

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA nr.164**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru  
"Construire locuință unifamilială, extindere rețele stradale și bransamente utilități" în Cisnădioara,  
str. Konrad nr. FN, beneficiar Oancea Marius-Virgil**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 27 iunie 2024 ;

Analizând Referatul de aprobare nr. 13787/14.06.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 13873/17.06.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

-prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1197/25.06.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1438/25.06.2024;

În conformitate cu:

-art.3, art.4, art.6 și art.7 din Legea nr.199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

-art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;

-art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.c), alin. (6) lit.c), art.139 alin. (3) lit.e), art. 196 alin. (1) lit.a) și art.243 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuință unifamilială, extindere rețele stradale și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Konrad nr. FN, beneficiar Oancea Marius-Virgil, conform anexei 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art. 2** Suprafața generatoare a documentației este de 4507 mp.

**Art. 3** Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

**Art. 4** Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

**Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:**

„Construire locuință unifamilială, rețele stradale și bransamente utilități”

- regim de construire propus: D+P+E

- înălțimea maximă admisă: + 7,20 m de la 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.**

- POT max.admis= 25%

- CUT max.admis = 0,7 mp ADC/mp teren

**Reglementări propuse conform Plansei Reglementări Urbanistice- zonificare nr. U03.1 si RLU aferent:**

\* funcțiuni admise: locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

\* **funcțiuni admise cu condiționări:** unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1400 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

\* **funcțiuni interzise:** alte funcțiuni decât cele admise

\* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform plansei de Reglementari Urbanistice, Pl. nr. U-03.1. Construcțiile se vor retrage cu minim 3,00 m de la aliniamentul nou creat (latura de est) respectiv cu minim 7,00 m de la aliniamentul nou creat ( latura de vest)

\* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, 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 a parcelei:** nu este cazul, parcela are deschidere la două străzi

\* **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Anexele vor respecta aceleași reguli ca și construcțiile principale, cu excepția că pot fi alipite construcției pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.

\* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața parcelei

\* **împrejmuirile:** împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile de pe celelalte laturi vor avea înălțimi de maxim 2,20 m

\* **aspectul exterior al clădirilor:** va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate.

\* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise:  
- se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafața desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare  
- sau 1 loc de parcare la 5-10 locuri de mese, dar minim 2 locuri.

\* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Konrad la o ampriză de 10, 50 m. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 165,00 mp în favoarea domeniului public.

\* **reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

**Echiparea edilitară:**

**Alimentarea cu apă și canalizare:** în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apă menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi redirecționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

**Alimentarea cu energie electrică:** în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

**Alimentarea cu gaze:** în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

**Telecomunicații :** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

**Salubritate :** pubelele pentru evacuarea gunoierului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 277 din 18.04.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11702 din 09.06.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 156 din 09.01.2024- documente emise de Primăria Orașului Cîsnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 6/P.V. din 12.09.2023 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cîsnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 4836 din 01.03.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D. 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 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBAŢE 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 Cisnădie vor conține:

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

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

**Art. 8** Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 156/09.01.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011, art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art. 9** Prezenta se comunică beneficiarului Oancea Marius-Virgil.

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

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

Adoptată la Cisnădie în data de 27 iunie 2024, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

**Difuzare:**

- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Oancea Marius Virgil
- str. N. Titulescu nr. 15 Selimbar, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj







**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- aferent P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA-

**Capitolul I – DISPOZITII GENERALE****I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie.

Aceasta zona este compusa din terenul 114756, 114757 si partial dumul de exploatare situate pe latura de vest. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile existente sau viitoare din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, modifica, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism nr. 230 din 10 03 2022, eliberat de Primaria Orasului Cisnadia.

**I.2. Baza Legala a Elaborarii**

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Cisnadia si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, rep., act., OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, toate cu actualizarile in vigoare la data elaborarii; precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborarii.

**I.3. Domeniul de Aplicare**

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 4507mp

**Capitolul II – DISPOZITII GENERALE****II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit**

• autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

• activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.

• autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.

• 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.

**II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public**

• autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

• autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa.

• autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

• autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca toti coeficientii urbanistici propusi sa nu depaseasca limitele stabilite prin prezentul regulament.

• se vor respecta normele siguranta a constructiilor in vigoare la data realizarii investitiilor.

• se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile sale in vigoare.

• se vor respecta distantele de siguranta între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor

P118-99.

### **II.3. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii**

- se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu in edificabilul maxim al parcelei (in limita valorilor POT reglementate).
- se vor respecta conditiile stabilite de Codul Civil, de normativele si de cadrul legal in vigoare.

### **II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii**

- accese carosabile – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
- pentru loturile fara iesire directa la drumurile publice (daca este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat in virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat in considerare in trasarea accesului (alegerea terenului asupra caruia se exercita servitutea de trecere) vor fi:
  1. distanta cea mai scurta;
  2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potentialul cel mai mic de dezvoltare.
  3. interventiile necesare asupra cailor de acces existente sa aiba o pondere optima (raportat la importanta obiectivelor implicate)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta

### **II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara**

- se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situatiile exceptionale se accepta solutii de gestiune locala, cu respectarea normelor de protective sanitare, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare. Realizare de solutii locale este acceptata doar pana la realizarea reteleor in zona studiata.
- retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati, retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar (in caz ca nu se stabileste altfel de catre autoritatea competenta).
- autorizarea executarii lucrarilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa (daca nu se gasesc surse alternative de finantare, conform legislatiei in vigoare).

### **II.6. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii**

- loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
  - suprafata minima a parcelei de 1000mp
- Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, sunt permise dezmembrari si alipiri, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului PUZ. In cazul dezmembrarilor aleea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.

### **II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri**

- parcaje – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atat la nivelul terenului, cat si in interiorul constructiilor, in nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- necesarul de locuri de parcare aferente constructiilor propuse configuratie si modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementarilor legale in vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala. Si minim 2 locuri pentru alte functiuni.
- spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor se face numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate in procentaj corespunzator din suprafata parcelei, conform reglementarilor in vigoare
- imprejmuiri – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; aspectul imprejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei; H max gard 2m

## **Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)**

### **II.1. Unitati si Subunitati Functionale**

Conform PUG Cisnadioara/Cisnadioara, zona reglementata face parte din intravilanul loc Cisnadioara, Zona reglementata se incadreaza in zona L2 – locuinte individuale si colective mici.

## **Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)**

### **Sectiunea i. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Articolul 1. Utilizari permise**

##### **Utilizări permise**

- Locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,
<b>Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari</b>
<b>Utilizări permise cu condiționari</b>
- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1400mp.
- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona
-
<b>Articolul 3. Utilizari interzise</b>
<b>Utilizări interzise</b>
- toate celelate functiuni nementionate mai sus.
<b>Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR</b>
<b>Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor</b>
<b>IV.ii.4.1</b> Parcela se consideră constructibilă dacă are o suprafață de minim 490 mp. si este accesibila pietonal si carosabil direct sau indirect dintro circulatie publica;
<b>IV.ii.4.2</b> Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, sunt permise dezmembrari si alipiri, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului PUZ. In cazul dezmembrarilor aleea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.
<b>Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament</b>
<b>IV.ii.5.1</b> Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.
<b>Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de est) va fi de minim 3m.</b>
<b>Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor</b>
<b>IV.ii.6. Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limita din NORD cu o distanta de minim 3m.</b>
<b>Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limita din SUD cu o distanta de minim 7m.</b>
<b>Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a lotului initial cu o distanta minima de 7m.</b>
<b>In cazul reparcelarii retragerile vor fi de minim 3 pe oricare dintre laturi.</b>
<b>Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela</b>
<b>IV.ii.7.1 Cladirile se vor amplasa pe aceeasi parcela la o distanta minima egala cu inaltimea maxima a celei mai inalte.</b>
- Anexele vor respecta aceleasi reguli ca si constructiile principale, cu exceptia ca pot fi alipite constructiei pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate.
<b>Articolul 8. Circulatii si Accese</b>
<b>IV.ii.8.1</b> Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
<b>IV.ii.8.2</b> Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
<b>Articolul 9. Stationarea autovehiculelor</b>
<b>IV.ii.9.1</b> Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.
<b>IV.ii.9.2</b> Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conf. RLU aferent PUG Cismadie.
<b>IV.ii.9.3</b> Se vor asigura minim:
• pentru case de locuit:
- în interiorul parcelei: 2 auto;
• pentru celelalte functiuni permise:
- un loc de parcare la 150mp suprafata desfasurata a constructiei, dar minim doua locuri de parcare.
- un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim doua locuri.
<b>Articolul 10. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor</b>
<b>IV.ii.10.1</b> Regim de înaltime admis va fi: S+P+E, D+P+E,
<b>IV.ii.10.2</b> Inaltimea maxima admisa va fi: H max. comisa/atic = 7.2m masurata de la CTN in orice punct al constructiei;
<b>Articolul 11. Aspectul exterior al cladirilor</b>
<b>IV.ii.11.1</b> Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
<b>Articolul 12. Conditii de echipare edilitara</b>
<b>IV.ii.12.1</b> Pentru toate clădirile noi vor trebui asigurate dotarile edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul retelelor edilitare publice sau prin solutii alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor in vigoare.
<b>Articolul 13. Spatii libere si spatii plantate</b>
<b>IV.ii.13.1</b> Se vor asigura in cadrul fiecarei parcele spatii verzi cu suprafata minima in conformitate cu prevederile Spatii verzi si plantate din RLU aferent PUG.

**IV.ii.13.2 Pentru constructii de locuinte suprafata verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mica de 35% din suprafata parcelei respective.**

**Articolul 14. Imprejmuiri si Anexe -**

**IV.ii.14.1** Gardurile vor avea inaltimea de maxim 2m. Se recomanda ca, pentru pastrarea unei imagini unitare in zona, se recomanda ca acestea sa aiba urmatoarea configuratie: soclu opac 0.6m + parte transparenta pana la inaltimea de 2m, dublata eventual de gard viu sau alt tip de "ecran" plantat.

**Sectiunea iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**IV.iii.15.1** POT maxim admis = 25%

**Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**IV.iii.16.1** CUT maxim admis = 0.70

**Bilant teritorial maxim - propus**

**Bilant teritorial maxim - propus**

S teren REG, zona reglementari = 4507mp din care:

S teren DP1, prop dom public - str f.n = 191mp

S teren PP, prop privata = 4316mp, din care

S teren DP2, ce urmeaza a fi trecut in domeniul public = 165mp din teren IE 107122

S teren CC, pe care urmeaza a se construi = 4151 mp

POT max = 25% Sc max = 1037 mp

CUT max = 0.7 Sd max = 2905 mp

ZONA VERDE min.=50% S verde min = 2077mp

ZONA CIRCULATII, ALEI, TERASE max = 25% S alei terase, etc= 1037mp

Rh max = D+P+E

H max = 7.2 m del a CTN, in orice punct al constructiilor calculat de la CTN

NOTA:

- in cazul in care se vor realiza dezmembrari se va verifica respectarea procentelor pentru fiecare teren in parte si pt cel initial.

- pentru ca un teren sa fie contruibil si sa se poata emite Autorizatia de construire dupa aprobarea prezentei documentatii , trebuie ca Steren sa fie min 1200mp, si sa aiba asigurat acces de min 5m latime.

**COEFICIENTI URBANISTICI PROPUZI**

POT = max 25%

CUT = max 0.7 mpAd/mpAt

Rh = max D+P+E

H = max 7,2m de la CTN (in orice pct al cosnstructiei propuse)

ZONA alei terase , etc = max 25%

ZONA VERDE = min50%

**Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Conform PUG Cisnadioara/ Cisnadioara.

**ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI**

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesar a fi explicatii, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

**Aliniament** – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se poate utiliza si termenul de aliniament "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei

**Arie construita** – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

**Aria desfasurata** – este suma arilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind arile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

**Bilant teritorial** – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

**Demisol** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Normativ P 118-99)

**Domeniu public** – aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.

**Imobil** – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un

moment dat.

**Indicatori urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

(Legea 350/2001 - Anexa 2. Definierea Termenilor Utilizați în Lege)

**Parcelare** – operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea unei sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

**Protecția mediului** – ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

**Reparcelarea** – acțiunea de unificare a două sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului în loturi construibile și redistribuirea acestora între proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan - 2002).

**Retragere (a unei construcții)** – distanța minimă la care este permisă amplasarea unei construcții față de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate. Retragerea se masoară la nivelul parterului construcției și poate fi depășită de balcoane, bovindouri, console, etc. zlate la nivelurile de peste parter, cu condiția respectării cadrului legal în vigoare.

**Servitute** – sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

**Subzona** – Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament (cf. GM-007-2000).

**Teritoriul intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

**Teritoriul extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – suprafața convențională de teren, omogena din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi condiții de construibilitate (cf. GM-007-2000).

**Zona construibila** – teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

**Zona de protecție a monumentelor istorice** – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orase, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zone protejate)

**Zona protejată** – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Intocmit:

arh. TRAUSAN RADU MIHAIL



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU



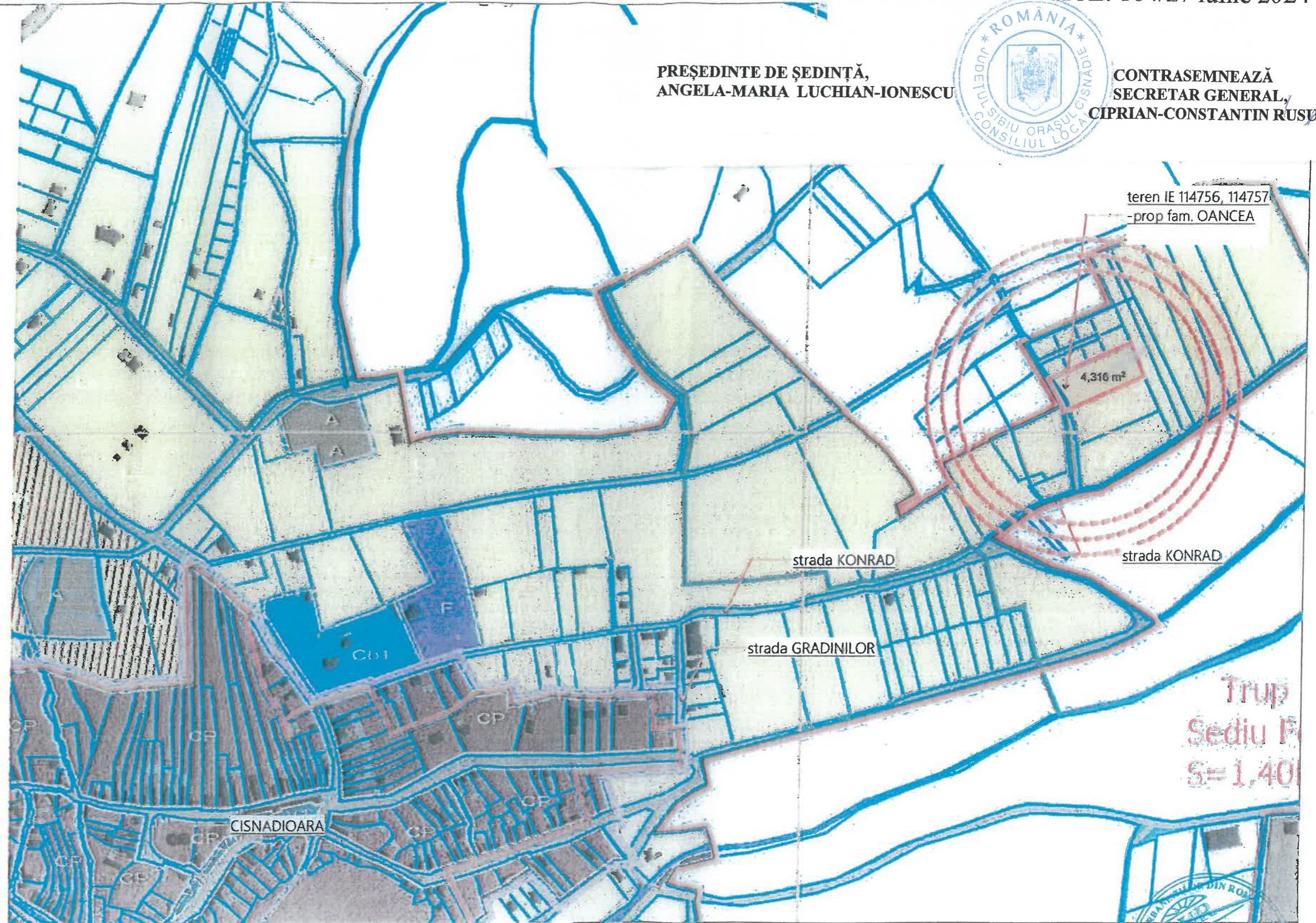
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU











PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ANGELA-MARIA LUCHIAN-IONESCU

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



**LEGENDA:**

-  LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI - PROPUNERE AO
-  LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
-  LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AO
-  LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
-  GARDURI EXISTENTE IN TEREN
-  LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA

<b>Beneficiar:</b> OANCEA MARIUS-VIRGIL si OANCEA ANCA-MARIA str. Ocnei, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO   tel 0751150464	
<b>Proiectant Urbanism:</b> SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008   CUI: RO 24416906 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO   office@up-town.ro   +40 741 197553	
<b>proiect:</b> PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE REȚELE STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATI Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnădie), strada Konrad, f.n., teren 4316mp, nr CF/ IE 114756,114757	
<b>coordonat:</b> arh.urb.Trausan Radu Mihail	<b>plansa:</b> INCADRARE IN PUG CISNADIOARA
<b>proiectat   redactat:</b> arh.urb.Trausan Radu Mihail	<b>Proiect nr:</b> 03SB-2023 <b>Faza:</b> P.U.Z. si A.O. <b>Nr. planse:</b> U-01.2 <b>Scara:</b> 1:5.000 <b>Date:</b> mai. 2023



