se interzice amplasarea unor construcții cu regim de înălțime superior celui prevăzut în documentația aprobată, cu excepția echipamentelor tehnice justificate (ex: coșuri de fum, panouri solare, instalații) care depășesc punctual înălțimea maximă admisă.

Aspectul construcțiilor

Construcțiile vor putea fi autorizate numai dacă aspectul lor exterior este adecvat funcțiunii propuse și nu afectează negativ imaginea urbană generală a zonei.

Sunt interzise construcțiile care, prin volumetrie, proporții, conformare arhitecturală sau expresie estetică, contravin caracterului existent al zonei și compromit coerența urbanistică.

Se impune utilizarea materialelor de finisaj durabile, de calitate superioară și ușor de întreținut, evitând culorile stridente, texturile agresive sau contrastele puternice. Paleta cromatică și materialele utilizate trebuie să fie compatibile cu specificul arhitectural local, asigurând o integrare armonioasă în contextul construit.

Instalațiile tehnice (rețele edilitare, conducte, echipamente de branșare etc.) vor fi integrate discret în arhitectura construcțiilor sau a împrejmuirilor, astfel încât să nu altereze aspectul fațadelor și să nu afecteze utilizarea spațiului public sau privat.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJĂRI EXTERIOARE

Parcaje

Autorizarea construcțiilor este permisă doar în condițiile asigurării locurilor de parcare în interiorul parcelei, fără ocuparea domeniului public.

Amplasarea parcajelor și garajelor va respecta distanțele minime de siguranță la incendiu, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Accesele auto (intrări și ieșiri din parcaje/garaje) vor fi proiectate astfel încât să nu afecteze fluența traficului rutier și să nu genereze riscuri pentru circulația pietonală sau auto. Rampele de acces către garaje vor fi proiectate astfel încât să nu creeze denivelări la nivelul trotuarelor, asigurând continuitatea și siguranța traseelor pietonale.

Spaţii verzi şi plantate

Eliberarea autorizației de construire este condiționată de asigurarea, menținerea sau amenajarea spațiilor verzi, în conformitate cu destinația și capacitatea funcțională a construcției.

Suprafața spațiilor verzi va fi corelată cu reglementările urbanistice aplicabile, urmărindu-se integrarea acestora în peisajul urban și îmbunătățirea calității mediului.

Plantarea de arbori și arbuști se va realiza cu specii adaptate condițiilor locale, preferabil autohtone, ușor de întreținut, contribuind la reducerea efectului de insulă de căldură și la crearea unui microclimat favorabil.

Împrejmuiri

În conformitate cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), sunt permise următoarele categorii de împrejmuiri:

a) Împrejmuiri opace – utilizate în principal pentru protecția împotriva accesului neautorizat, separarea funcțională a zonelor cu destinații diferite și asigurarea intimității spațiilor private.

b) Împrejmuiri transparente, decorative sau vegetale (garduri vii) – destinate delimitării vizuale a parcelelor, fără a afecta percepția spațiului urban, contribuind la integrarea armonioasă a construcțiilor în contextul existent.

Indiferent de tipul utilizat, împrejmuirile vor respecta aceleași cerințe estetice, materiale și de finisaj ca și construcțiile principale de pe parcelă, în vederea asigurării unei imagini urbane coerente și unitare.

Gardurile vor fi executate conform normelor tehnice privind siguranța la stabilitate, fără risc de prăbușire, colțuri ascuțite sau elemente periculoase.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI, SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Cisnădie, terenul studiat este situat în intravilanul localității Cisnădioara, fiind încadrat în U.T.R. L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Reglementările urbanistice stabilesc indicatorii urbanistici aplicabili (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime), funcțiunile permise și restricțiile specifice, urmărind asigurarea unei dezvoltări coerente, echilibrate și integrate în cadrul construit existent.

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

SECȚIUNEA 1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 Utilizări permise

În zona reglementată, sunt permise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale și colective mici
- Spații verzi amenajate
- Amenajări aferente locuințelor, incluzând terase, curți și grădini private
- Anexe gospodărești, precum bucătării de vară, sere, piscine, chioșcuri de grădină și pergole
- Accese carosabile și pietonale, inclusiv parcaje, garaje și rețele tehnico-edilitare
- Împrejmuiri pentru delimitarea proprietăților și protecția vizuală

Se va asigura respectarea suprafețelor minime ale spațiilor de locuit, conform reglementărilor din Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată.

Articolul 2 Utilizări permise cu condiții

Se admit funcțiuni comerciale și de servicii profesionale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp arie desfășurată construită (ADC) și să nu genereze trafic greu. Aceste funcțiuni vor deservi o zonă de aproximativ 250 mp.

Este permisă schimbarea destinației locuințelor, cu respectarea Normelor de igienă în vigoare și prezentului Regulament Local de Urbanism.

Articolul 3 Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări și intervenții.

- Desfășurarea de funcțiuni sau activități care nu sunt menționate ca permise sau permise cu condiții în articolele anterioare;
- Executarea de lucrări de terasament care pot afecta stabilitatea, integritatea sau funcționalitatea amenajărilor din spațiile publice ori construcțiilor existente pe parcelele învecinate;
- Realizarea de lucrări de terasament care determină scurgerea necontrolată a apelor meteorice către proprietățile adiacente sau care împiedică evacuarea și colectarea corespunzătoare a apelor pluviale, contrar reglementărilor tehnice în vigoare.

SECȚIUNEA 2. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile vor fi retrase față de aliniament la o distanță minimă de 5,0 m, pentru a permite, pe viitor, parcarea celei de-a doua mașini în interiorul parcelei, fără a afecta circulația publică, și pentru a asigura plantarea corectă a arborilor în grădina de fațadă, fără riscul deteriorării gardurilor sau al trotuarelor de protecție.

În fâșia de non-aedificandi cuprinsă între aliniament și linia de retragere a clădirilor nu este permisă construirea de structuri, cu excepția scărilor de acces, împrejmuirilor, aleilor de acces și parcajelor amenajate la sol.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai mică de 3,0 m.

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 mică de 5,0 m.

Articolul 6 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile situate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele care includ camere de locuit. Această distanță poate fi redusă la jumătate, dar nu mai puțin de 4,0 m, în cazul în care fațadele opuse nu includ camere de locuit.

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,2 m).

Articolul 7 Circulații și accese

Parcela este considerată construibilă, întrucât beneficiază de acces direct la un drum public, în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare.

Accesul carosabil va avea o lățime minimă de 5,00 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura căi de acces pentru intervenția în caz de incendiu, conform Normativului PI 18-99, Capitolul 3.9 – Căi de acces, intervenție și salvare.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate de mobilier urban și vor fi menținute permanent libere.

Pentru aleile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea de materiale permeabile (ex. pavele, piatră spartă stabilizată, dale ecologice), evitându-se suprafețele asfaltate sau complet betonate, în vederea facilitării infiltrării apelor pluviale și reducerii impactului asupra solului.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Se va asigura un număr minim de două locuri de parcare, dimensionate conform normelor tehnice în vigoare.

În cazul în care pe parcelă sunt prevăzute funcțiuni suplimentare, necesarul total de locuri de parcare va fi stabilit prin însumarea cerințelor corespunzătoare fiecărei funcțiuni, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).

Accesele către parcaje și garaje vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze fluența circulației publice și să nu creeze puncte de conflict sau pericol pentru traficul rutier și pietonal.

Se recomandă realizarea parcajelor din materiale permeabile, precum dale înierbate sau alte soluții ecologice, care permit drenarea apelor pluviale și contribuie la integrarea peisageră în cadrul urban.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de S+P+1/M, cu o înălțime maximă de 7,2 metri la coamă, iar cota 0.0 va fi situată la maximum 0,45 metri față de cota terenului.

Articolul 11 Aspectul exterior al clădirilor

Pentru locuințele colective, nu se vor autoriza închideri individuale de balcoane decât în urma unui studiu de fațadă pentru întregul imobil și să nu se depășească limitele de POT și CUT.

Clădirile se vor armoniza cu cele învecinate din punct de vedere al arhitecturii și finisajelor.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice vor respecta aceleași principii de armonizare arhitecturală și estetică cu clădirea principală.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel de calitate cu cele principale, menținând armonia estetică a întregii construcții.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. De asemenea, nu este permisă utilizarea materialelor destinate interiorului (precum oglinzi, faianță sau gresie) pe fațade.

Pentru tâmplării, se recomandă utilizarea lemnului ca material principal, iar materialele de construcție și finisajele trebuie să fie durabile și de calitate, adecvate funcțiunii și amplasamentului clădirii.

Instalațiile de aer condiționat și antenele de satelit vor fi amplasate pe fațadele secundare și vor fi mascate prin soluții arhitecturale estetice, contribuind la un aspect plăcut al clădirilor.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Construcția va fi racordată la rețelele edilitare publice.

Lucrările de sistematizare pe verticală a terenului vor fi realizate astfel încât apele pluviale să nu se scurgă pe terenurile vecine, prevenind astfel riscurile de eroziune și acumulare de apă.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice spre rețeaua de canalizare sau în rigole, pentru gestionarea eficientă a apelor pluviale.

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau zidite în construcție, pentru a menține un aspect estetic uniform.

Dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) este interzisă. Excepțional, se va permite pozarea supraterană a rețelelor doar în cazuri bine justificate.

Va fi amenajat un spațiu interior în incinta parcelei, destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public, asigurând o gestionare eficientă a acestora prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Articolul 13 Spații libere și spații plantate

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 m².

Pentru îmbunătățirea microclimatului și protejarea construcțiilor, se recomandă evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar pentru accese și curți.

Articolul 14 Împrejmuiri

Împrejmuirea spre stradă va avea o înălțime maximă de 2 metri, din care un soclu opac de 0,6 metri și o parte transparentă, dublată sau cu gard viu.

Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace, cu o înălțime maximă de 2,5 metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament vor fi concepute astfel încât să nu interfereze cu spațiul public, respectând normele de accesibilitate și funcționalitate.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi coordonat stilistic cu arhitectura clădirilor de pe parcelă, asigurând coerență compozițională și integrare estetică în contextul urban.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) admis este de 25%.

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) admis este de 0,9.

Întocmit,
Urb. Marius Nemet

Șef proiect,
Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi