

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

**HOTĂRÂREA nr. 150**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire casa" în Cisnădioara; str.**  
**Dealului FN; beneficiar Barsan Iris Michaela**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 25 iunie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 8762/17.06.2020, întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 8906/22.06.2020 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 214/22.06.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 284/22.06.2020;

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

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.„e”, alin. (6) lit.„e”, art.139 alin. (3) lit.„e”, art. 196 alin. (1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit.„a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire casa" în Cisnădioara; str. Dealului FN; CF. Cisnădie nr. 108650, 108655; beneficiar Barsan Iris Michaela, 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 prezența hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 3295mp.

**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, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

**Art.5** Prezența documentației de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

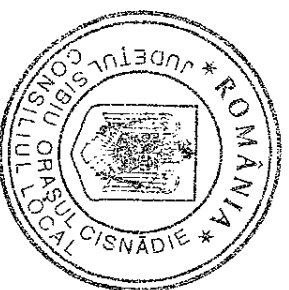
**Art.6** Prezența se comunică beneficiarului Barsan Iris Michaela.

**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 25 iunie 2020 cu 14 voturi „pentru” și 3 abineri.

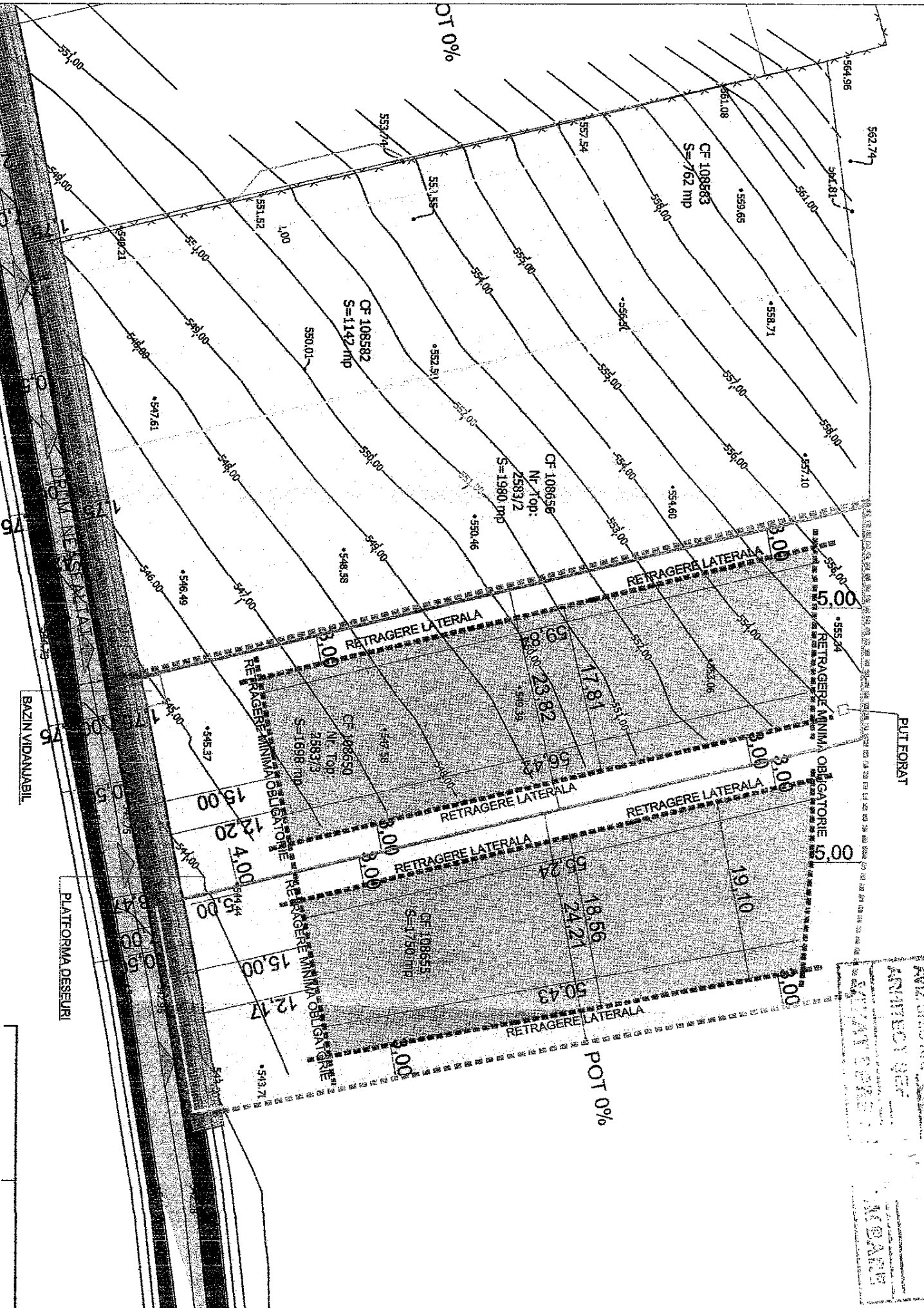
PREȘEDINTE PE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CUREA



CONTRASEMNĂZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



PLAN SITUATIE SC. 1:500



CONSILIUL JUDEȚEAN  
 DE PLANIFICARE  
 TERITORIALĂ ȘI  
 CONSTRUCȚII  
 CLUJ NAȚIONAL  
 ANEXA NR. 1 LA HCL. 150/25 Iunie 2020

ANEXA NR. 1 LA HCL. 150/25 iunie 2020  
 PLAN INCADRARE SC. 1:2000

**BILANT TERITORIAL al parcelei generatoare P.U.Z**

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENT (mp)	PROPOUS (mp)	%
0	297	17,49
0	789,3	46,48
0	543,51	32,02
0	68,19	4,01
0	1698	100

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 Sistem de proiecție: STEREO 70

INVENTAR COORDONATE	1960/8/1	Y
Nr	X	Y
431190,080	467851,783	
431214,588	467851,675	
431208,882	467773,312	
431232,089	467777,735	

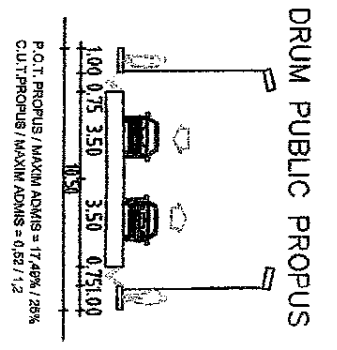
Smos = 1698 mp  
 Sact = 1698 mp

**Indici urbanistici conf. PUG CISMADIE**

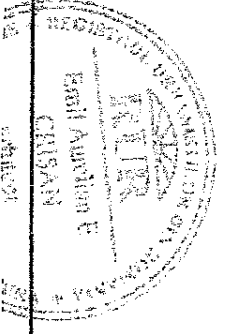
P.O.T. max = 25%  
 C.U.T. max = 0.9  
 Hmax = 7.2 m  
 S teren = 1898 m<sup>2</sup>  
 C.F. 108650, Nr. top 2583/3  
 Indici urbanistici propusi pînă P.U.Z.  
 P.O.T. max = 25%  
 C.U.T. max = 0.9  
 H max = 7.2 m

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 IONEL CIUREA

- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - PARCELA GENERATOARE P.U.Z
  - LIMITA PARCELE
  - RETRAGERI ȘI ALINIAMENTE
  - PROIECTARE EDIFICIILOR
  - LOCUINTE
  - ZONA LOCUINTE
  - INDIVIDUALE
  - CONSTRUCȚII PROPUSE
  - DRUM EXISTENT
  - SUPRAFATA DE CEDAT DOMENIULUI PUBLIC
  - EXTINDERE CAROSABIL
  - TROTUAR



CONTRASEMNEAZA  
 SECRETAR GENERAL,  
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU







SC **CORDIN CONSULTING** SRL,  
ORAS SAUSTE, LOC. ACILIU, NR. 126, JUD. SIBIU  
CUI: 28895143, J32/697/2011 + tel. Fax:0369 / 435100

ANEXA NR. 2 LA HCL. 150/25 iunie 2020

**ELABORARE P.U.Z.  
CONSTRUIRE CASA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU  
**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA**  
Jud. SIBIU, oras Cisnadioara, strada Noua, FN  
C.F. 108650

CUPRINS:

**CAP I: Dispozitii Generale**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

**CAP II:** Reguli de baza cu privire la modul de ocupare al terenurilor la nivelul Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
7. Reguli cu privire la echiparea edilitara
8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
9. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

**CAP III:** Zone si subzone functionale  
10. Unitati si subunitati functionale

**CAP IV:** Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone functionale  
11. Continutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

**Cap.V:** Documentatia pentru care se elaboreaza prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)

**Cap.VI:** Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU  
ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASA**Jiud. SIBIU, oraş Cisnădioara, strada Noua, FN  
C.F. 108650, C.F. 108655**CAP I: DISPOZIȚII GENERALE****1. Rolul regulamentului local de urbanism**

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe parcelele C.F. 108650, C.F. 108655 din loc. Cisnădioara, F.N. - în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orașul Cisnădie.

(1.3) Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată - ian 97) (*după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării*).

(1.4) Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE CASA** nu se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru Loc. Cisnădie și nu este necesară modificarea Planului Urbanistic General.

(1.5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea modificărilor Planului Urbanistic General și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

**2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

(2.1) La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE CASA**, Loc. Cisnădioara, jud. Sibiu stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian '97);
- Legea 350/2001 modificată și republicată privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului:
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară

• Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare  
Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal preliminar explicită și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate și în particular ale amplasamentelor pentru **CONSTRUIRE CASA** Jud. SIBIU, loc. Cisnadioara, strada Noua, C.F. 108650.

(2.2) În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale Orașului CIȘNADIE** aprobat cu hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 238/2015.

### 3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

(3.1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru **CONSTRUIRE CASA**, Loc. Cisnadioara, C.F. 108650, C.F. 108655, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrele aferente.

Terenurile studiate fac parte din subzona L2 Cisnadioara - **LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI**.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Terenurile sunt identificate prin extrase, C.F. 108650, Top. 2583/3 proprietatea Barsan Irits Michaela, C.F. 108655, Top. 2583/4 proprietate Endorfer Karl Fritz și au o suprafață de 1698mp, respectiv 1597mp.

Teritoriile descrise mai sus se afla incluse in intravilan.

(3.2) Zonificarea funcțională a terenului se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din RGU și este evidențiată în planșa de **REGLEMENTĂRI** a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

3.3) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut ținând seama de următoarele : UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, plastică arhitecturală și regim de înălțime unitară, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, apă, etc).

**CAP II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI UTR L2****4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- (4.1) Teritoriile studiate se afla incluse in intravilan.
- (4.2) Nu se regăsesc terenuri cu destinație forestieră în perimetrul acestor terenuri. Prezentul Regulament nu include prescripții pentru suprafețe împădurite.
- (4.3) Nu se regăsesc resurse deosebite ale subsolului în aceste perimetre. Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.
- (4.4) Prezentul Regulament nu include prescripții pentru resurse de apă și platforme meteorologice.
- (4.5) Nu se regăsesc în perimetrele propuse zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate în sensul Legii nr. 137/1995. Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.
- (4.6) Perimetrele propuse sunt în afara zonei de protecție a valorilor de patrimoniu cultural construit.
  - Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

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

- (5.1) Nu se regăsesc în perimetrele propuse pentru realizarea lucrarilor de P.U.Z. - **CONSTRUIRE CASA** zone cu expunere la riscuri naturale. Prezentul Regulament nu include prescripții specifice acestui articol.
- (5.2) Activitățile propuse pentru aceste terenuri nu sunt poluante, nu exista riscuri tehnologice. Proiectul prevede realizarea de locuinte, astfel că nu există riscul de poluare a apei, aerului sau solului.
- (5.3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenuri pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din RGU.
- (5.4) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în cadrul planșei de **REGLEMENTĂRI** ale Planului Urbanistic Zonal.  
În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism:
- (5.5) Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din RGU.

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

- (6.1) Orientarea față de punctele cardinale  
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.  
Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure:
  - însorirea (inclusiv aport termic),
  - iluminatul natural,
  - percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic),
  - cerințele specifice legate de funcțiunea clădirii sau amenajării;

Extinderile se vor amplasa astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula înșorii minime de o ora pe zi în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Asigurarea duratei de înșorie se face prin soluțiile urbanistice pe faze succesive prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H înălțime, L lățimea, L lungimea) în zilele de referință, pentru latitudinea 45 grade nord.

Spre compensare, în cazul când percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic) este redusă, ferestrele de la etajele inferioare ale construcțiilor pot fi supradimensionate.

(6.2) Amplasarea față de drumurile publice

Se propune realizarea unui drum cu profil de 10,50m latime (7,00m parte carosabilă; 1,75m trotuar pe ambele parti si rigole conform profilului prezentat în planșa de Reglementari urbanistice ce va servi parcelelor propuse. Loturile propuse vor avea orientarea către acest drum.

(6.3) Amplasarea față de căi navigabile

Nu este cazul

(6.4) Amplasarea față de căi ferate: distanța se realizează conform regulilor în vigoare.

(6.5) Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

(6.6) Retrageri față de fașia de protecție a frontierei naționale

Nu este cazul

(6.7) Amplasarea față de aliniament

La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12.0m pe strazi de categoria I și a II-a și de 6.00m pe strazi de categoria a III-a.

Cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu mai puțin de 4.00m.

Cladirile nu vor depasi adancimea de 15m de la aliniament.

Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.00m pentru a permite in viitor parcareea celei de-a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fata riscul de deteriorare a gardurilor si a trotuarelor de protectie.

In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

Se propune o retragere minima de 15,00m fata de aliniament. Pentru toate parcelele se vor respecta retragerile de 3,00m fata de limitele laterale si 5,00m fata de limita posterioara, conform planșei de reglementari prezentata.

(6.8) Amplasarea în interiorul parcelei

Parcelele cu dimensiunile de 1698mp și 1597mp sunt destinate realizării unor locuințe individuale. Loturile C.F. 108650 și C.F. 108655 au o deschidere minima de 12,00m și o retragere minima obligatorie de la limita posterioara a parcelei de 5,00m.

In cazul amplasarii a mai multor constructii pe parcela distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt dar nu mai puțin de 5,00m.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### (7.1) Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,50 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

### (7.2) Accese pietonale.

Fiecare lot propus va beneficia de un acces pietonal.

## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

(8.1) Racordarea la rețele de echipare tehnico – edilitare existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, conform regulilor impuse de consiliul local, la rețelele de utilități publice, atunci când acestea se va realiza. Orice intervenție legată de racordul la rețelele tehnico-edilitare cu afectarea domeniului public presupune aducerea terenului la forma inițială pe cheltuiala beneficiarului.

(8.2) Realizarea de rețele tehnico – edilitare

1. Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(8.3) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului Cisnădie, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

### (9.1) Parcelare

Prin intermediul acestui P.U.Z. se propune reglementarea a 2 terenuri identificate C.F. 108650 proprietatea Barsan Iris Michaela, C.F. 108655, proprietate Endorfer Karl Fritz pentru construcții individuale, împrejurire și bransamente utilități.

### (9.2) Înălțimea construcțiilor

Conform L2 din RLU aferent PUG aprobat cu HCL 238/2019 in loc. Cisnădioara este admis regimul de înălțime maxim L2 Cisnădioara – înălțimea maxima a cladirilor va fi P+1 (7,2 la coama, cu cota 0.00 la maxim 0,3m fata de CTN).

### (9.3) Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prescripțiilor specifice pe zonă funcțională.

### (9.4) Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața

construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.  
POT = (Sc / St) x 100. Se stabilește un POT total de incintă de 25% și un C.U.T. de 0,9 maxim admise.

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

##### **(10.1) Parcaje**

Fiecare din cele 2 loturi propuse pentru locuinte va beneficia de 1-2 locuri de parcare amenajate în interiorul lotului respectiv.

##### **(10.2) Spații verzi**

Spațiile verzi vor rezulta din păstrarea și reamenajarea spațiilor verzi existente. Se propune ca aproximativ jumătate din suprafața unei parcele să fie ocupată de spații verzi.

##### **(10.3) Împrejurimi**

La aliniament se vor prevedea împrejurimi conform prescripțiilor specifice pe zonă sau subzonă funcțională.

### **CAP. III: ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **11. Zone și subzone funcționale**

(11.1) Terenul studiat face parte din L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi, Conform PUG Cîsnădie aprobat cu HCL nr.238/2015

(11.2) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonei funcționale cu funcțiuni specializate. Nu este cazul pentru terenurile de fata - se propune o singura funcțiune cea de locuire.

### **CAP. IV: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE**

#### **12. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ**

(12.1) Pentru fiecare zona funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

- Cap. 1. Generalități
- Cap. 2. Utilizare funcțională
- Cap. 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### **L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2, SITUATE IN NOILE EXTINDERI**

##### **- CAP 1. GENERALITĂȚI**

###### **Art.1 - Tipurile de zone funcționale**

Zona studiată este alcătuită din doua parcele, cu suprafețe de 1698 mp, respectiv 1597mp delimitate conform ridicărilor topografice efectuate.

###### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei.**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Propunerile nu modifică funcțiunea existentă.

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei:

Pot fi admise servicii aferente funcțiunii de locuire, gradinite, funcțiune turistică cu caracter intraurban.

## -CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### Art. 4 - Utilizări permise

Se vor autoriza locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort conform Ordinului Ministerului Sănătății, referitor la Normele de igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014.

### Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Raman valabile documentațiile de PUZ-urile aprobate în perioada 2006-2015.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arje de servire de 250.0m.

Realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

### Art. 6 - Interdicții temporare – nu sunt

### Art. 7 - Interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- + funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22:00, și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betonare
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spalatorii 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 meteorice.

## -CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.1)

Art. 9- Amplasarea față de drumurile publice

Pentru realizarea extinderilor propuse se va pastra retragerea data de corpul de cladire existent ca si retragere minima obligatorie.

- Art. 10 - Amplasarea față de căi navigabile Nu este cazul
- Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate : distanța se realizeaza conform regulilor in vigoare. Nu este cazul
- Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi Nu este cazul
- Art. 13 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei naționale Nu este cazul
- Art. 14 - Amplasarea față de aliniament Nu este cazul
- Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.7)
- Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (6.8).

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

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (7.1)

Art.17 - Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (7.2)

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară**

Art. 18 - Racordarea la rețele de echipare tehnico – edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.1)

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.2)

Art. 20 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu Cap.II punctul (8.3)

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

Art. 21 – Parcelare

Prin intermediul acestui P.U.Z. se propune reglementarea celor 2 terenuri identificate C.F. 108650 proprietatea Barsan Iris Michaela, C.F. 108655 proprietatea Endorfer Karl Fritz pentru construire casa.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Se vor aproba construcții cu regim maxim de înălțime P+1 (7,2m la coama, cu cota 0.0 situata la maxim 0.3m fata de CTN).

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul zonei;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol);
- materialele de construcție utilizate:
- pentru învelitori – țigla ceramica, culori maro-roscaț, rosu, învelitoare tip terasă sau terasă circulabilă, învelitoare din șită sau șindriță de lemn, tablă de cupru, etc. Nu se vor executa învelitori din tablă zincată;
- finisaje exterioare - tencuieli cu strop mărunț (tencuieli driscurite sau stropite) în culori pastelate, tencuieli cu finisaj superior, plăci tablă tratată vopsită, fațade vitrate, placaj din lemn tratat pentru exterior, placari cu piatra naturala; Nu se acceptă placarea soclurilor și a fațadelor cu marmură, mozaic sau plăci ceramice;
- tâmplărie din lemn sau aluminiu în culori armonizate;

- coșurile de fum și de ventilație vor fi finisate îngrijit în contextul întregii construcții.

Art. 24 - Procentul de ocupare al terenului (POT)

Se stabilește un POT maxim de 25%.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face în conformitate cu Cap.II punctul (10.1)

Art. 26 - Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform prevederilor Cap. II, pct 10

Art. 27 - Împrejmuiri

La aliniament se vor prevedea împrejmuiri având la partea superioară lemn sau grilaj metalic, cu un soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,50 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,00 m. Împrejmuirile la stradă și către spații verzi majore vor fi transparente.

### **CAP. V: DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

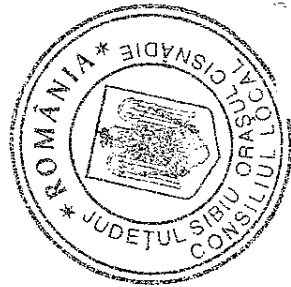
Prezentul Regulament este întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal cuprins în documentația pentru urbanism pentru Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE CASA** Jud. SIBIU, Loc. Cîsnădie, Sat Cîsnădoara, strada Noua, FN, C.F. 108650 și C.F. 108655, proiect nr. 45U/2018, elaborat de S.C. CORDIN CONSULTING S.R.L.

### **CAP. VI: APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cîsnădie 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 aprobare, în antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Cîsnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
**IONEL CUREA**



CONTRASEMNĂZA  
SECRETAR GENERAL,  
**CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



