

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

**HOTĂRÂREA nr. 60**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Dezvoltare rezidențială-construire**  
**locuințe colective” beneficiar SC ACL CONST IMOB SRL**

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 28.02.2019;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 15224/13.11.2018;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească, meiu 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 Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cîsnădie;

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 „DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ-CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE”, amplasat în Cîsnădie, str. Liviu Ciulei FN; CF Nr. 108177; Nr. TOP. 108177 beneficiar SC ACL CONST IMOB SRL, 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 550mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări editare 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 SC ACL CONST IMOB SRL.

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

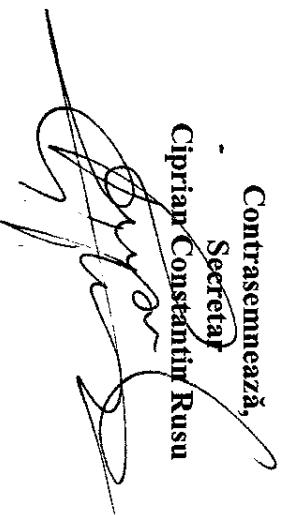
**Art.8** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie în data de 28 februarie 2019 cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președinte de ședință,  
Adrian Popu Cristea



Contrasemnează,  
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

SC ACL CONST IMOB SRL

jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Abatorului nr.10, et.4, ap.39  
afisaj

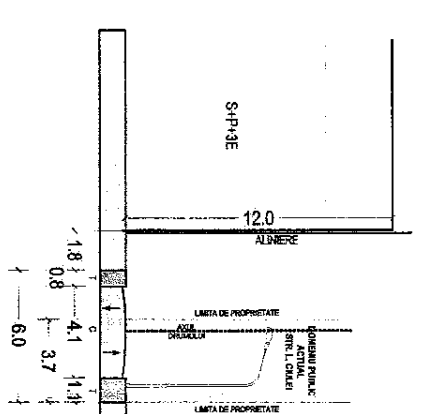
**PUZ DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ORAȘ CISNĂDIE, STR. LIVIU CIULEI, FN, CF 108177**

**ANEXA 1 LA HCL. 60/28 februarie 2019**

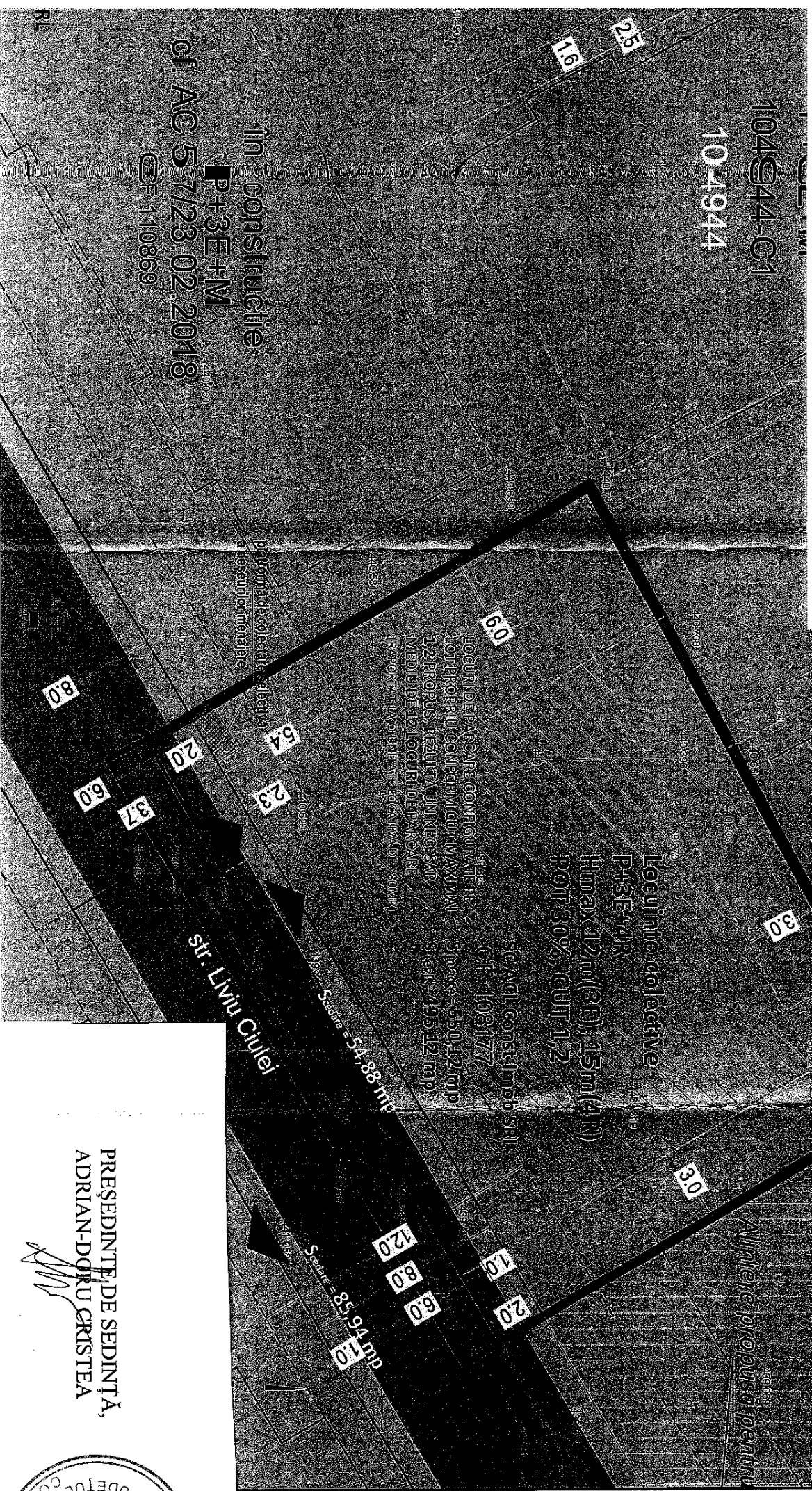
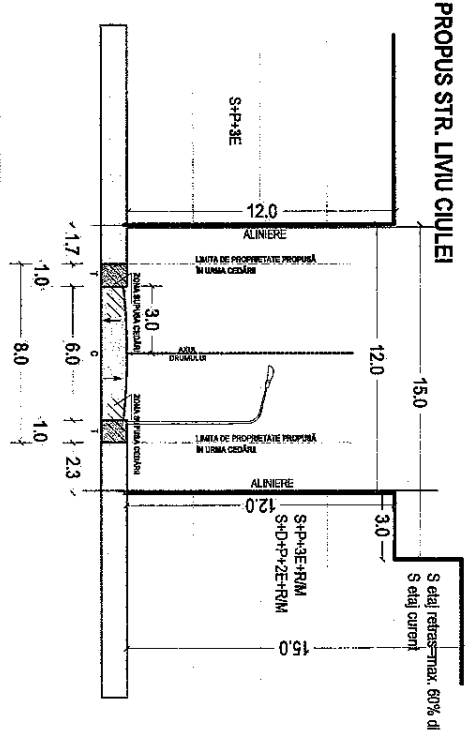
**BILANȚ TERITORIAL**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	Procent (%)	Suprafațe (mp)	Procent (%)	Suprafațe (mp)
1. Zona L3 - locuințe colective medii P+3, P+4, din care:	91.90%	48512 mp	82.52%	42512 mp
1.1 Terenuri contribuibile	0.00%	0	0%	0
1.2 Teren neamenajat	91.90%	48512 mp	82.52%	42512 mp
2. Zona circulațiilor publice	8.33%	404.98 mp	17.48%	850.00 mp
2.1. Circulații pietonale - trotuar	5.09%	27.79 mp	4.63%	22.79 mp
2.2. Circulații auto - stradă	3.24%	76.89 mp	12.78%	627.21 mp
<b>TOTAL ZONA REGLEMENTARĂ</b>	<b>100%</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>1272.98</b>
Teren generator PUZ CF 108177 component al zonei L3, din care:	12.90%	495.12 mp	100%	495.12 mp
a. Zona edificabilă	0%	0	0%	0
b. Zona parcare	1.65%	81.52 mp	1.44%	72.00 mp
c. Zona apei și trotuar garda	6.25%	312.52 mp	6.53%	323.12 mp
d. Zona spații verzi parca	11.63%	581.91 mp	10.71%	533.12 mp
e. Căile scese rutier	10.71%	533.12 mp	100%	533.12 mp
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>1272.98</b>

**PROFIL EXISTENT STR. LIVIU CIULEI**



**PROFIL PROPUȘ STR. LIVIU CIULEI**



**LEGENDĂ**

- Limită administrativă UAT
- Limită intravilan
- Limită zonă de studiu PUZ
- Parcelă generatoare studiu PUZ
- Parcelă zona studiu
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
- Zonă locuințe colective medii de tip L3 cf. PUG
- Circulații pietonale
- Circulații rutiere
- Zonă teren neamenajat
- Accese rutiere pe lot
- Accese pietonale pe lot
- MODUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A PARCELELOR
- Alinierea construcțiilor
- Retrașeri minime laterale și posterioare
- Zone edificabile
- Zone cu interdicție de construcție, excepție sisteme de parcare de tip klauz sau pergole metalice demontabile cu Hmax 3,3m
- Construcții existente cu structură durabilă (zidărie de cărămidă cu planșee de beton) cu stare generală bună
- Zone de teren necesare a fi cedate domeniului public pentru constituire strada Liviu Ciulei pe profil de șm conform PUG Cisnădie

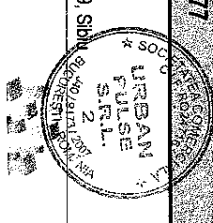
Seren generator = 550 mp      Szona de reglementare = 600 mp

**PUZ DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ  
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
STR. LIVIU CIULEI, FN, CISNĂDIE, CF 108177**

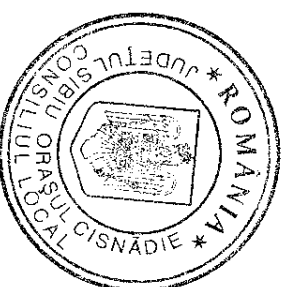
**BENEFICIAR:** ORAȘUL CISNĂDIE  
Plata Revoluției nr. 1, Cisnădie

**INIȚIATOR:** SC ACL CONST-IMOB SRL  
Strada Abuzului nr. 10, et. 4, ap. 39, Sibiu

**PROIECTANT:** S.C. URBAN PULSE S.R.L.  
Strada Vicina nr. 1, Bl. 32, sc. 2, ap. 80



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
ADRIAN-DORU CRISTEA



CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretar,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

*(Handwritten signature)*





**URBAN PULSE**  
PROIECTARE CONSULTANȚA ARHITECTURĂ URBANISMĂ TEREN

Urban Pulse  
Strada Vicina nr. 1 bl.32.sc.2 Ap. 80  
București, România  
Telefon: 0766.510.007  
E-Mail: urban,pulse@gmail.com

ANEXA 2 LA HCL. 60/28 februarie 2019

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE  
URBANISM**

DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, STR. LIVIU CIULEI

ORAȘUL CISNĂDIE, JUDEȚUL SIBIU

**VOL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ETAPA IV – DOCUMENTAȚIE FINALĂ**

Aprobare Consiliul Local Cisnădie

IANUARIE 2019



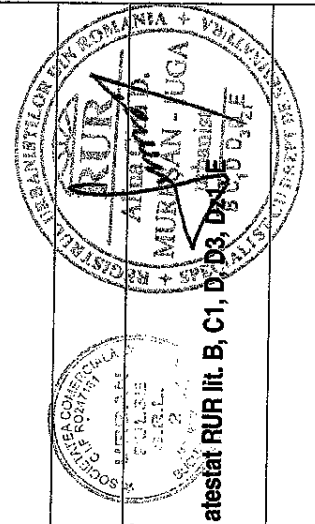
Urban Pulse  
 Strada Vicina nr.1 bl.32.sc 2. Ap. 80  
 Bucuresti, Romania  
 Telefon: 0766.510.007  
 E-Mail: urban.pulse@gmail.com

**URBAN PULSE**  
PROIECTARE, CONSULTANȚĂ, ARHITECTURĂ, URBANISM, TERENURI

## VOL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### FIȘA PROIECTULUI

1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului  <b>Pian urbanistic zonal – Dezvoltare rezidențială – Construire locuințe colective, str. Liviu Ciulei, FN, oraș Cîsnădie, jud. Sibiu</b>  Amplasament  Intravilan, str. Liviu Ciulei, FN, oraș Cîsnădie, jud. Sibiu,  Teren generator înscris în CF 108177 Cîsnădie, CAD 108177
1.1.3.	Beneficiar  <b>Orașul CÎSNĂDIE</b>
1.1.4.	Inițiator  <b>SC ACL CONST-IMOB SRL</b>  Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori  <b>S.C. URBAN PULSE S.R.L. – proiect nr.UPO07/2017</b>  <b>Sef Proiect: urb. Allina MUREȘAN-JUGA , specialist atestat RUR lit. B, C1, D, D3, D3E</b>
1.1.5.	Data elaborării  Iulie 2018 – aviz de oportunitate – nr. 10265/20.07.2018  Iulie -noiembrie 2018 – documentații de avizare  <b>Ianuarie 2019 – aprobare CL</b>





# URBAN PULSE

BUROUL CONSILIERIA ARHITECTURA LAMPANOR DESIGN

Urban Pulse  
Strada Vicina nr. 1 bl.32 sc.2. Ap. 80  
Bucuresti, Romania  
Telefon: 0766.510.007  
E-Mail: urban.pulse@gmail.com

## CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITIILE GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

### III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona de locuințe individuale și colective mici (L3)

I	DISPOZIȚIILE GENERALE
---	-----------------------

1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism
----	--

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din Strada Liviu Ciulea Cîrnădie, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile



PUG Cîsnădie și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenul situat în intravilanul orașului.

Suprafața de teren care a generat P.U.Z.-ul se află în partea nordică a intravilanului orașului Cîsnădie, în imediata vecinătate a limitei administrative cu municipiul Sibiu și cu comuna Șelimbăr. Conform P.U.G.-ului în vigoare, al orașului Cîsnădie terenul studiat face parte din zona funcțională L3, subzona locuințelor colective medii P+3, P+4 situate în ansambluri preponderent rezidențiale. Prin tema de proiectare se solicită completarea zonelor edificabile pe terenurile libere din cadrul zonei de reglementare (rezidențial colectiv și servicii compatibile) cu regim de înălțime de maxim P+4E (P+3E+4R sau P+3E).

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

## 2. Baza legală a R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;



- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;

### 3. Domeniul de aplicare a RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:



- **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

Lucrările de construire, extindere, reparații, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private / publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire emise de Primăria Orașului Cîrnădie cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

- **Lucrări ce nu necesită autorizație de construire**

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- a) reparații la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații și înlocuiri de tamplarie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tamplariei, inclusiv în situații în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii; reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de condiționare a consumurilor de utilități; reparații și înlocuiri la pardoseli, sobe de încălzit;
- c) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fatadă, astfel:
  1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare, altele asemenea;
  2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
  3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperisului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasa/sarpanta - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri;
  - d) lucrări de întreținere la caile de comunicație și la instalațiile aferente;
  - e) lucrări de compartimentare provizorie nestructurală

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: U03 "Reglementari urbanistice" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.



**II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale/culturale autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.

• **Zone de protecție / interdicție:**

Zone de protecție pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecție:

- retrageri conform avizelor obtinute.

Zone cu interdicție temporară de construire

- in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

- zona studiată, până la asigurarea gabaritelor conforme cu normele în vigoare pentru circulațiile rutiere și pietonale, executarea lucrărilor edilitare necesare funcționării și recordării construcțiilor la rețelele edilitare

Zone cu interdicție totală de construire:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute pînă PUZ

- în zone de protecție.

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

• **Măsuri de protecție pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare**

Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a obiectivelor propuse pînă P.U.Z. Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publica.

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare;
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate;



**6. Retrașeri minime obligatorii**

Ciădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim 2.0 m pentru fațade fără deschideri și/sau ferestre ale camerelor principale. Se acceptă deschideri pentru: grupuri sanitare, ventilație a zonelor de depozitare, casa scării, și altele asemenea.

Se interzice construirea pe limitele parcelelor.

Ciădirile se vor retrașe față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 3.0 m;

Alinierea construcțiilor se stabilește la o distanță de 12 m față de frontul opus – distanță ce reprezintă înălțimea la aliniere (P+3) sau la 15 m – pentru un regim de construire P+4. Se acceptă și soluții de P+3+4R caz în care alinierea va fi cea specifică pentru P+3 (12m) iar etajul retras va fi retras față de această zonă cu 3 m în plan vertical, rezultând o distanță față de frontul opus de 15m.

Se recomandă ca, pentru respectarea inițiativii locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.0 m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9 m de la pardoseala încăperilor;

În cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/zonelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

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

• **Accese carosabile**

Se vor asigura accese carosabile pentru locuitori și vizitatori precum și pentru colectarea deșeurilor și accesul mașinilor de stingere a incendiilor.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

• **Accese pietonale**

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri; Stratul de uzura al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.



**URBAN PULSE**

INTELECTUAL CONSULTANȚA ARHITECTURĂ URBANĂ PULSE

Urban Pulse  
Strada Vicina nr. 1 bl.32 sc.2. Ap. 80  
Bucuresti, Romania  
Telefon: 0766.510.007  
E-Mail: urban.pulse@gmail.com

#### • **Parcaje**

Numărul locurilor de parcare obligatoriu pentru obținerea autorizației de construcție este conform funcțiunilor propuse și va fi menționat în proiectul de arhitectură, fiind de minim 1,5 loc de parcare / la o unitate locativă cu suprafața utilă de până la 100 mp, 1,5 loc de parcare/100mp suprafață utilă sau fracțiune pentru unitățile locative cu suprafața utilă peste 100mp, iar în cazul funcțiunilor comerciale dezvoltate exclusiv la parterul imobilelor, numărul acestora se va suplimenta cu 1 loc raportat la 30 mp suprafață desfășurată comercială, profilul comercial fiind prevăzut de prezentul regulament în cadrul Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări.

Parcajele vor putea fi dezvoltate la sol (individual sau în sisteme de tip klaus) sau în variantă subterană sub amprenta imobilelor, fiind permisă dezvoltarea subsolurilor pe maxim 50% din suprafața totală a terenurilor.

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

Orice construcție nouă se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse în conformitate cu art. 27 din RGU.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentare cu apă
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Beneficiarii prezentelor reglementări se obligă să racordeze viitoarele construcții potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. vor fi amplasate exclusiv în variantă subterană sau în nișe ale clădirilor și se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deteriora imaginea clădirilor.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incinta/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției. Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă și nici în eventualele ganguri de acces. Pentru acestea se vor utiliza fișe (construcție metalică) încastrate în zidărie. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau mărirea capacității a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local. (Conform art. 28 din R.G.U.)



▼ Modul de asigurare a încălzirii, încălzirea fiecărei construcții se va realiza în sistem individual sau centralizat cu centrale (electrice, pe combustibil solid, pe combustibil lichid, solare, cu pompe geotermale). Se impune ca proiectele de autorizare a construirii să conțină studii privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei.

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

##### • Reguli de utilizare a terenurilor

Parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- o parcela are suprafața mai mare de 350 mp;
- o parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită.

Aliniereg:

Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice, zonificare.

Indicatori urbanistici:

Autorizația de construire se va elibera în condițiile respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți de prezentul regulament pentru zona funcțională. În cazul dezmembrărilor de parcele sau în cazul construirii pe parcele unde deja există alte construcții, indicatorii P.O.T. și C.U.T. se vor calcula luând în considerare clădirile existente pe parcela inițială, conform plansei de Reglementări urbanistice. **La efectuarea dezmembrărilor se va avea în vedere notarea indicatorilor urbanistici și raportarea la suprafața lotului inițial pentru fiecare parcelă rezultată în parte.**

#### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

##### • Spații verzi private

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate. Acestea sunt de două feluri:

- spații verzi de agrement
- spații verzi de protecție.

Suprafața spațiilor verzi de pe o parcelă se calculează însumând cele două tipuri de spații și va fi de minim 50% din suprafața totală a parcelei. Poziționarea și conformarea spațiilor verzi de agrement poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

Împrejmuirile se vor realiza conform RLU al Orașului Cîsnădie.

#### 11. Unități și subunități funcționale

Zona studiată cuprinde următoarele unități funcționale:

- Zona de locuințe colective medii P+3, P+4 – detalieri în prezentul PUZ și conf. PUG și RLU în vigoare



**URBAN PULSE**  
SOCIETATE DE PROIECTARE, CONSULTANȚĂ ȘI ÎNDEPLINIRE ÎN CONSTRUCȚII

Urban Pulse  
Strada Vicina nr. 1 bl.32 sc 2. Ap. 80  
București, Romania  
Telefon: 0766.510.007  
E-Mail: urban.pulse@gmail.com

### III PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### Macrozonă funcțională L - ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

#### L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII P-2, P-4 SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

##### Generalități: Caracterul zonei

Zona locuințelor colective medii se caracterizează printr-o structurare mare a caracterului predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate.

##### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

###### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective (multifamiliale);
- Terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare – rezolvate pe lot propriu fără alte funcțiuni pe aceeași parcelă
- Creșe, grădinițe, centru de supraveghere copii - rezolvate pe lot propriu fără alte funcțiuni pe aceeași parcelă
- Centru medical, dispensar – rezolvate pe lot propriu fără alte funcțiuni pe aceeași parcelă

###### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit mansardări supraetajarea cu etaje retrase cu suprafețe de maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m)
- Se admit funcțiuni comerciale dispuse la parterul imobiilor (comerț de proximitate, farmacii) cu accese separate și zone de utilizare exclusivă – teren cu suprafața de minim 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.
- Se admit servicii profesionale (cabinete de avocatură, birouri de proiectare, birouri notariale, cu condiția ca suprafața individuală a acestora să nu depășească 100 mp;
- Creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 1000,00 mp; Dezvoltarea acestor tipuri de funcțiuni va fi făcută în baza unor documentații de urbanism de tip PUD aprobate conform legii.
- Se admit locuințe individuale pe loturi cu suprafața de maxim 600 mp

###### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art.2.



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

- Pe întreaga zonă L3 se interzice funcționarea caselor de amaneț, a magazinelor cu produse second-hand și a sălilor de jocuri de noroc.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Forma și dimensiunile parcelelor vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, SECȚIUNEA 4: *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, Art. 30: Parcelarea.*

Dimensiunea minimă a terenurilor este de **400 mp** iar deschiderea la stradă de minim **15 m** cu regim de construire **exclusiv izolat.**

Pentru parcelele de colț se acceptă o diminuare cu 50 mp a suprafeței terenurilor

Zonele edificabile și condiționările de amplasare stabilite de prezentul regulament se păstrează și în urma oricărei operațiuni de dezmembrare sau de comasare.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor se stabilește conform planșei de reglementări urbanistice (la minim 2,3m (construire P+3) respectiv 5,4 m (construire P+4) pentru latura nordică a străzii Liviu Ciulei) față de aliniament iar în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu respectând retragerea de la aliniament. Amplasarea clădirilor se face obligatoriu pe aliniere.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației.

Clădirile principale se vor amplasa în regim izolat, retragerea față limita estică laterală va fi de minim 3,0 m iar retragerea față de limita opusă (vestică) va fi de minim 6,0m rezultând o distanță minimă între clădiri de 8,0 m

### Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 3,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcela vecină (asigurarea unui minim de 1,5 ore la soarelui de iarnă).

Anexele gospodărești – pergole acoperite sau descoperite, instalații de tip klaus pentru parcare, se vor putea amplasa pe limitele laterale sau posterioare de proprietate cu condiția ca înălțimea la cornișă să nu depășească 2,20m, înălțimea maximă (la coamă) să nu depășească înălțimea de 3,10 m iar pantele acoperișului să fie paralele cu respectiva limită, în caz contrar acestea se vor amplasa la minim 3,0 m față de această limită.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.



# URBAN PULSE

PROIECTUL DE CONSISTENȚĂ ARHITECTURALĂ - ÎMBUNĂTĂȚIRE

Urban Pulse  
Strada Vicina nr.1 bl.32.sc.2. Ap. 80  
București, România  
Telefon: 0766.510.007  
E-Mail: urban.pulse@gmail.com

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

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- înțelnera clădirilor;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități;
- iluminarea naturală;
- securitatea;
- salubritatea, etc.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte.

Această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcarie sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

**Pentru autorizarea construcțiilor ce necesită distanțe reduse se va solicita elaborarea unui studiu local de însorire.**

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii în conformitate cu prevederile Normativului privind adaptarea clădirilor civile și a spațiilor urbane la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP051-2012 Rev. 051-2015.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Necesarul locurilor de parcare se stabilește:

- 1.5 loc de parcare/unitate locativă cu suprafața de până la 100mp
- 1.5 loc de parcare/100mp sau fracțiune de suprafață deslășurată în cazul unităților locative cu suprafața mai mare de 100mp.

1 loc de parcare/30 mp suprafață deslășurată de spații aferente altor tipuri de activități.

În calculul necesarului de locuri de parcare se vor omite spațiile tehnice necesare desfășurării activității.

Amplasarea spațiilor de parcare vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și arume acestea vor fi amplasate la minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Stabilirea înălțimii construcțiilor s-a efectuat în corolare cu parametrii ce definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate și cu specificul de construire al localității Cisnădie zona L3, astfel:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonă propusă prin PUG;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectiva cat și pentru construcțiile învecinate.

Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la alciul ultimului nivel = 15,00 m (P+3E+4R).  
Înălțimea maximă a clădirilor la coamă sau la alciul ultimului nivel = 12,00 m (P+3E).



Se admite un nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită (R), cu condiția de a nu se depăși înălțimea maxim admisă la coamă, 15,00 m.(P+3E+4R).

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Dimensiunea maximă a firmelor publicitare va fi de 1m înălțime x 2 m lungime amplasate strict pe fațadă. Nu se admit firme luminoase sau în culori stridente

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

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art. 27 din RGU.

Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico – edilitare existente.

Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor executa exclusiv în variantă subterană.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Aparatele de măsurare (contoare de apă, gaze, etc) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă. Pentru acestea se vor utiliza firde (construcții metalice) încastat în zidărie sau subteran. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înălțura toate elementele parazițare sau rețele inutile și suporturile lor.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Cishădie. (Conform art. 28 din R.G.U.)

Amplasarea platformelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației și anume acestea vor fi amplasate la minim 10 m de ferestrele camerelor de locuit, vor fi accesibile direct sau la maxim 15 m de o circulație publică și la maxim 30 de m de accesele cele mai îndepărtate ale imobilelor pe care le deservesc. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoalului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe fiecare parcela spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile reconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectiva cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate



**URBAN PULSE**  
PROIECTAREA, CONSULTANȚA, ARHITECTURA, URBANISMUL PĂSĂRI

Urban Pulse  
Strada Vicina nr.1 bl.32.sc.2. Ap. 80  
București, România  
Telefon: 0766.510.007  
E-Mail: urban.pulse@gmail.com

realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

Eliminarea vegetatiei înalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Spatiile reconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzută, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Spațiile de locuire colectivă, spațiile comerciale permise și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii etc.

În spațiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejurimilor, clădirilor de orice fel, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri cu soclu de 60 cm și vor fi transparente/semitransparente, dublate eventual cu gard viu la interior. Gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi din lemn, cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

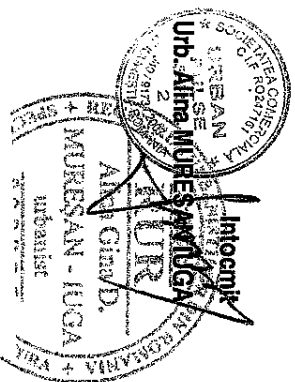
**POT maxim = 30% pentru regim de construire P+3E**

**POT maxim = 26,18% pentru regim de construire P+3E+4R**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 1,2**

(terenurile din jurul zonei de studiu PUZ sunt reglementate cu valori ale CUT între 1,7-2,0) iar cf. Art. 32 alin (7) din Legea 350/2001 *coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura dată. Conform PUZ Cisnădie zona L3 are aprobat un CUT de maxim 1,0.*



PREȘEDINȚIE DE ȘEDINȚĂ,  
ADRIAN-DORU CRISTEA



CONTRASEMNEAZĂ  
Secretar  
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU





