

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

**HOTĂRÂREA nr. 176**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuințe, bransamente**  
**utilități și împrejurime teren” beneficiar Mitrache Bianca Ștefania**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 21.06.2018;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 4226/15.03.2018;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie 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 bransamente utilități și împrejurime teren” în Cisnădie, str. Chateau Thierry FN; CF Nr. 108676; Nr. Cad. 108676 beneficiar Mitrache Bianca Ștefania, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul 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 567mp.

**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 documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

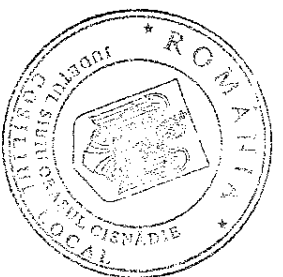
**Art.6** Prezenta se comunică beneficiarului Mitrache Bianca Ștefania.

**Art.7** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

**Art.8** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 21 iunie 2018 cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președinte de ședință,  
Ioan Yeceerdea

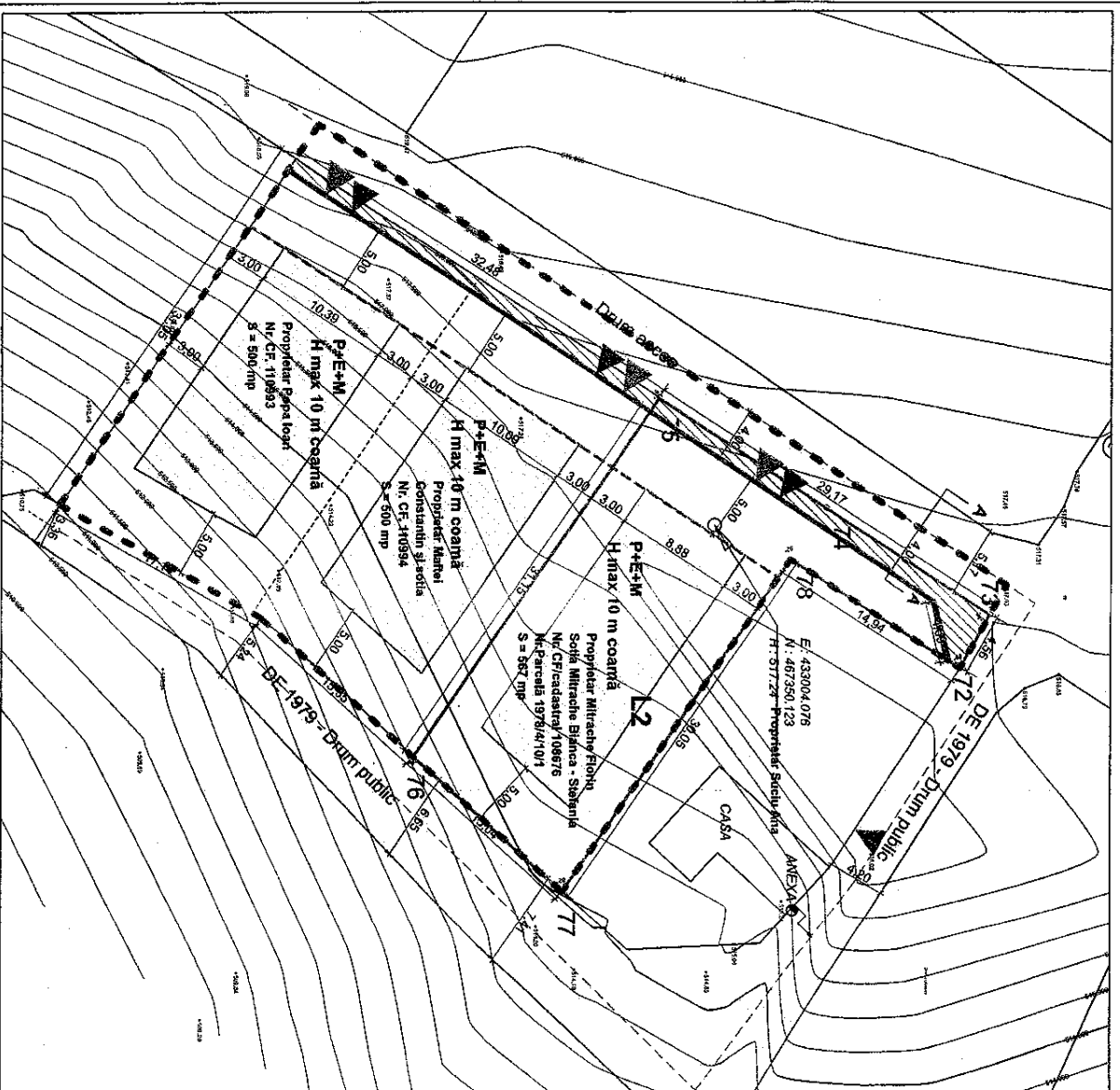


Contrasemnază,  
Secretar

Ciprian Constantin Rusu

difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu  
dl. Primar al orașului Cisnădie  
dl. Secretar al orașului Cisnădie  
dosar ședință  
evidențe hotărâri  
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrative —  
Compartimentul cadastru și agricultură —  
OCPI Sibiu —  
Mitrache Bianca Stefania —  
jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Soimului nr. 12  
afisaj —

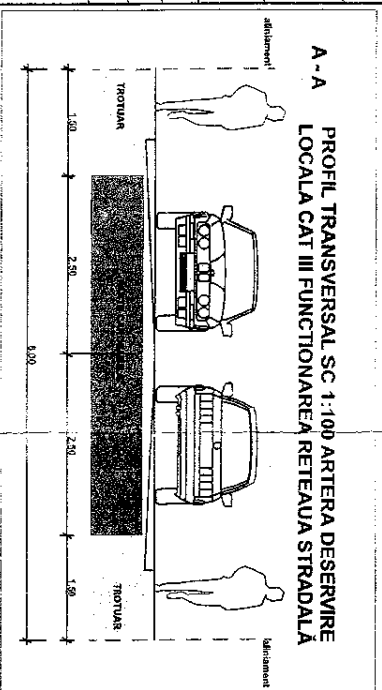


**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**

**UTR I,2**

**UTILIZĂRI ADMISE**  
 LOCUINTE INDIVIDUALE SI  
 SEMICOLECTIVE (MAXIM 2 APART)  
 SERVICII AFERENTE FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE, IN CONDITIILE RLU AFERENT PUG  
 POT maxim 40%

CUT maxim P+1 = 0,9 ADC/MP TEREN  
 CUT maxim P+1+M = 1,1 ADC/MP TEREN



**BILANT TERRITORIAL ZONA STUDIATĂ**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
Terenuri libere-destinate livadă	1567	90,17	0	0
Locuinte și funcțiuni complementare	0	0	1486,06	85,51
Circulații rutiere și pietonale	170,76	9,83	251,7	14,49
<b>TOTAL</b>	<b>1737,76</b>	<b>100</b>	<b>1737,76</b>	<b>100</b>

**BILANT TERRITORIAL PARCELA CARE A GENERAT PUZ UL**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
Livadă	567	100	0	0
Locuinte individuale / unifamiliale -izolate	0	0	60,00	10,58
Circulații rutiere și pietonale	0	0	48,75	8,60
Spatii verzi amenajate domeniul privat	0	0	458,25	80,82
<b>TOTAL</b>	<b>567</b>	<b>100</b>	<b>567</b>	<b>100</b>

POT = 10,58%

C.U.T. = 0,212

**LIMITE**

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limita parcelei care a generat PUZ
- Limita aliniament după modernizarea străzii

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

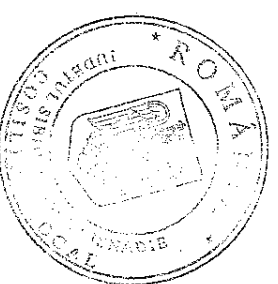
- Zonă locuințe
- Edificabil propus
- Linie aliniere
- Teren propus a fi trecut in domeniul public pentru realizarea profilului de drum 8m

**CIRCULAȚII**

Zona circulației carosabile și pietonale

- Acces carosabil
- Acces pietonal

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 IOAN VEGERDEA



CONTRASECNEAZĂ:  
 Secretar  
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



ANEXA 2 LA HCL.176/21.06.2018

### Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor în zona L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici P, P+1 situate în noile extinderi.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal detaliaza și completeaza prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisnădie, județul Sibiu.

### Capitolul 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Documentațiile pe baza cărora s-a întocmit P.U.Z.:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

Regulament General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;

Ordinul MLPAT nr 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice GM-007-2000 "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

Reglementările cuprinse în P.U.G. Cisnădie și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ aprobat cu H.C.L. 238/2015;

2.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este adoptat de către Consiliul Local, în temeiul art.36, al (5) lit c din legea 215/2001 pe baza avizelor obținute conform legislației în vigoare.

2.3. Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent sunt întocmite în baza certificatului de urbanism nr 403/ 17/05/2017 a avizului de oportunitate nr 13669/16/11/2017 emise de Primaria orasului Cisnădie.

### Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru „INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚA, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI IMPREJMUIRE TEREN, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe porțiunea de țesut urban menționată mai sus.

3.2. La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

3.3. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prezentului plan urbanistic zonal în situațiile unde prezentul regulament cuprinde reglementări juridice, economice și tehnice pentru imobile și atunci când este cazul, în baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor prezentei documentații de urbanism și a regulamentului aferent, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori

condiții speciale de utilizarea a terenurilor.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului și de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 3,4,5,6,7,8 și 9 din Regulamentul general de urbanism.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 10,11,12 din Regulamentul general de urbanism.

#### **5.1. Expunerea la riscuri tehnologice.**

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

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

5.1.3. Fac excepție de la prevederile articolului 5.1.1. construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **5.2. Asigurarea echipării edilitare și evacuare deșeurilor.**

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

5.2.1. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

5.2.2. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilitatea dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Acestea se vor dimensiona conform prevederilor Regulamentului Serviciului Public de Salubritate din Județul Sibiu aprobat cu HCL nr 129/30.04.2015.

#### **5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice.**

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice, autorizarea construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din Regulamentul local de urbanism aferent PUG.

5.3.1. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt

27.09.15  
SECRETAR GENERAL

precizate și detaliate în cadrul reglementarilor cuprinse în prezentul regulament.

- 5.3.2. Procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizarea terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel puțin egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar să se atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este un rezultat prin re-5.3.3. Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile a acestor utilizări.
- 5.3.4. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului și a indicilor urbanistici se face conform legii.
- 5.3.5. Este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, în limita valorii maxime a CUT, și a respectării regimului maxim de înălțime. Extinderile stabilite prin acest regulament. Prin construcție existentă se înțelege acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.
- 5.3.6. În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă acestea nu erau respectate înainte de desființare.

#### 5.4. Lucrări de utilitate publică

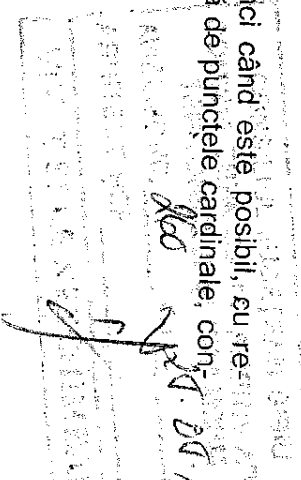
În vederea asigurării obiectivelor de utilitate publică, autorizarea executării acestor lucrări se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

- 5.4.1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțelege acele lucrări care sunt definite prin art.6 din legea 33/1994.
- 5.4.2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism, aprobată conform legii.
- 5.4.3. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- 5.4.4. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea municipiului.
- 5.4.5. Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a unuia sau mai multor persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

#### Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### 6.1. Orientarea față de punctele cardinale

- 6.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism.



## 6.2. Amplasarea față de drumuri publice

În vederea amplasării față de drumurile publice, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG

6.2.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- A. Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- B. Stații de alimentare cu resurse de energie;
- C. Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petrolifere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.

6.2.2. În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 19,20,21,22 din Regulamentul general de urbanism.

## 6.3. Amplasarea față de aliniament

6.3.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

## 6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

6.4.1. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

6.4.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii.

## Capitolul 7 . Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 7.1. Accese carosabile

7.1.1. Amplasarea și caracteristicile acceselor carosabile sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.  
Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele carosabile se face conform legii.

### 7.1. Accese pietonale

7.1.1. Amplasarea și caracteristicile acceselor pietonale sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.  
Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele pietonale se face conform legii.

## Capitolul 8 . Reguli cu privire la echiparea edilitară

### 8.1. Racordarea la rețele de echipare edilitară

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

8.1.2. Se pot accepta derogări de la prevederile anexei nr. 1 la art. 8.1.1. cu avizul organelor

AVIZUL ORGANELOR  
DE SPECIALITATE  
CINADIE

administratiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

## 8.2. Realizarea de rețele editate

Realizarea de rețele editate se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor editate publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

8.2.2. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua editată publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.2.3. Rețelele existente de telefonie, comunicații, și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

8.2.4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

8.2.5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

8.2.6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiela sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

8.2.7. Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- A. În cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, în prealabilul autorizării acordul asociației de locatari;
- B. În alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora.
- C. Obținerea avizelor favorabile sau acordurile din partea următoarelor instituții Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția de Sănătate Publică precum și a altor avize sau acorduri după caz, solicitate de administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

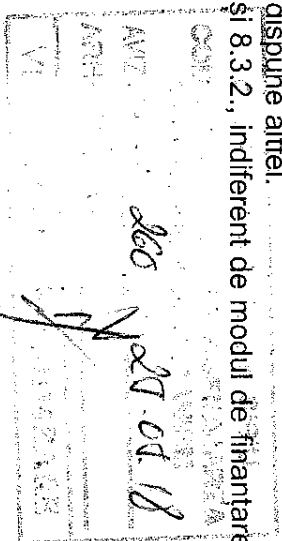
## 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor editate

Se aplică prevederile Regulamentului general de urbanism:

8.3.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului dacă legea nu dispune altfel.

8.3.2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

8.3.3. Lucrările prevăzute la alineatul 8.3.1. și 8.3.2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.



## Capitolul 9 . Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și(ale) construcțiilor.

### 9.1. Parcelarea

9.1.1.1.Parcelarea este operațiunea de divizarea aunei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi.

9.1.2. In cazul parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

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

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 300 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile a), b), c).  
9.1.4. Sunt considerate construibile numai parcelele cu posibilitatea dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

9.1.5.Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcții noi pe parcele rezultate din dezmembrarea parcelelor existente se va face după întocmirea de planuri urbanistice de detaliu.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

9.2.1. Înălțimea construcțiilor este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

9.2.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind înălțimea construcțiilor se face conform legii.

### 9.3.Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu Respectarea Regulamentului general de Urbanism:

9.3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

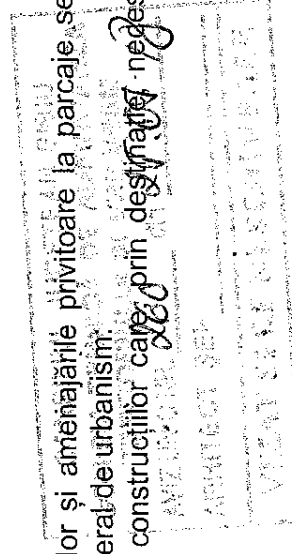
9.3.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## Capitolul 10 . Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, și împrejmuiiri.

### 10.1. Parcaje

10.1.1. Autorizarea construcțiilor și amenajările privitoare la parcaje se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinația necesită spații de



parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

10.1.2. Prin excepție de la prevederile alineatului 10.1.1. utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari conform legii.

10.1.2. Se vor respecta totodată și prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

10.1.2.1 Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

10.1.2.2. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

A. Solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

B. Solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

10.1.3. Alte aspecte referitoare la asigurarea parcajelor sunt precizate în cadrul regulamentelor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

### **10.2. Spații verzi și plantate**

10.2.1 Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

### **10.2. Împrejmuiri**

10.3.1. Autorizarea împrejmuirilor se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

10.3.1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

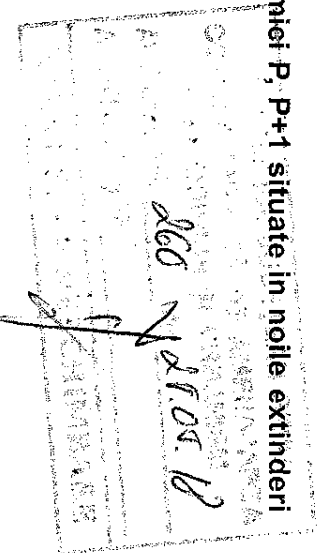
A. Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

B. Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **III Prevederi la nivelul zonei funcționale**

L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici P, P+1 situate în noile extinderi (stabilită prin PUG aprobat cu HCL 238/2015).



## SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE** - locuințe individuale unifamiliale și semicolective (maxim două apartamente pe parcelă) cu maxim P+1+M niveluri, situate în noile extinderi, se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări existente.

**Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 mp.

Pentru arii mai mari de 250 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat conform legii.

### Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp ADC, generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22.00 și produc poluare.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste cinci autovehicule pe zi, sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit peste orele 22.00.
- Depozitare en gros, depozitare de materiale refolosibile.
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.
- Stații de betoane
- Autobaze și spații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice.
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteoritice.

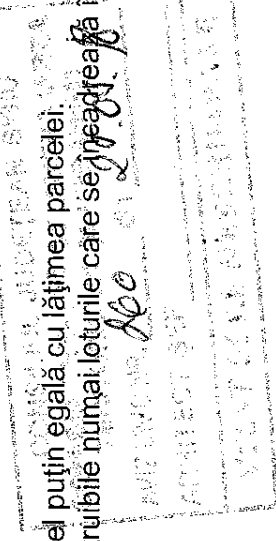
## SECȚIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

### Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 300 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi constructibile numai loturile care se învecinează în prevederile a), b), c).



#### **Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind limita între domeniul public și proprietate privată.

L2- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12 m pe străzi de categoria I a și a II-a și de 6 m pe străzi de categoria a III a.

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașină în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.

În cazul parcelelor de colț, se vor admite construcții cu fațade la ambele străzi.

Retragerea clădirilor nu va depăși adâncimea de 15 m de la aliniament.

Pentru parcela de colț rezultată după dezmembrare se admite retragerea minimă față de strada Chateau Thierry la linia de aliniere a celorlalte două parcele iar către strada perpendiculară pe strada Chateau Thierry la minim 3 m având în vedere construcția existentă și faptul că profilul stradal actual este insuficient pentru realizarea în viitor a unei străzi cu două benzi de circulație.

#### **Art. 6 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform PUG oras Cisnadie aprobat cu HCL nr. 238/2015, pentru zona L2:

A. cladirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;

B. retragerea față de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 metri;

C. clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se va retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

#### **Art. 7 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUG oras Cisnadie aprobat cu HCL nr. 238/2015, pentru zona L2:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

#### **Art. 8 - Circulații și accese**

• Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

#### **Art. 9. Staționarea autovehiculelor. Parcaje**

• Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

• Fiecare locuința va avea minim 1,5 loc de parcare în interiorul terenului (proprietate).

#### **Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

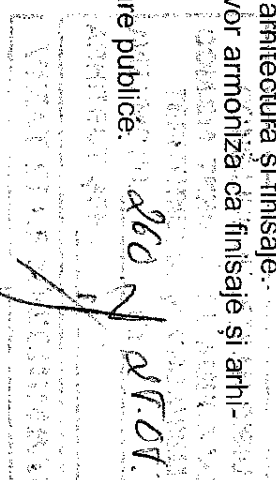
• Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+M (10 m la coamă). Unde suprafața mansardei va avea maxim 60% din suprafața etajului inferior.

#### **Art. 11 -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

• Clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.  
• Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

#### **Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

• Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice.



- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în rigole.

**Art. 13. Spații libere și spații plantate**

- Spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar acces și curți.

**Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă sau cu gard viu.

Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum 2.5m, dar se recomandă garduri vii.

**SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40 %;

**Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi P+1= 0,9 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,1 mp ADC/mp teren

**DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

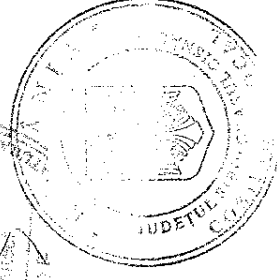
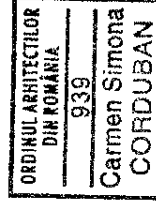
Prezentul Regulament este întocmit pentru CONSTRUIRE LOCUINȚA, BRANȘAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE, oras Cisnadie, strada Chateau Thierry, FN, C.F. 108676, nr.-cadastral 108676, nr parcela 1978/4/10/1

**APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul regulament Local de Urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Cisnadie pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege; acest Regulament detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specific localitatii si in special zonei.

Odata aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobarea, in antepagina la Regulament se ataseaza, prin grija Consiliului Local Cisnadie, actul de aprobare continand numarul si data aprobarii).

Intocmit,  
Arh. Corduban Carmen Simona

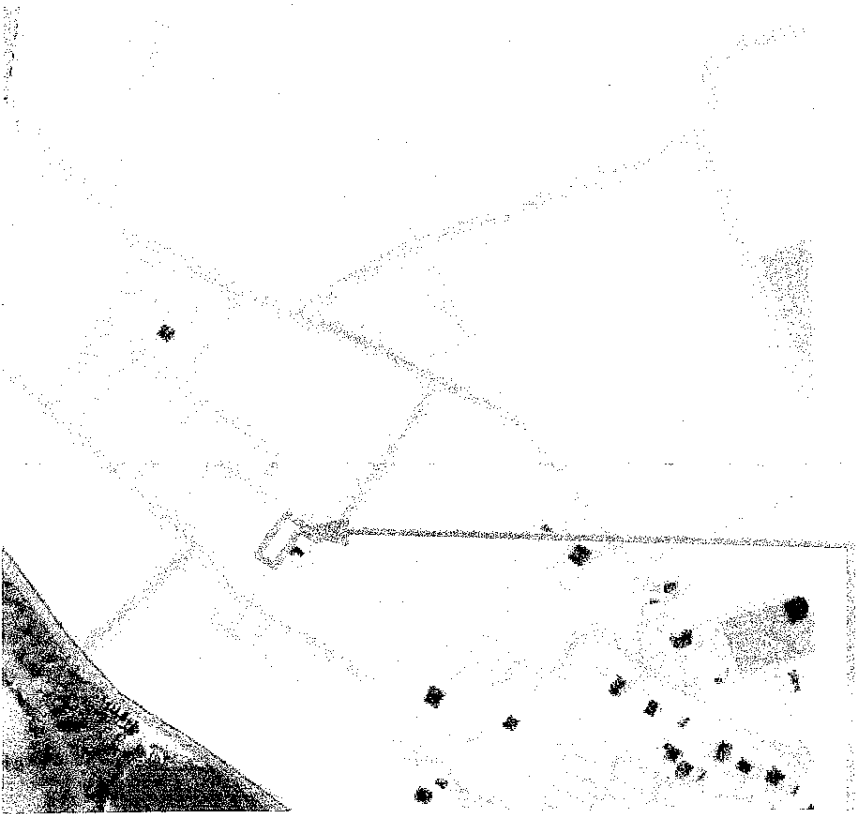


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IOAN VECERDEA

CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretar,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Plan de încadrare în PUG  
mun. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Chateau Thierry, FN, jud. Sibiu  
Scara 1: 5000

Parcela care a generat PUZ-ul  
Proprietari Mitrache Florin și  
soția Mitrache Bianca - Stefania  
Nr. CF/cadastral 108676  
Nr. top 1978/4/10/1  
S = 567 mp

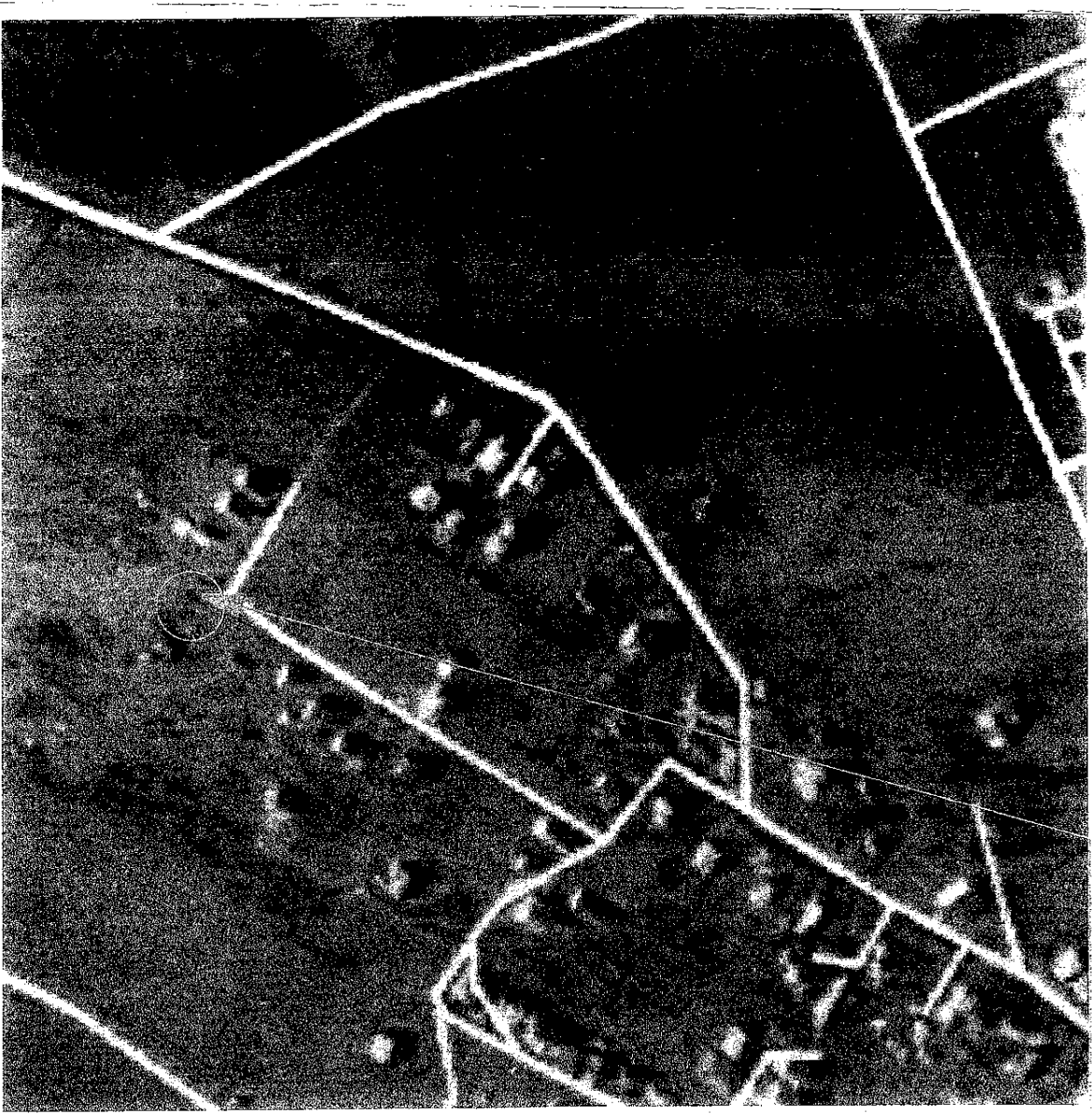


### CARACTERISTICI ALE PARCELEI CONF. PUG

Încadrare în PUG UTR L 2 SUBZONA  
LOCUIŢTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE  
MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI  
Utilizări admise : locuințe individuale și colective  
POT MAXIM 45%  
CUT MAXIM P+1 = 0,9 mp ADC/ mp teren.  
P+2 = 1,3 mp ADC/ mp teren.

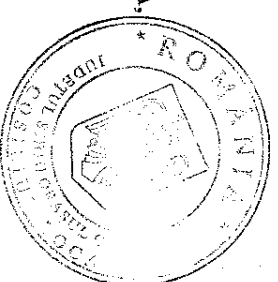
Plan de încadrare în zona  
mun. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Chateau Thierry, FN, jud. Sibiu  
Scara 1: 5000

Proprietari Mitrache Florin și  
soția Mitrache Bianca - Stefania  
Nr. CF/cadastral 108676  
Nr. top 1978/4/10/1



--	--	--	--

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IOAN VEGERDEA



CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretar,  
CIPRIAN KONSTANTIN RUSU

