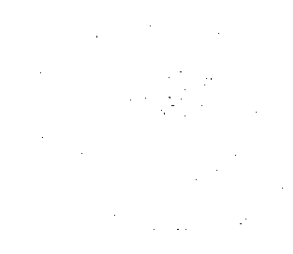


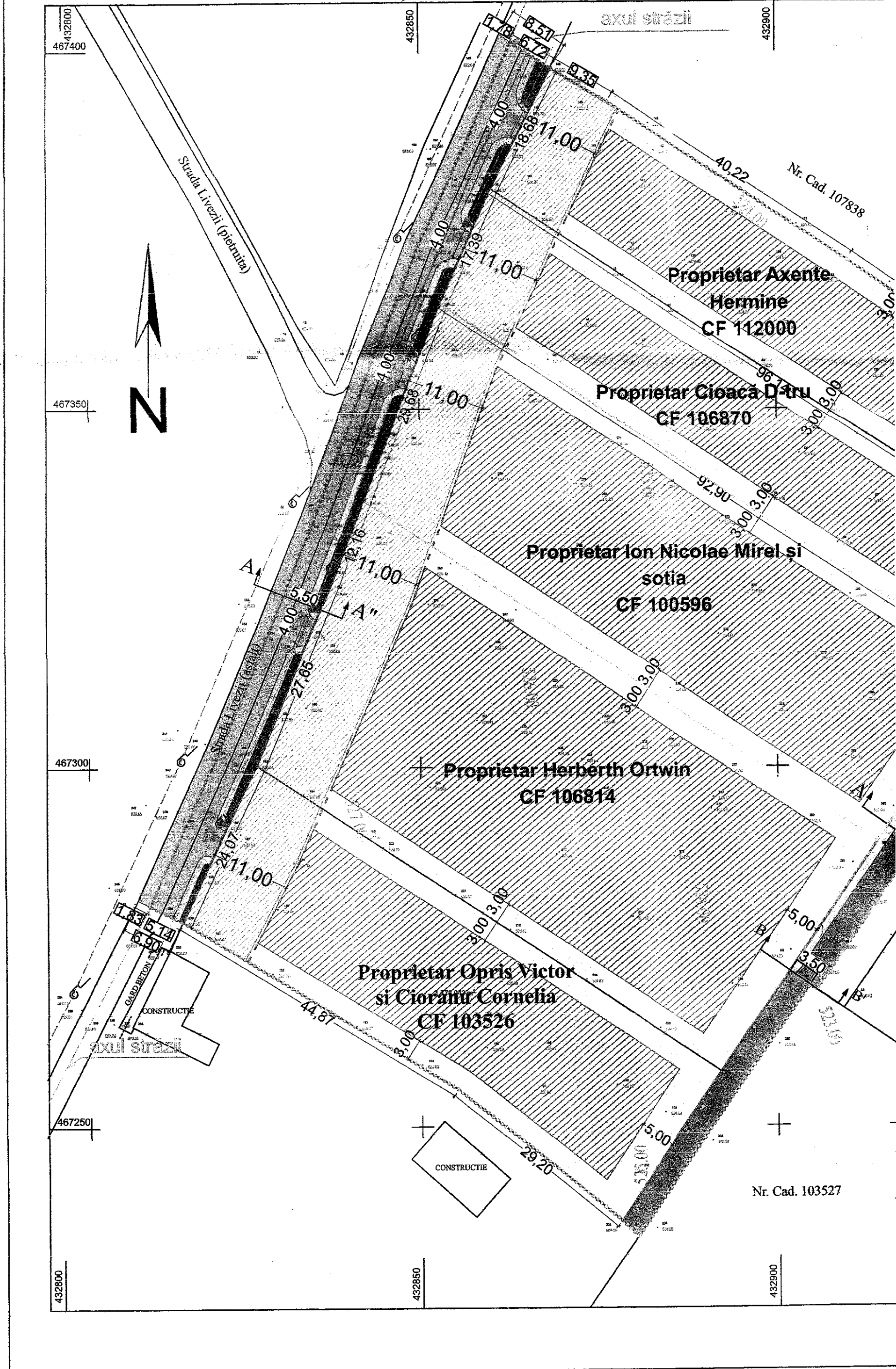


difuzare:

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  
ION NICOLAE MIREL  
jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Independenței nr. 8  
afisaj



# PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+E, STR.LIVEZII FN, REGLEME





**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE UTR L2  
UTILIZĂRI ADMISE  
LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE (MAXIM 2 APART)  
SERVICII AFERENTE FUNCȚIUNII DE LOCUIRE  
POT maxim 40%  
CUT maxim S+P+E = 0,9 ADC/MP TEREN**

**LEGENDA**  
**LIMITE**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE IDENTIFICATE CONE. DOC. TEREN AFERENTE PUZ
- ALINIAMENT

**RETELE EDILITARE EXISTENTE SI ZONELE LOR DE PROTECTIE SI SIGURANTA**

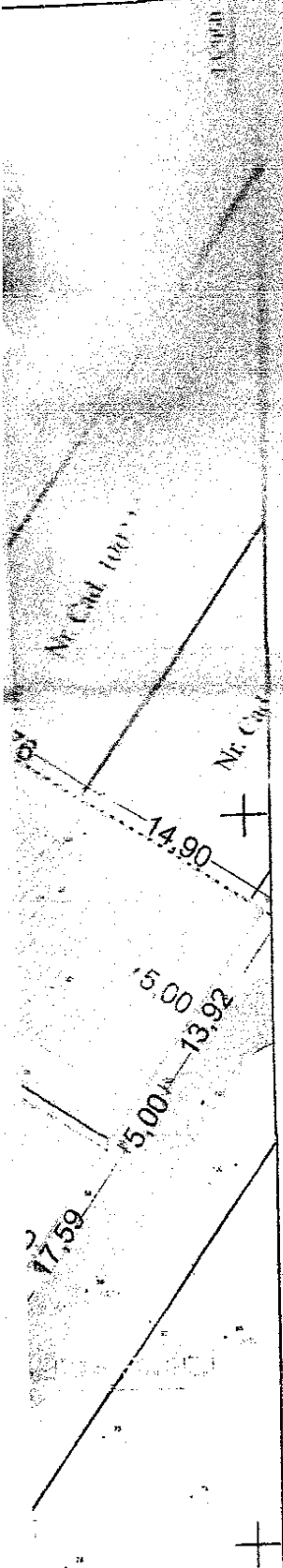
- RETEA LEA DE
- RETEA JOC SA SI TENIS
- ZONĂ VERDE DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII
- RETRAGEREA ELIBERĂRII ZONĂ PROTECTIE LEA

**TOPOGRAFIA TERENULUI**

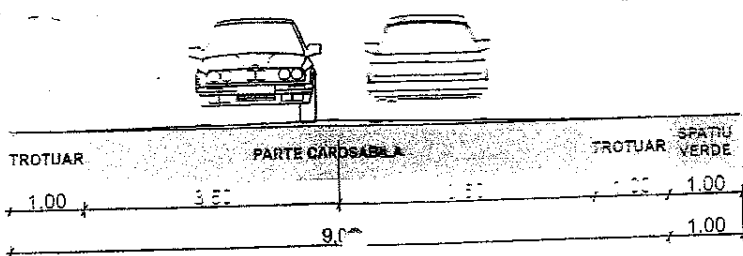
- CURBE DE NIVEL

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

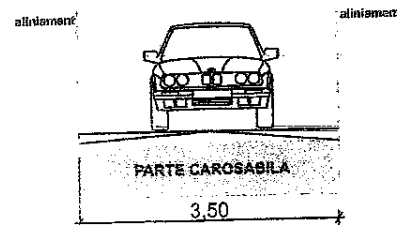
- LINEA ALINIERE
- SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, MAX. 2 APART
- EDIFICABIL PROPUȘ
- ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE
- ZONĂ CIRCULAȚII PIETONALE
- ACCES CAROSABIL PARCELE
- ACCES PIETONAL PARCELE



A-A' PROFIL TRANSVERSAL SC 1:100 ARTERA DE DESERVIRE LOCALA CAT IV FUNCTIONAREI REZELEI STRADALE



B-B' PROFIL TRANSVERSAL SC 1:100 ARTERA DE CIRCULAȚIE DE DESERVIRE LOCALA CAT IV FUNCTIONAREI ACCES LA LOTURI



Nr. Cad. 102352

432950

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
Teren liber de construcții	11046	89,50	0	0
Locuire și funcțiuni complementare	0	0	4934	40
Circulații rutiere și pietonale	1201	9,75	1611	13,06
Spații verzi de protecție a infrastr. LEA	0	0	985,15	8
Spații verzi domeniul public	88	0,75	88	0,7
Spații verzi domeniul privat	0	0	4716,85	38,24
<b>TOTAL</b>	<b>12335</b>	<b>100</b>	<b>12335</b>	<b>100</b>

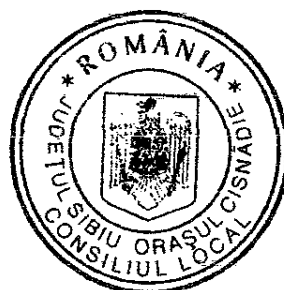
**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
Teren liber de construcții	11046	89,50	0	0
Locuire și funcțiuni complementare	0	0	4934	40
Circulații rutiere și pietonale	1201	9,75	1611	13,06
Spații verzi de protecție a infrastr. LEA	0	0	985,15	8
Spații verzi domeniul public	88	0,75	88	0,7
Spații verzi domeniul privat	0	0	4716,85	38,24
<b>TOTAL</b>	<b>12335</b>	<b>100</b>	<b>12335</b>	<b>100</b>

PROPRIETAR	ADRESA
AXENTE HERMINE	Str. Măgurii, nr 35, Cîsnădie
CIOACĂ D-TRU	Str. Nicolae Iorga, nr 51, et 5, ap 65, Sibiu
MIREL ION și soția	Str. Independenței, nr 8, Sibiu
HERBERTH ORWIN	Str. Lungă, nr.29, Cîsnădie
OPRIS VICTOR CIORANU CORNELIA	Str. Argintului, nr 23, Cîsnădie Str. Argintului, nr 3, Cîsnădie

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
COMISIA TERENURI DE AMENAJAREA  
TERENURILOR SI URBANISMULUI  
AVIZ UNIFORMITATE SI  
ARMAREA SIBIU  
VIZAT SI SEB NESCHIMBARE

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretar,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



ANEXA 2 LA HCL. 150/27 iunie 2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CONSTRUIRE LOCUINȚA S+P+E, IMPREJUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

Cisnădie, Strada Livezii, FN

(CONFORM AVIZ OPORTUNITATE NR. 12672/22.10.2018)

**Beneficiar:**

Primăria orașului Cislădie

- la inițiativa proprietarilor Ion Nicolae Mirel și soția Ion Aurora

**Proiectantul general**

- S.C. SurfaceDESIGN SRL prin

arh. Corduban Carmen Simona

**Data elaborării**

**Octombrie 2018**

I.	DISPOZITII GENERALE	4	
	Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4	
	Capitolul 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	4	
	Capitolul 3. Domeniul de aplicare	4	
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5	
	Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natur- al și construit	5	
	Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.	5	
	5.1. Expunerea la riscuri tehnologice.	5	
	5.2. Asigurarea echipării editare și evacuarea deșeurilor.	5	
	5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice.	5	
	5.4. Lucrări de utilitate publică	6	
	Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	6	
	6.1. Orientarea față de punctele cardinale	6	
	6.2. Amplasarea față de drumuri publice	7	
	6.3. Amplasarea față de aliniament	7	
	6.4. Amplasarea în interiorul parcelei	7	
	Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7	
	7.1. Accese carosabile	7	
	7.1. Accese pietonale	7	
	Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	7	
	8.1. Racordarea la rețele de echipare edilitară	7	
	8.2. Realizarea de rețele edilitare	8	
	8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	8	
	Capitolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și(ale) construcțiilor.	9	
	9.1. Parcelarea	9	
	9.2. Înălțimea construcțiilor	9	
	9.3. Aspectul exterior al construcțiilor	9	
	Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parceaje, spații verzi, și împrejuriri.	9	
	10.1. Parceaje	9	
	10.2. Spații verzi și plantate	10	
	10.2. Împrejuriri	10	
III	Prevederi la nivelul zonei funcționale	11	
	SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	11	
	SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CON- STRUCȚIILOR	12	

## I. DISPOZITIILE GENERALE

### 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 detaliază și completează 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 751/03/09/2018 și a avizului de oportunitate nr 12672/22/10/2018 emise de Primăria orașului Cisnădie.

### Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+E, IMPREJUMIURE SI BRANSAMENTE UTILITĂȚI, 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 OCUPAREA 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 evacuarea 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 destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilitatea dintr-un drum public.Platformele vor putea servi 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 funcțiunilor și conformării volumetrice.**

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor 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

precizate și detaliate în cadrul reglementărilor 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 mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite în acest regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de cei doi indicatori urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
- 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 indicatorilor 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 pe orizontală a construcțiilor existente vor respecta procentul de ocupare a terenului stabilit 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 indicatorilor 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 petroliere, 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 parcelelor 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 aliniatului 8.1.1. cu avizul organelor

administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască 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 edilitare

Realizarea de rețele edilitare 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 edilitare 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 bransare la rețeaua edilitară 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 cheltuiala 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, s) 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 edilitare

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 aliniatul 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 ș(ale) construcțiilor.**

### **9.1. Parcelarea**

9.1.1. Parcelarea este operațiunea de divizarea a unei 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 utilizarea 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 construite numai loturile care se încadrează în prevederile a), b), c).

9.1.4. Sunt considerate construite 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 general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

### **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 destinație, necesită spații de parcare se

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

10.1.2. Prin excepție de la prevederile aliniatului 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:

B. 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;

C. Solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice din 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 reglementărilor 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 secții 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 urbane.

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

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

**L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici S+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 S+P+1 niveluri, situate în noile extinderi; se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări existente.

#### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** -

- 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.
- Turism tip bed and breakfast, pensiune, maxim 8 camere.

#### **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 refofosibile.
- Platforme de precolectare 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.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoritice.

## SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CON- STRUCȚIILOR

### Art. 4 – CARACTERISTICIALE PARCELELOR(SUPRAFEȚE, 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 cuplate și 14 mp pentru clădiri izolate ;
  - b) suprafața minimă a parcelei de minimum 350 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau 250 mp 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).

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

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

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 11 m pentru respectarea zonei de protecție a infrastructurii LEA.

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

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

Conform PUG oraș Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015, pentru zona L2:

- A. clădirile 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 posterioară a parcelei va fi egală 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. Lungimea maximă a calcanului va fi de 4 m după care clădirea se va retrage 1/2 din H maxim dar nu mai puțin de 3 m sau se va amplasa o nouă clădire conform articolului 7.

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

Conform PUG oraș Cisnădie 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 construibilă 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;
- Se propune un drum modernizat cu profil de 9 m, carosabil de 7 m și trotuare de o parte și cealaltă de 1 m.

#### **Art. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE**

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
  - Fiecare locuință individuală va avea minim 2 locuri de parcare în interiorul terenului (proprietate).
  - Fiecare locuință semi colectivă cu maxim două apartamente va avea minim 2 locuri de parcare/apartament în interiorul terenului (proprietate).
  - Construcții de turism - minim 1 loc de parcare pentru fiecare cameră.
    - minim 2 locuri de parcare pentru personal.
    - pentru restaurante deschise publicului larg se vor asigura câte un loc de parcare la 5-10 locuri de masă.
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi S+P+1.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt nu va depăși 7,5 m față de CTA.

#### **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 sau vor folosi metode de alimentare în rețea proprie.

#### **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor asigura spații verzi în procent de minim 30%.
- Spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se interzice amplasarea de arbori în zona de protecție și siguranță a rețelei LEA
- Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar accese și curți.

#### **Art. 14. - ÎMPREJUMIRI**

Împrejurimile 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 maxim 2.5m, dar se recomandă garduri vii.

#### **SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA 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 S+P+1= 0,9 mp ADC/mp teren

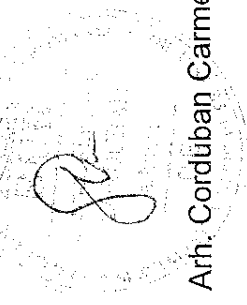
**DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

Prezentul Regulament este întocmit pentru **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**, oraș Cisnădie, strada Livezii, FN, C.F. 100596.

**APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

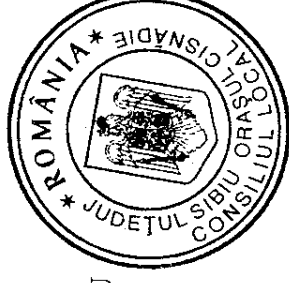
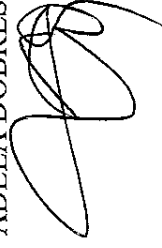
Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobarea, în antepagina la Regulament se atasează, prin grija Consiliului Local Cisnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).



Întocmit,  
Arh. Corduban Carmen Simona

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
MARIA ADELA DOBRESCU



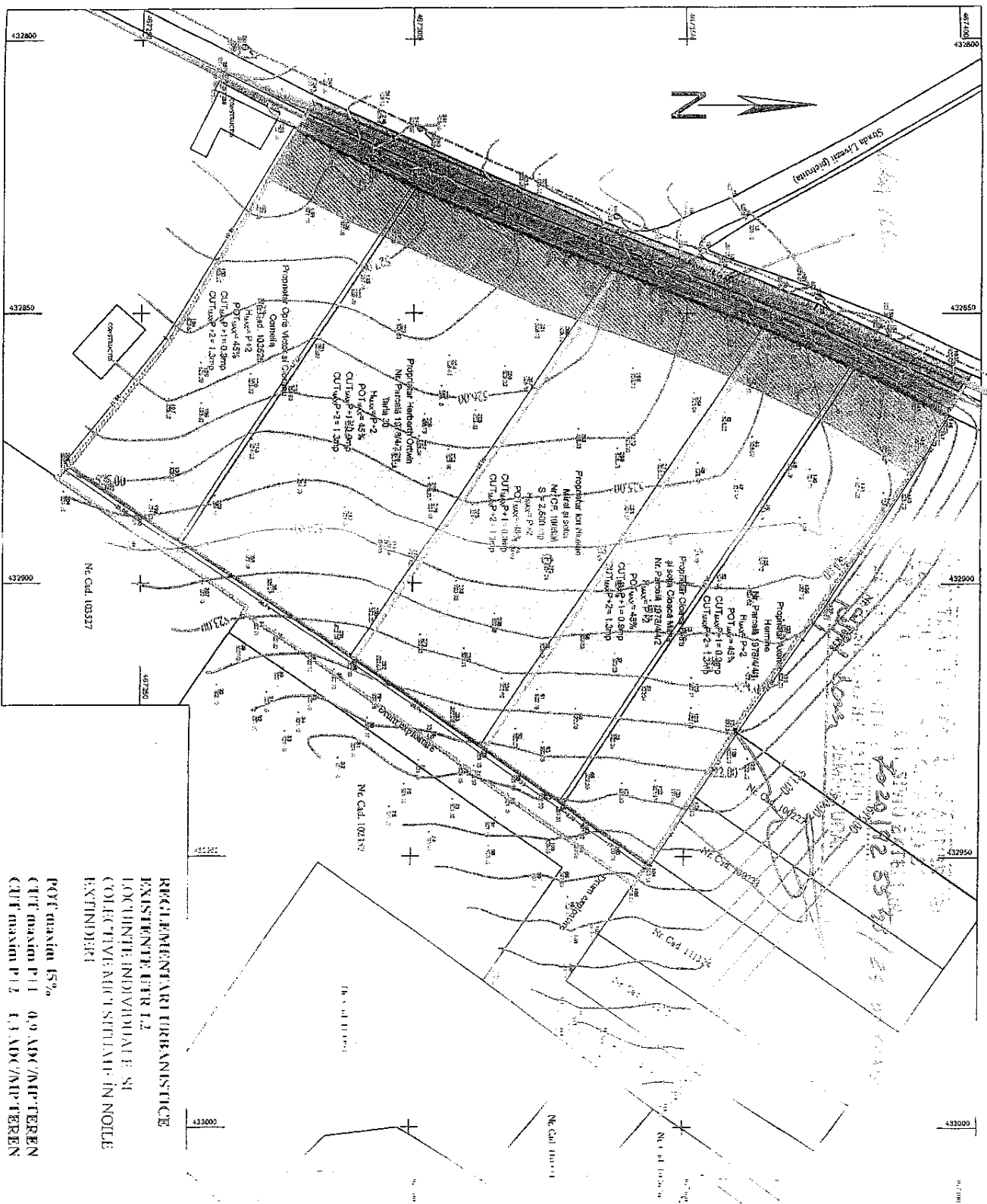
CONTRASEMNEAZĂ:

Secretar,

CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



# PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+E, STR. LIVEZII FN, SITUAȚIA EXISTENTĂ

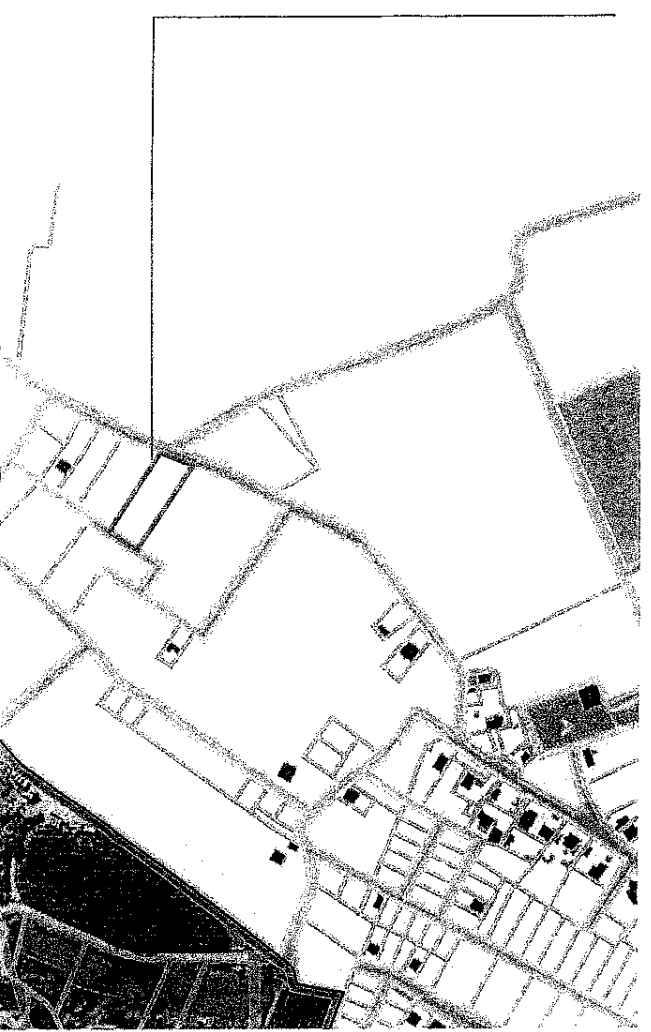


REGLEMENTARI TERRANISTICE  
EXISTENTE PERTE  
LOCUINTE INDIVIDUALE SI  
COLECTIVE ALOC SI SITIAMI- IN NOILE  
EXTINDERI

POT maxim 5%  
CUT maxim P1 0,9 AD/ /MP TEREN  
CUT maxim P1 2 1,1 AD/ /MP TEREN

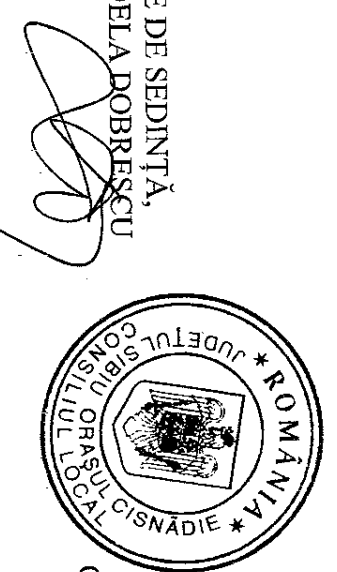
- LEGENDA**
- LIMITA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA PARCELEI CE A GENERAT PUZ
  - LIMITE PARCELE IDENTIFICATE CONF. DOC. TOPO. AFERENTE PUZ
  - ALINIAMENT
- CIRCULAȚII**
- ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE
- TOPOGRAFIA TERENULUI**
- CURBE DE NIVEL
- OCUPAREA TERENURILOR PE FUNCȚIUNI**
- TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII
- REȚELE EDILITARE EXISTENTE SI ZONELE LOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ**
- RETRAGERE OBLIGATORIE (ZONĂ DE PROTECȚIE LEA)
  - ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE ÎNPRASTR. LEA
  - RETEA LEA 20KV
  - RETEA JOASĂ TENSIUNE

PROIECTANT ÎN MOBILITATE  
BIB. CI. AL. MIREA  
C. TEL. 180596  
C. FAX. 118 NR. 9609  
BIB. CI. AL. 2294  
NIP. VANCELA 1978/413



ÎNCADRARE ÎN PUĞ CISNĂDIE SCARA 1: 5000

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZĂ  
Secretar  
CIPRIAN-CONSTANTIN PRUSU

