

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

**HOTĂRÂREA nr. 187**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuințe**  
**individuale” amplasat în Cisnădie; str. Sibiului f.n.;**  
**beneficiar Giurcă Adrian și proprietarii**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 28 septembrie 2017;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 12379/22.09.2017;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public–privat, gospodarie orășenească, mediu și turism;

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

Ținând cont de prevederile PUG Cisnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

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 „Construire locuințe individuale” amplasat în Cisnădie; str. Sibiului f.n.; beneficiar Giurcă Adrian și proprietarii, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulament local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 16900 mp.

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

**Art.4** Străzile apărute în urma PUZ sau PUD 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.

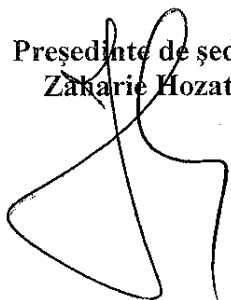
**Art.5** Prezenta se comunică beneficiarului GIURCĂ ADRIAN.

**Art.6** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

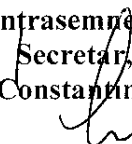
**Art.7** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 28 septembrie 2017 cu 16 voturi „pentru” și o abținere.

Președinte de ședință,  
Zăbărie Hozat



Contrasemnează:  
Secretar,  
Ciprian Constantin Rusu





## **Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

# **ANEXA NR. 2 LA HCL 187/28.09.2017**

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1196 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Cisnădie și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

### **1. Dispoziții generale**

Regulamentul local de urbanism pentru terenul situat în intravilanul orasului Cisnădie, str. Sibiului, jud. Sibiu, aferent Planului urbanistic zonal- Construire locuințe individuale, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Documentația respectă baza legală a elaborării PUZ conform ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000 și răspunde reglementărilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu actualizările ulterioare.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal- Construire locuințe individuale, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

### **2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea în prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație și în documentația P.U.G. Cisnădie.

### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

#### Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren și surpări.

Sunt permise construcții care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, lucrări de combaterea eroziunilor și împiedicarea alunecărilor de teren.

Se admit construcții, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, respectiv Inspectoratul de Protecție a Mediului.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

#### Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice și a zonelor de servitute și de protecție ale sistemului de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile Normativului departamental 3915/1994, și cu aprobarea R.A. ROMGAZ Mediaș. De asemenea, în zona cu linii aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 100 volți sau LEA 20 kV (normativ PE 104).

În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale, care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren, de poluare a aerului, apei sau solului.

#### Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați, sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară, aferente, de către investitorii interesați.

Sunt asigurate condiții de racordare la utilitățile din zonă. Autorizarea va fi condiționată de obținerea tuturor avizelor de la forurile competente.

#### Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin P.U.G. sau după caz, conform altor documentații de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-lui.

Prin P.U.Z.-ul elaborat zona luată în studiu se va reglementa ca zonă cu funcțiune de locuire și servicii aferente fără un trafic intens.

#### Utilizări admise

Locuințe și echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

#### Utilizări admise cu condiționări

Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire:

locuințe individuale și locuințe semicolective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilit prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate și cuplate.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

#### Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise anterior.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale,

#### **Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

##### Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retragere de min. 3.00 m fata de aliniamentul la strazile avand profil de 8.00 m
- retragere de min. 5.00 m fata de aliniamentul la strada avand profil de 8.00 dispusa la limita de est a terenurilor generatoare de PUZ
- retragere de min. 5.00 m fata de aliniamentul la strazile avand profil de 10.00 m ;

Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Este interzisă retragerea clădirilor de la ambele limite laterale în zonele unde sunt prevăzute clădiri dispuse în regim cuplat.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

**BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS**

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	0	0	4973	29
CAROSABIL, TROTUARE	0	0	2691	16
ALEI, TERASE	0	0	650	4
LOCURI DE PARCARE	0	0	650 (54 LOCURI)	4
SPATII VERZI	16900	100	7936	47
TOTAL	16900	100	16900	100

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

**Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestor condiții cu avizul unității teritoriale de pompieri. porțiunile de teren aferente cailor de acces, circulație și utilități, se vor dezmembra și se vor nota în CF cu folosința actuală și destinația drum de acces – servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservește;

### Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la regulamentul general de urbanism. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

### **Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

#### Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, clădiri individuale 20m.
- suprafața minimă a parcelei 250 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate și 400 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile precizate anterior.



### Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane – P+2E. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

### Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiri

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### 3. Zonificarea funcțională

Terenul pentru care s-a întocmit prezenta documentație face parte din zonele de urbanizare ce cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

### 4. Prevederi la nivelul unităților funcționale

- P+2E – Locuințe unifamiliale și semicolective (max. 4 apartamente / imobil), izolate (17 imobile) și cuplate (10 imobile)
- POT maxim admis = 35%
- CUT maxim admis = 1.3
- Numarul locurilor de parcare = 2 locuri de parcare / unitate locativa
- Spații verzi = 47%
- H max = 12.00 m

Întocmit,

arh. Laurentiu Custrin

arh. Mihai Țucă

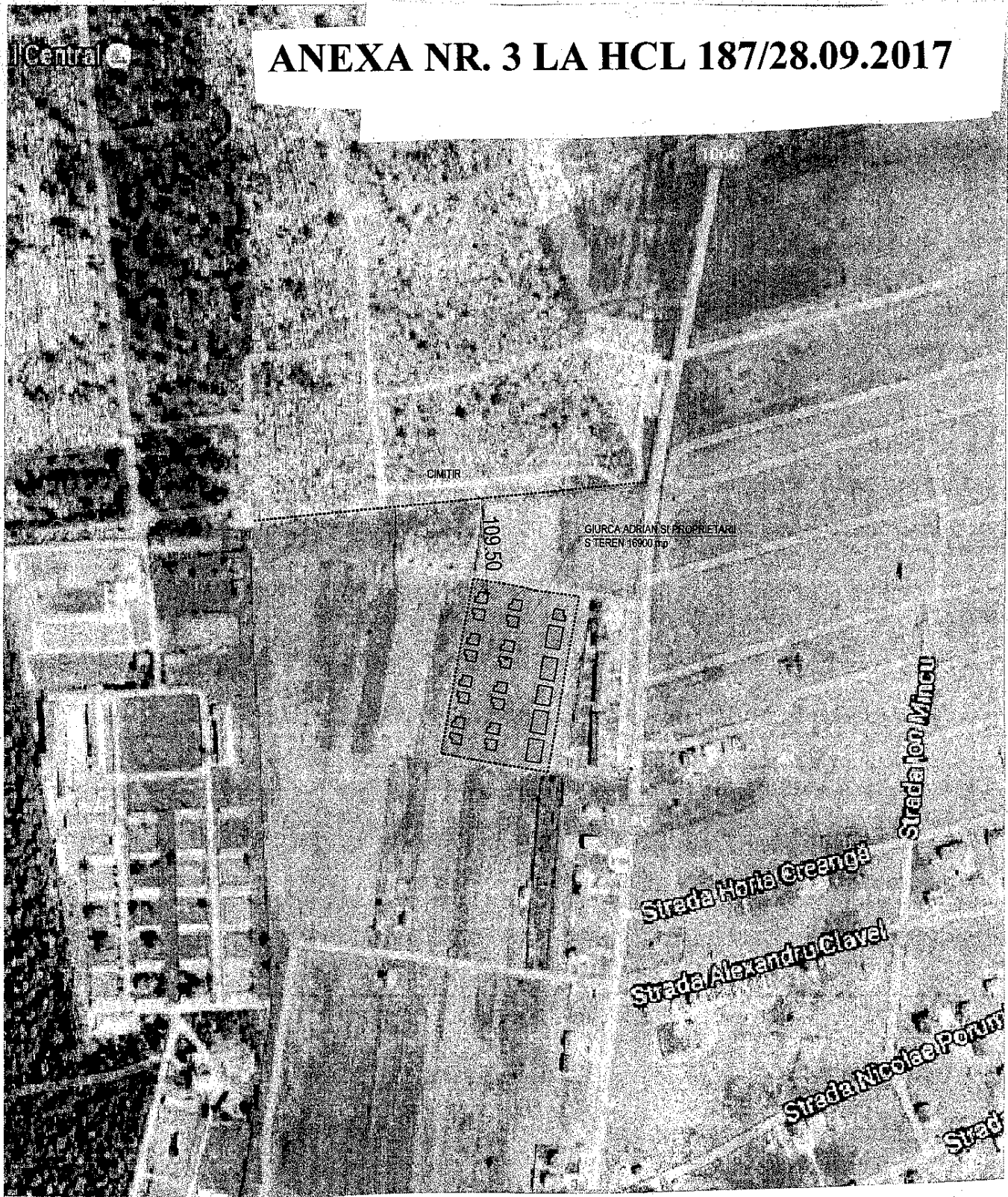


PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

# ANEXA NR. 3 LA HCL 187/28.09.2017



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU