

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

**HOTĂRÂREA nr. 105**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru modificare indici urbanistici,  
amplasat în Cisnădie, str. Sibiului f.n., beneficiar S.C. ALPACOM CASA  
CLIMA S.R.L., prin Rădulescu Dumitru**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri, la data de 30 aprilie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 3704 din 07.04.2015;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public–privat, gospodarie comunală, mediu și turism și al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare;

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

În conformitate cu PUG aprobat cu HCL nr. 14/2000 și aviz MLPAT nr. 133/2000;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru modificare indici urbanistici, amplasat în Cisnădie, str. Sibiului f.n., pe terenul identificat în CF 106331 Cisnădie, nr. top 106331 și CF 106332 Cisnădie, nr. top 106332, beneficiar S.C. ALPACOM CASA CLIMA S.R.L., conform anexei nr. 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexei nr. 2 – Regulament local de urbanism și anexei nr. 3 – Plan de încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 3596,66 mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiar.

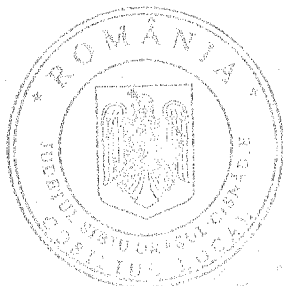
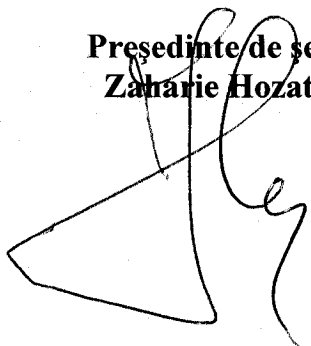
**Art.4** Prezenta se comunică beneficiarului S.C. ALPACOM CASA CLIMA S.R.L., prin Rădulescu Dumitru.

**Art.5** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

**Art.6** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

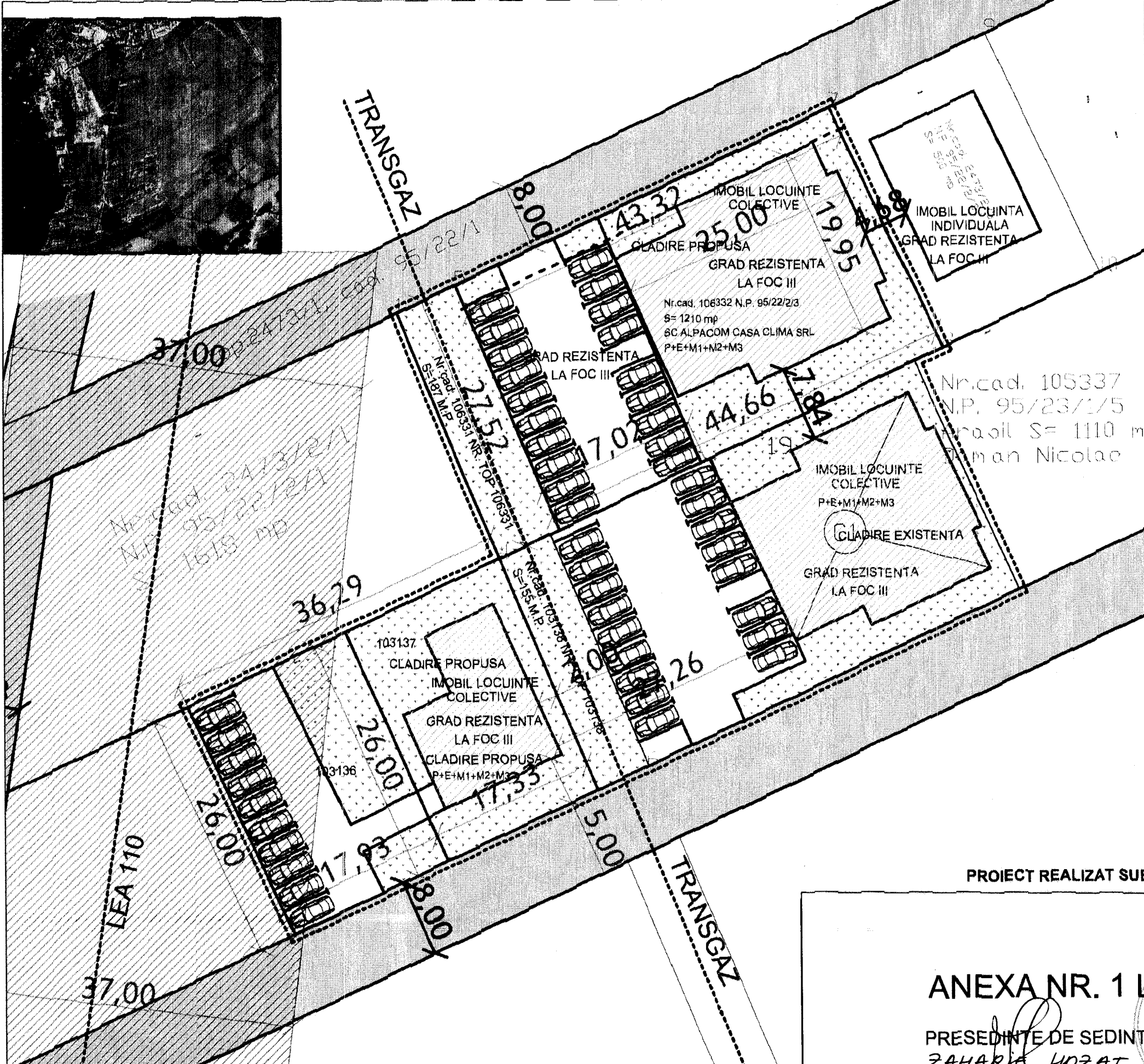
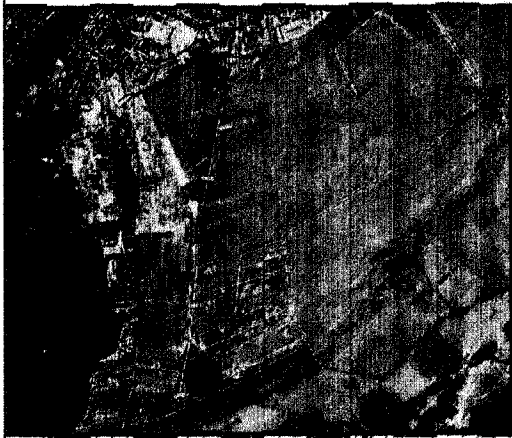
Adoptată la Cisnădie în data de 30 aprilie 2015, cu 12 voturi „pentru”, 2 voturi ”împotriva” și o abținere.

**Președinte de ședință,**  
**Zaharie Hozat**



**Contrasemnează:**  
**Secretar,**  
**Ciprian Constantin Rusu**

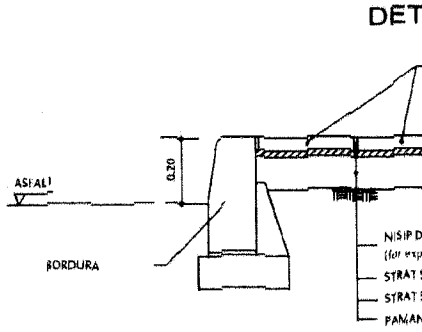




REGIM TEHNIC CONFORMPUZ		ZONA S
SUPRAFETE TEREN	3596.66 M.P	BENEFICIAR CLIMA SRL
REGIM DE INALTIME	P+E+M	SUPRAFETE
P.O.T.	MAX 40%	REGIM DE IN
C.U.T.	1.20	P.O.T.
		C.U.T.
SPATII VERZI	22%	SUPRAFATA CONSTRUITA
PLATFORME BETONATE ALEI TROTUARE DRUMURI	38%	SUPRAFATA CONSTRUITA
		NR. LOC. PA
		ZONA CIRCULATII
		SPATII VERZI
		PLATFORME BETONATE ALEI TROTUARE DRUMURI P

**LEGENDA:**

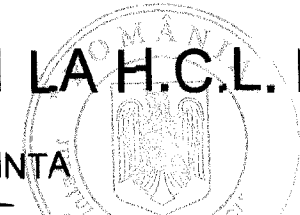
- FUNCTIUNE PROPUSA ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, DUPLEXURI SI INSIRUITURI
- CIRCULATIE AUTO
- PLATFORME BETONATE
- SPATII VERZI
- ALINIAMENT



PROIECT REALIZAT SUB LICENTA PROGRAMULUI CADIAN

**ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 105/...**

PRESEDINTE DE SEDINTA  
ZAHARIA UNZAT



CONTRAS  
SECR

## RLU aferent PUZ

### 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

-Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

-Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

-Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cuprins în zona intersecției strazilor Soseaua Sibiului și Daniel Renard având ca CF nr.

CF CISNADIE 106332 NR. TOP 106332

CF CISNADIE 103136 NR. TOP 103136

CF CISNADIE 103137 NR. TOP 103137

CF CISNADIE 106331 NR. TOP 106331

CF CISNADIE 103138 NR. TOP 103138, teren cu o suprafață totală de 3596,66 mp, situat pe teritoriul orașului Cisnădie, în partea de nord a localității Cisnădie.

2. Baza legală a elaborării: se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).

1) La baza elaborării prezentului Regulamentul Local de Urbanism stau, în principal:

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată. H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ I P.U.Z.

– PUZ MODIFICARI INDICI URBANISTICI SOSEAUA SIBIULUI FN CISNADIE JUD SIBIU, jud. Sibiu Beneficiar: SC ALPACOM CASA CLIMA SRL SI BURPRICH DAMIAN NICOLAE

2 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al ORASULUI CISNADIE;

3. Domeniul de aplicare: Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile, sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru



unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții. II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

**3.DOMENIUL DE APLICARE** Articolul 2 – **DOMENIUL DE APLICARE** Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

**LI 1 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+E+M1+M2+M3 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE** Subzona situata in zona de restructurare, în partea de N a orasului – **ZONA SOSEAUA SIBIULUI SI STRADA DANIEL RENAD** -. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism – PUZ elaborat pentru fiecare cvartal delimitat de strazile existente - aprobata conform legii, care vor stabili ponderea fiecarui tip de locuinte, dotarile aferente necesare si celelalte reglementari.

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**  
**.SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE** - locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale; - locuinte colective cu maxim P+E+M1+M2+M3 niveluri. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ I PUZ MODIFICARI INDICI URBANISTICI SOSEAUA SIBIULUI FN CISNADIE JUD SIBIU** - spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului - locuri de joaca pentru copii; - spatii pentru sport si recreere - mobilier urban; - spații libere pietonale; - orice alte functiuni stabilite prin PUZ

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** - se stabilesc prin PUZ  
**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE** - activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.; - se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.; - curățătorii chimice; - depozitare en-gros sau mic-gros; - depozități de materiale refolosibile; - platforme de precolectare a deseurilor urbane; - depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; - autobaze și stații de întreținere auto; - statii de betoane; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora. - anexe gospodărești - orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2 **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ**

**ARTICOLUL 4 – ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE** Autorizarea executarii constructiilor și a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie și aspect arhitectural conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.



**ARTICOLUL 5 –EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE** Locuirea este permisă în zone neexpuse la riscuri Tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a stațiilor de reglare măsurare etc.). **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)** .Condițiile minime de construibilitate în subzona studiată prin P.U.Z sunt:

- a) front stradal minim: înșiruite – 8 m, cuplate, izolate -12 m
- b) suprafața teren minimă: înșiruite-200 mp; cuplate-250mp; izolate-300 mp
- c) raportul între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal maxim 1/5
- d) Distanța minimă admisibilă între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,00 m, măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în cartea funciară și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor, distanța minimă față de hotar va fi, potrivit codului civil, de 2,0 m. Caracteristicile țesutului urban nu corespund amplasării de locuințe înșiruite. Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 2,54 m față de aliniamentul stradal. In cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la: - pentru zona predominant rezidențială se prevede POT maxim de 40 % și CUT maxim 1,42 mp în conformitate cu P.U.G.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** Amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retras de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile planșei de PL. Situația propusă - Reglementări Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minima admisibila este de 2,54 m, daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;

**ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** conform cod civil.

**ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA** distanta este la REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ

**ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE** Terenul care a generat P.U.Z-ul are acces direct din strada . Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație si transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

**ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism – RLU aferent P.U.G. 1 loc de parcare pentru



fiecare apartament . Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu cu dale.

**ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ I P.U.Z.**

**INALTIMEA LA COAMA +16,75 M FATA DE COTA 0,00 COTA PARTERULUI;**

**ARTICOLUL 13- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistic (exemple: balustri, turnulețe, amestecuri de diverse stiluri arhitecturale, pastise) care crează o imagine inadecvată locului, sunt interzise mansardele false și utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior. Construcțiile noi edificate în afara zonei protejate vor avea o arhitectură modernă, specific urbană. . Acoperișurile vor avea de regulă pante unghi de 30pana 45 de grade. Pentru construcții noi de factură modernă se admit acoperișuri tip terasă. Este interzisă utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare, a azbocimentului și a cartonului. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

**ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ** .Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială; Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor Este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

**ARTICOLUL 15. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 22% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 30 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului . Pentru locuinte și alte funcțiuni



Birou de proiectare  
con'art deco  
07828981092

CON'ART DECO  
[www.conartdeco.ro](http://www.conartdeco.ro)  
[office@conartdeco.ro](mailto:office@conartdeco.ro)  
RO24222780

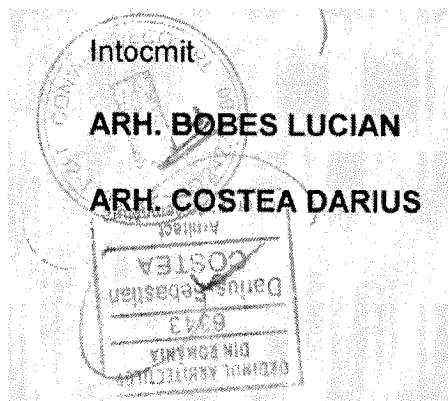
Proiect nr: 14 /2015  
PUZ

decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare se vor respecta următoarele condiții: Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înaltimea maxima de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minima de 30 cm si maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții si pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ I P.U.Z.** Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu înaltimea maxima de 2,20 m. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

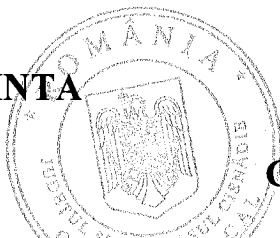
**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - POT maxim = 40%;**

**ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - CUT maxim = 1,42 .**



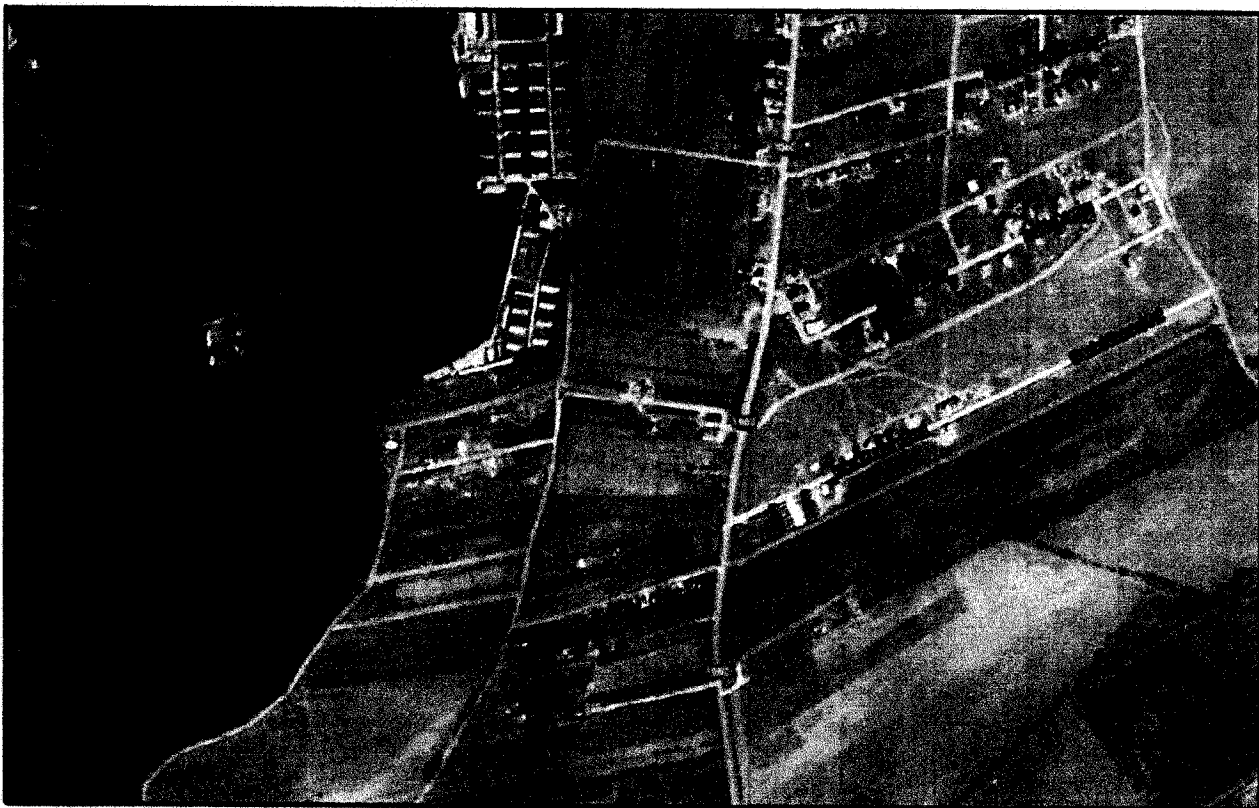
PRESEDINTE DE SEDINTA

ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. *105/30.04.2015*

PRESEDINTE DE SEDINTA

*ZAHARIE HOZAT*



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU