

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

**HOTĂRÂREA nr. 63**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**  
**"Construire locuință unifamilială" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN,**  
**beneficiar Mandea Virgil**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 24 februarie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 870/12.01.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 878/13.01.2022 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 563/22.02.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 720/21.02.2022;

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.„c”, alin. (6) lit.„c”, 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, cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuință unifamilială" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN, beneficiar Mandea Virgil, 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 914mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări editare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URABNE APERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

**Art.4** Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2-locuite individuale și colective mici

- regim de construire propus: P; S+P; P+M; S+P+M; P+E; S+P+E;

- funcțiuni admise: locuință individuală, funcțiuni complementare (cabinele individuale contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studouri fotografice sau alte activități negenerative de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozități), se admit servicii aferente funcțiunii de locuire ( servicii-birouri, funcțiuni turistice cu urnatoarele condiții: suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30% din suprafața utilă totală, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea să se desfășoare în interiorul clădirilor, să se asigure 1-2 locuri parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali)

- înălțimea maximă a clădirilor conform H.C.L. 154/2021, ART. 20, privind regimul de înălțime în localitatea componenta Cisnădioara alin.1) înălțimea maximă la coamă este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat( urmărind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă nu va depăși 7,2m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct; La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

- POT max.= 25%

- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren

- retragerea minimă față de aliniament= se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat (în urma cedării suprafețelor de teren pentru lărgirea drumului de exploatare la o ampriză de 9,00 m) cu o distanță de minim 5,50 m.

-retrageri minime față de limitele laterale= se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat. Construcțiile se vor retrage de la ambele limite laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare = se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară cu o distanță de 15,00 m

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă= Construcțiile se vor retrage unele unele față de altele cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m

- accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cireșilor. Drumul de expoziție existent se propune a fi modernizat și extins la o ampriză totală de 9,00m, urmând a se ceda în favoarea domeniului public o suprafață de 38,46 mp).

- spații verzi = zona verde minim acceptată va fi de 62,58% din suprafața parcelei.

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,10 m. Se recomandă realizarea pe latura de acces la parcela de împrejuriri cu soclu cu înălțimea maximă de 35 cm.

- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare. Toate locurile de parcare necesare pentru vizitatori și utilizatorii permanenți vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public.

Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada Cireșilor ( propusă a fi modernizat la o ampriză de 9,00 m, urmând a se ceda în favoarea domeniului public a 38,46 mp)

- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului. Se propune asigurarea aducțiunii de apă menajeră prin realizarea unui puț forat( fântână) până la extinderea rețelei de apă stradală din zonă. Apele pluviale se vor dispersa în zonele verzi ale parcelei.

Conform H.C.L. 154/31.08.2021 ART. 19 "REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ZONELE ÎN CARE NU EXISTĂ POSIBILITATE EXTINDERII REȚELOR DE APĂ-CANALIZARE" se propune obligativitatea instalării (micro) stațiilor de epurare. Nu se va elibera certificatul de notare a construcțiilor în cartea funciară decât după verificarea în teren a existenței puțului forat și(micro)stației de epurare.

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9,00m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, 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. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

**Art. 6** Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire( organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor de construire/demolare pe raza localitatii Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejurire provizorie a șantierului,

- platformă de curățare a roților autormobilelor la ieșirea din șantier,

- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

**Art. 7** Prezența documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

**Art. 8** Prezența se comunică beneficiarului Măndea Mihai Virgil.

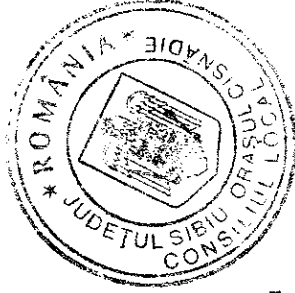
**Art. 9** Ducerea la îndeplinire a prezenței se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

**Art. 10** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 24 februarie 2022, cu 16 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



Difuzare:

1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu

1 ex. Primar

1 ex. Secretar General

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Evidențe hotărâri

1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ

1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură

1 ex. O.C.P.I. Sibiu

1 ex. Măndea Mihai Virgil, str. Ștefan cel Mare nr. 9 loc. Sibiu

1 ex. afișaj







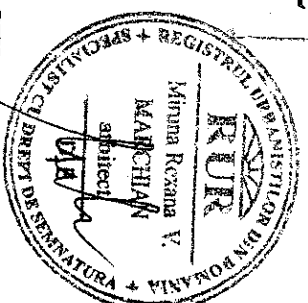
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U.

AFERENT P.U.Z

“constituire locuinta unifamiliala”.

JUDETUL SIBIU, ORAS CISNADIE, SAT CISNADIOARA, STR.

CIRESIOR, F.NR.



**INTRODUCERE**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) reprezinta piesa fundamentala cu caracter de reglementare ce detaliaza prescriptiile P.U.Z.-ului. Reglementarile generale elaborate la nivelul UTR-urilor cuprinse in prezentul R.L.U., sunt obligatorii pe situl care face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii R.L.U.-ului aferent P.U.Z.-ului – **“construire locuinta unifamiliala”** stau:

- Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G.-ul sat Cisnadioara aprobat prin H.C.L. Cisnadie 87/2019 si aviz M.D.R.P. nr. 42 /2013 si prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. Sura Mica;
- Cod civil actualizat 2019 cu Legea nr 287/2009;

Prin aprobarea P.U.Z.-ul, acest R.L.U. va constitui un act de autoritate al Administratiei Publice Locale.

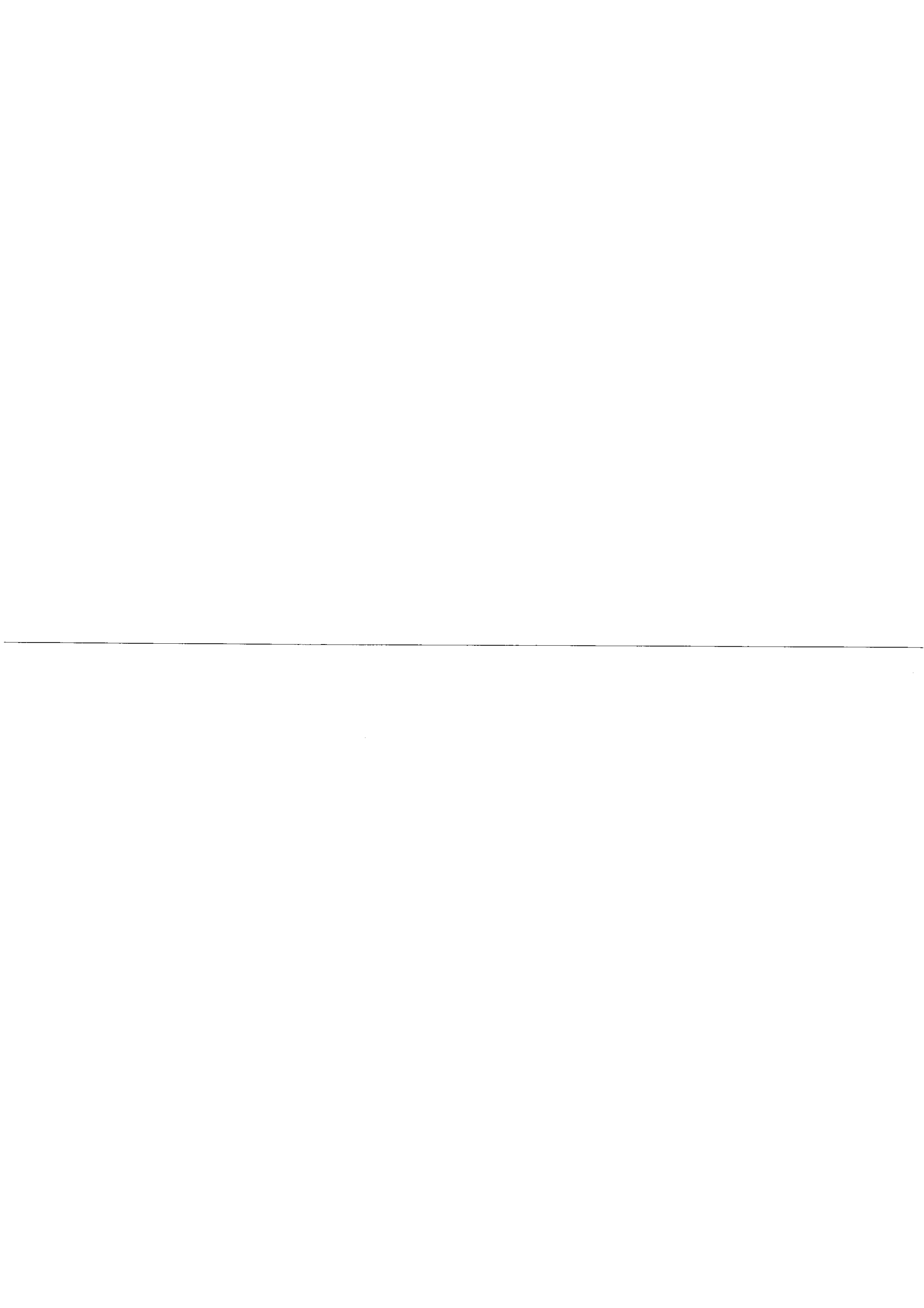
Prezentul P.U.Z. si R.L.U. au ca obiectiv general facilitarea unui proces de dezvoltare integrata prin mentinerea si punerea in valoare a caracteristicilor cadrului natural, dar si a unor propuneri de dezvoltare durabila prin insertia de unei locuinte individuale unifamiliale, pe situl studiat.

Regulamentul cuprinde prevederi generale si prevederi specifice pentru UTR1.

**I. Dispozitii generale**

**1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona studata, conform planului de Reglementari Urbanistice anexat.



Terenul care face obiectul acestei documentatii este înscris în C.F. 10026 Cîsnadioara, oras Cîsnadie, nr. top. 3638/2.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiei de pe terenul studiat care face obiectul acestui P.U.Z.

Documentatia a fost solicitata de beneficiar prin Certificatul de Urbanism nr. 582 din data de 06.08.2020 eliberat de Primaria Comunei Sura Mica. S-a emis Aviz de oportunitate Primaria Cîsnadie cu nr 18 800 din data de 24.02.2021.

## **2. Baza legala a elaborarii**

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General a satului Cîsnadioara si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobate prin H.C.L. Cîsnadie nr. 87/2019 si aviz M.D.R.P. nr. 42/2013, prevederile Codului Civil, ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cat si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal GM 010/2000.

## **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul P.U.Z. si R.L.U.-ul aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe situl care face obiectul documentatiei. Suprafata totala a terenului este de 914,00mp.

## **4. Derogari de la prevederile regulamentului**

Prin modificari se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: regim de aliniere, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime.

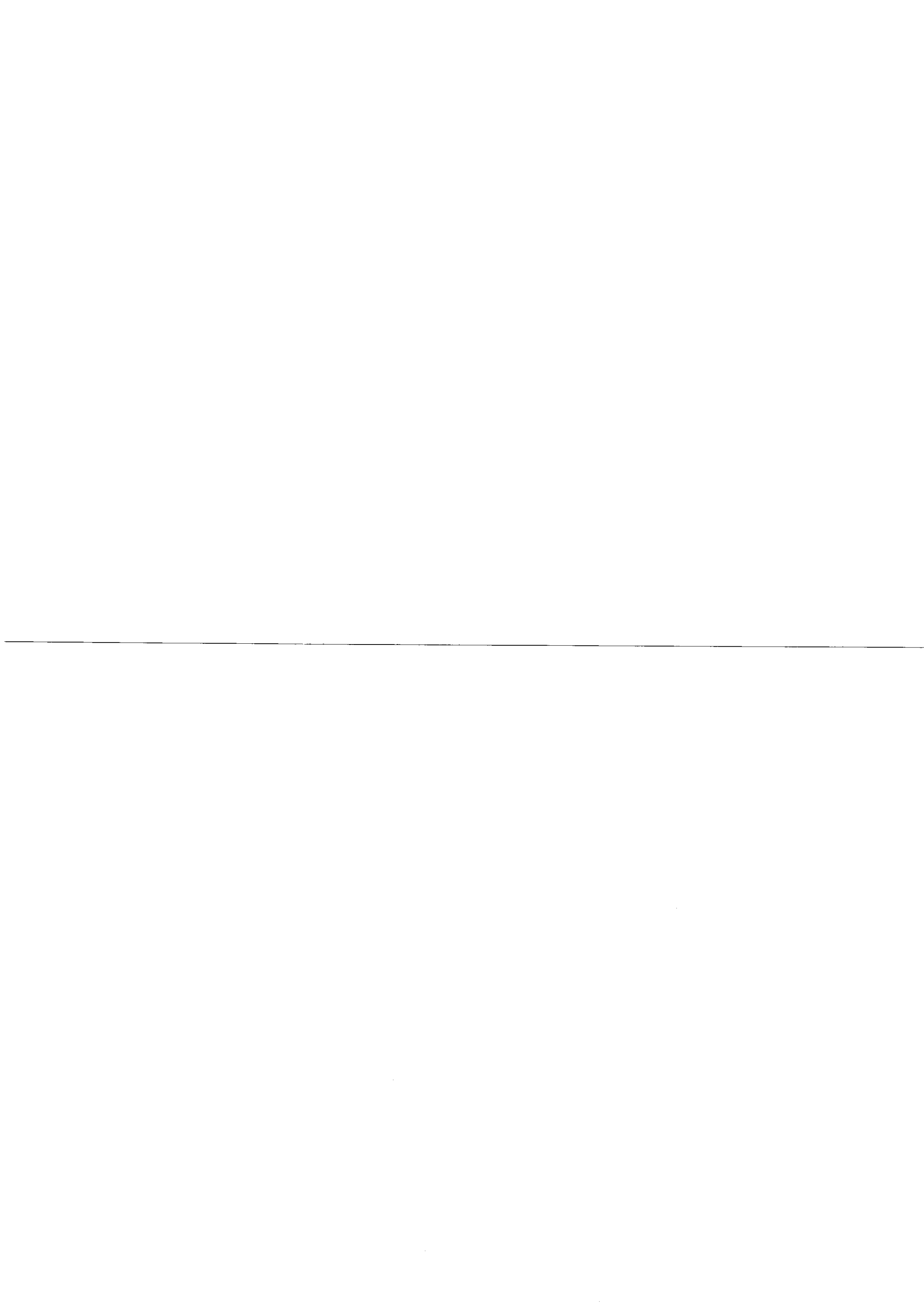
Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise în urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis în prezentul regulament;

- descoperirea în urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii:

- modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, C.U.T. si depasirea alinierii spre strada sunt posibile în baza P.U.Z.;



- modificarea alinierii spre limitele laterale si posterioare de proprietate si a P.O.T. este posibila in baza P.U.D. insotit de ilustrare de arhitectura.

#### **5. Definitie P.O.T si C.U.T.**

Definitia – Procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafata construită (amprenta la sol a clădirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafata parcelei. Suprafata construită este suprafata construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construită. => **P.O.T. =25%**

Definitia – Coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafata construită desfășurată (suma suprafațelor desfășurate a tuturor planșelor) și suprafata parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafata subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și coperținelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție => **C.U.T. =0,90**

- conform legii nr. 350 din 06.07.2001 (\*actualizata\*) privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu data intrarii in vigoare 10.07.2001 actualizata 21.07.2013.

#### **II. Dispoziții aplicabile in zona**

##### **Unitatea de referinta si caracterul acesteia**

**UTR 1 – zona de urbanizare – locuinte individuale unifamiliale;**

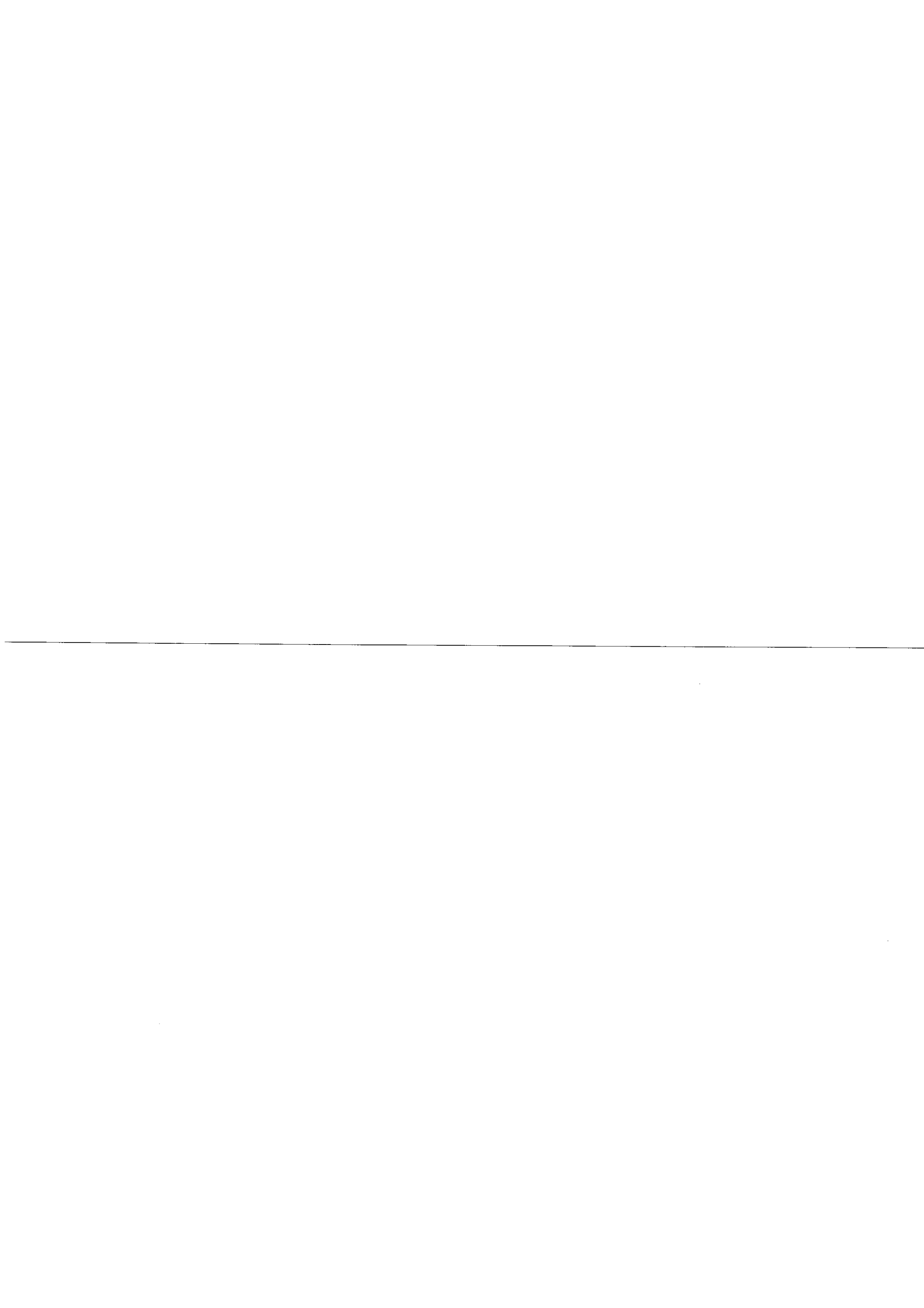
##### **a). Natura ocuparii si utilizarii terenului**

###### **1 UTR 1:**

###### **1. Utilizari admise: - locuinte individuale**

**2. Utilizari admise cu conditionari** – servicii aferente functiunii de locuire, cu urmatoarele conditii:

> suprafata utila ocupa de acestea sa nu depaseasca 30% din suprafata utila totala;



- > sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- > activitatea sa se desfasoare in interiorul cladirilor;
- > sa se asigure suplimentar 1-2 locuri parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

> se accepta urmatoarele functiuni: servicii – birouri, functiuni turistice;

**3. Utilizari interzise:** - sunt interzise orice alte utilizari, altele decat cele de la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise functiuni industriale.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajari ale spatiului public sau de pe parcelele adiacente.

Se va admite astfel pe terenul care face obiectul acestui studiu UTR 1 - functiunea locuire permanenta – locuinta individuala cu urmatoarele conditii:

- să nu genereze transporturi grele;
- să nu fie poluante,
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Conform prevederilor existente zona studiata este actualmente intravilana. Se va reglementa prin aceasta documentatie destinatia si functiunile permise pe acest sit. Zona este cuprinsa in intravilanul satului Cisnadioara, judetului Sibiu.

Se propune ca zona care face obiectul acestei documentatii sa capete caracter de locuire permanenta datorita faptului ca s-a manifestat un interes investitional in acest sens.

UTR 1 –

Funcțiune locuire

Funcțiuni complementare:

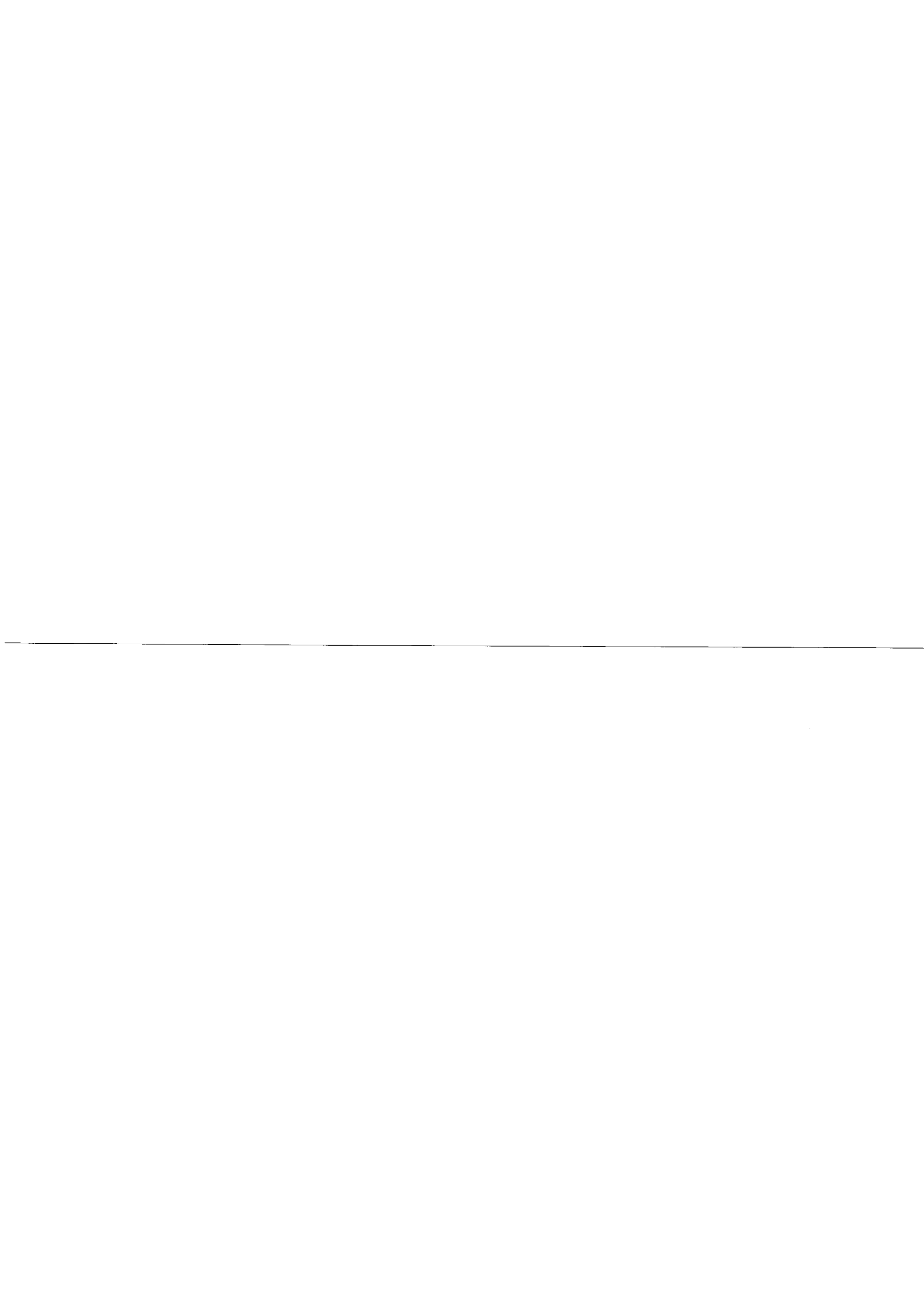
\* cabinete individuale contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studouri fotografice sau alte activitati negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

#### **b). Conditii de ocupare a terenului**

##### **1. Caracteristici ale parcelelor (forma, marime, dimensiune)**

Pentru a fi constructibila, in baza prezentului regulament parcela va indeplini urmatoarele conditii:

- sa aiba o suprafata de minim 500mp – suprafata actuala 914mp;
- sa aiba un front de minim 12,00mp - respectiv 18.01m front actual strada;



Aceasta parcela respecta regula ca adancimea existenta este mai mare decat latimea parcelei. Trebuie obligatoriu respectata aceasta caracteristica.

## **2. Pozitionarea constructiilor in raport cu cale de circulatie**

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcare intre domeniul public si proprietatea privata.

### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

#### **UTR 1:**

Conform Aviz de oportunitate emis de Primaria Cisanadie cu nr 18 800 din data de 24.02.2021 se va ceda o fasie din parcela astfel incat din sa se realizeze cota de 4,50m dinaxul drumului. Se cedeaza astfel o fasie cu latimea de 2,33m, respectiv 38,46mp.

- garajele si imobilul propriu-zis se vor retrage cu minim 5,50m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui sau a doua autoturisme; Aliniamentul va incepe conform planselor desenate, dupa cedarea celor 2,33m pentru latirea str Ciresilor.

## **3. Pozitionarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor**

### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

#### **UTR 1:**

- pe limita vestica a parcelei se va pozitiona garajul, care va avea un calcan pozitionat la minim 3,00m.
- cladirea se va retrage pe limita laterala estica ale parcelei cu minim 3,00m,
- cladirea se va retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 15,00m;

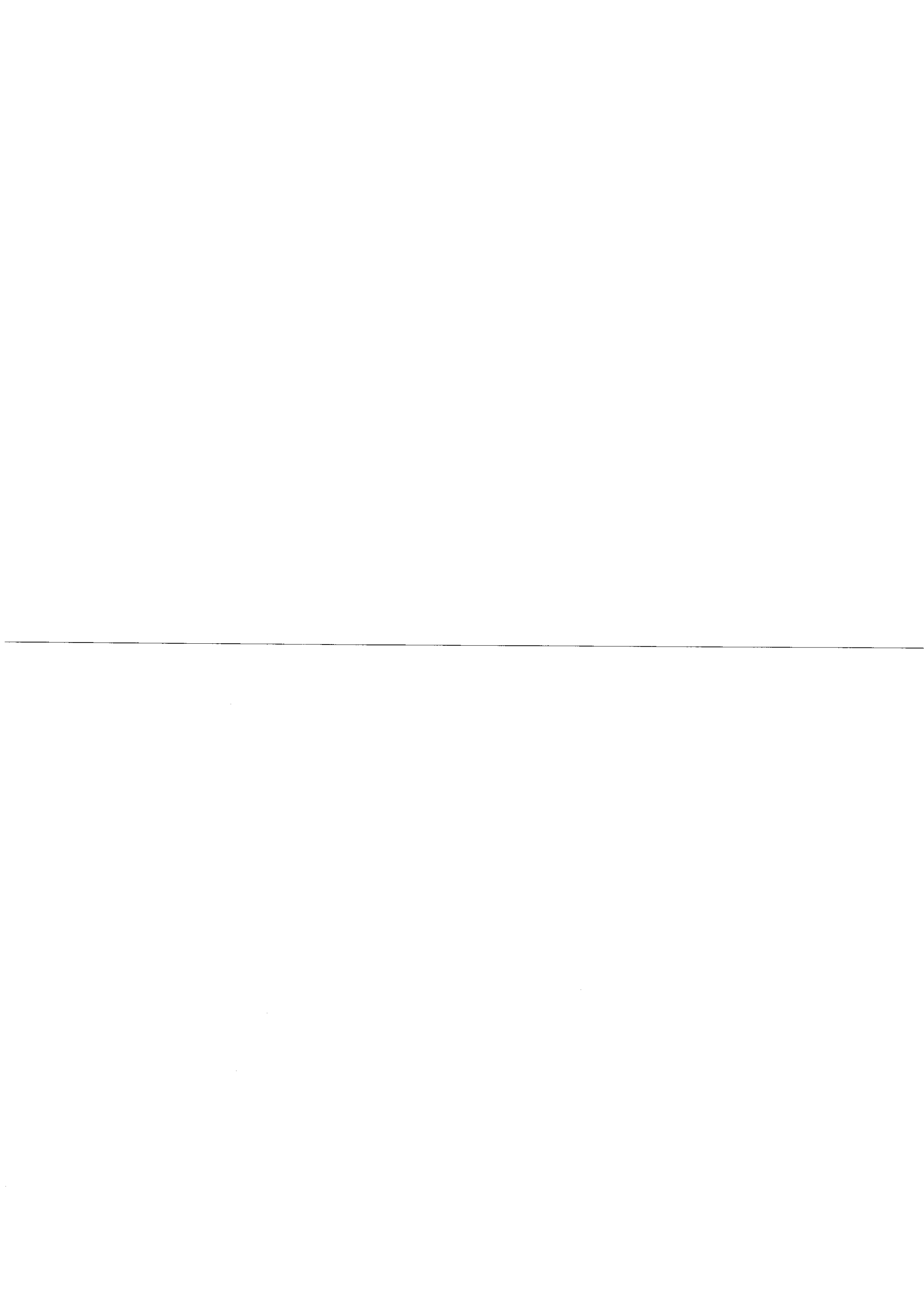
## **4. Pozitionarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeași parcela**

### **Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela:**

#### **UTR 1:**

- distanta minim dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu 1/2 inaltime a cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 5,00m – locuinta unifamiliala si o eventuala anexa.

## **5. P.O.T – procentul de ocupare al terenului**



Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiectia la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei.

**P.O.T. maxim pe parcelele create = 25%,**

**Bilanț teritorial**

**BILANȚ TERITORIAL UTR 1 - TOTALIZATOR:**

Nr. crt.	Funcțiuni	Mp	%
1.	Locuința individuală și eventuale anexe	228,50mp	25,00%
2.	Alei auto și/sau locuri de parcare	25,00mp	2,74%
3.	Alei pietonale	50,00mp	5,47%
4.	Zonă verde	572,04mp	62,58%
1.	Teren care se cedează pentru lățimea drumului – str Cireșilor	38,46mp	4,21%
	<b>Total parcelă</b>	<b>914,00mp</b>	<b>100.00%</b>

În funcție de suprafața construită în faza D.T.A.C. suprafața zonei edificabile propusă în P.U.Z. va scădea și va crește suprafața zonei verzi.

**6. Înălțimea construcțiilor**

**UTR 1 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

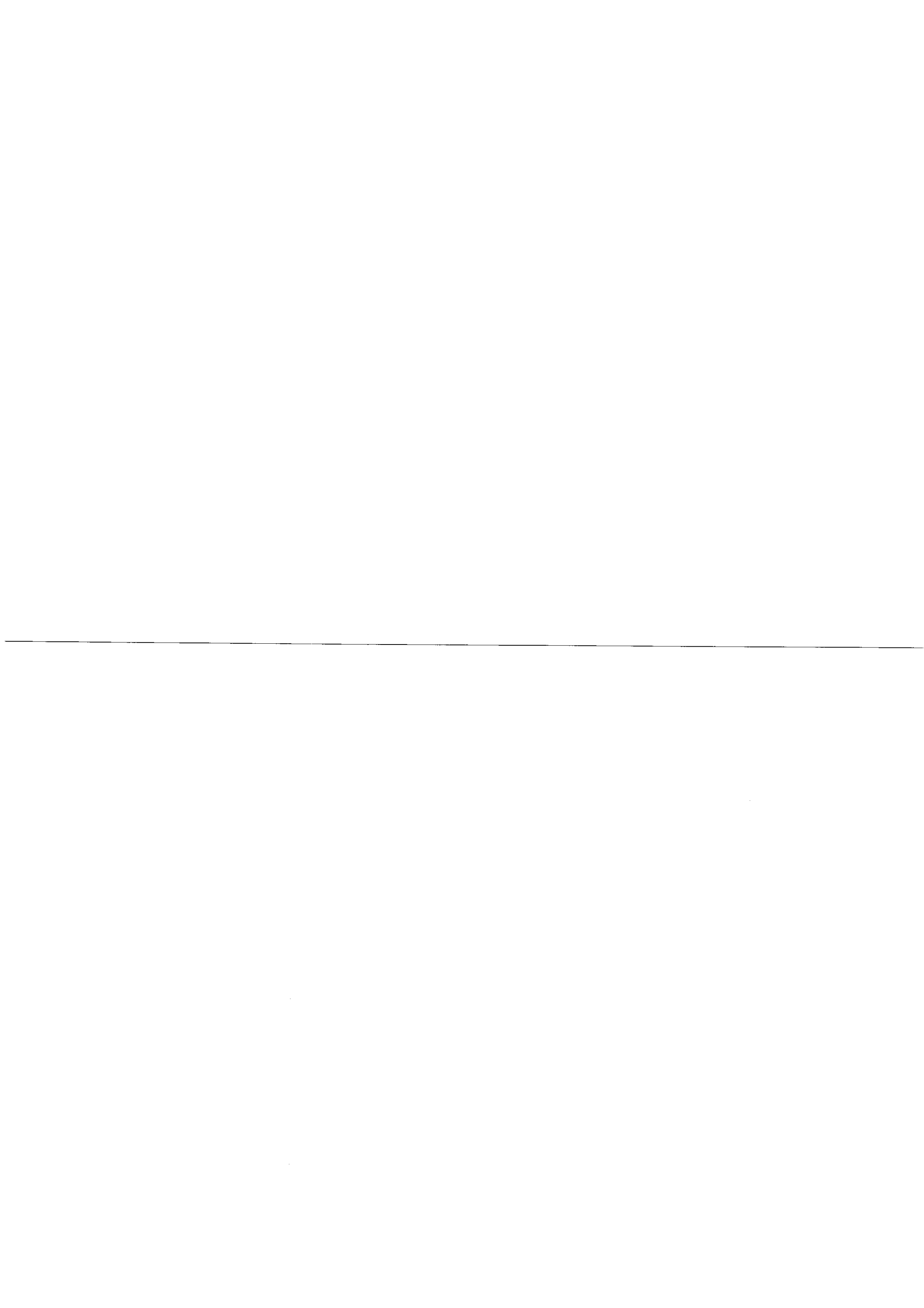
Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri (inclusiv cel subteran sau cel suprateran al mansardei)

Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații:

**P, S+P, P+M, S+P+M, P+E, S+P+E, sau P+E+M – maxim 3 niveluri.**

H maxim la coama 7,20m cu cota +0.00 situată la maxim 0,3m față de C.T.N. Drumul de acces la parcela studiată este str. Cireșilor, sat Cîsnădicăra. Din această stradă se va realiza atât accesul pietonal, cât și cel auto la parcela studiată.

Conform Aviz de oportunitate emis de Primăria Cîsnădicăra cu nr 18 800 din data de 24.02.2021 se va ceda o fasie din parcela astfel încât din ea să se realizeze



cota de 4,50m dinaxul drumului. Se cedeaza astfel o fasie cu latimea de 2,33m, respectiv 38,46mp.

### **7. Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (functiune - locuire). Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

Paleta coloristica permisă este compusă din ALB, BEIGE, GRI, CARAMIZIU - SE  
VOR INDICA CODURILE DE CULOARE.

Socurile admise sunt tencuială exterioară, piatră naturală sau tencuiala driscuita colorata.

Acoperişurile vor fi din țiglă ceramic, tigla beton sau tabla în culorile: caramiziu, maro, gri etc. Se permite aspect de acoperis terasa.

Pentru tamplarii – ferestre si usi – se recomanda lemnul.

Se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și - se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea fridelor de brânzament pentru electricitate, pe fațadele principale ale clădirilor.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale ale imobilelor.

### **8. Accese si circulatii**

Accesul la parcela se realizeaza dintr-un strada Ciresilor

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

Într-un perimetru mai larg, circulația se desfășoară pe:

- Drumul judetean 106D – sat Cîsnadioara

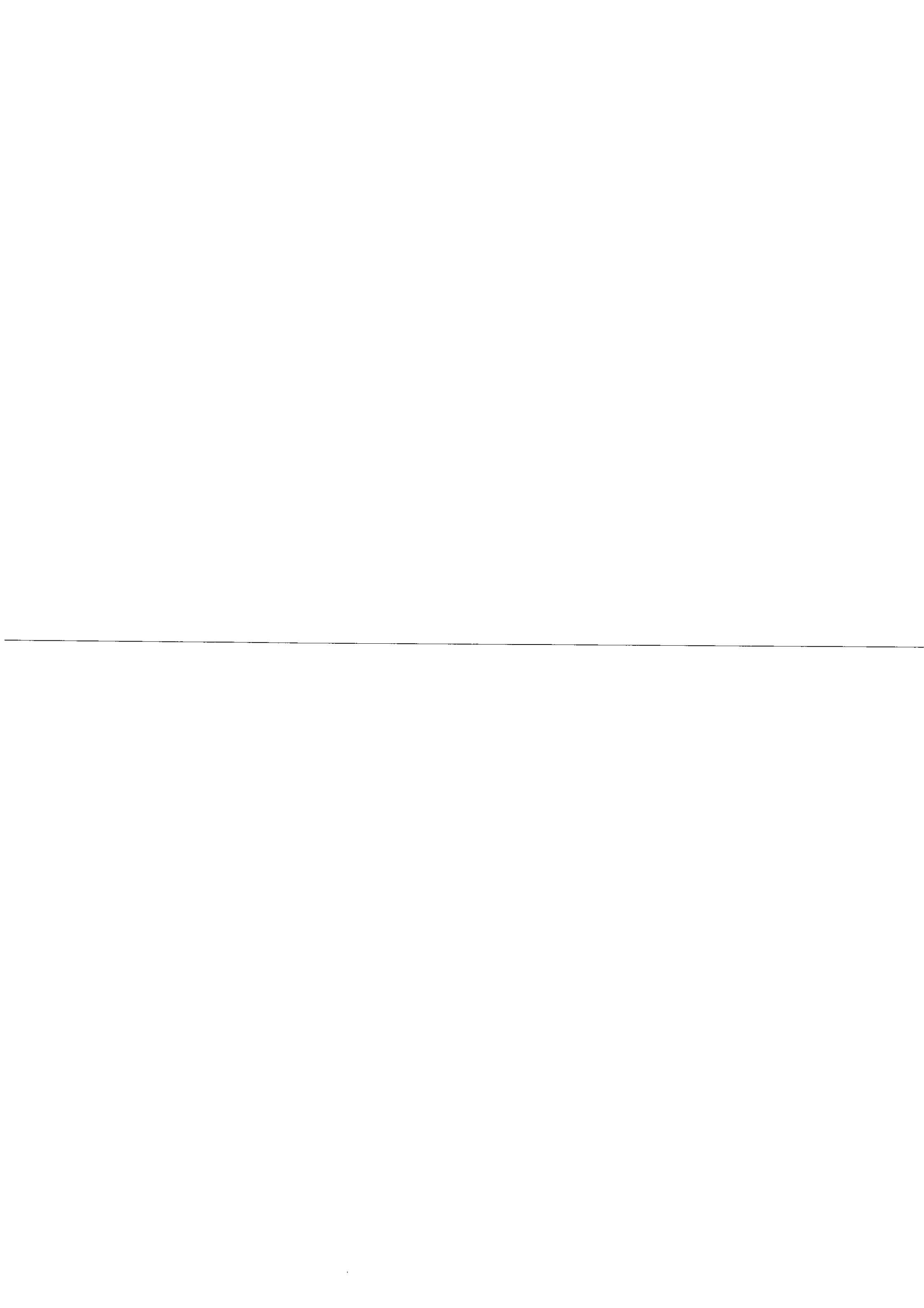
- diverse drumuri de exploatare.

Pe parcela studiata identificata UTR 1 se propune in aceasta documentatie realizarea unei suprafete de 25mp zona parcare – 2 masini. Aceasta zona este recomandata a fi pozitionata in fata garajului:

Se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.

Se vor prevedea urmatoarele :

- \* accese carosabile pentru persoanele care vor locui aici;
- \* accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- \* accese la parcaje



\* accesele principale pietonale se vor realiza din strada Ciresilor;

\* stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, supratran pe locurile de parcare amenajate;

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se va asigura accesul auto si cel pietonal la imobil.

#### **9. Stationari si pavaje**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativ NP 023/1997 si conform art. III.9.3.4.1. din PUG Sura Mica - 2 loc parcare/ parcela.

#### **10. Echiparea cu retele tehnico-edilitare**

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se vor supporta in intregime de catre beneficiar.

Rețelele de apa, canalizare si energie electrica aflate in serviciul public sunt proprietate publica, daca legea nu dispune altfel. Lucrarile de realizare a rețelelor mentionate anterior, indiferent de modul de finantare, raman in proprietate publica, daca legea nu dispune altfel.

Toate constructiile se vor racorda la rețele edilitare publice, daca exista aceasta posibilitate.

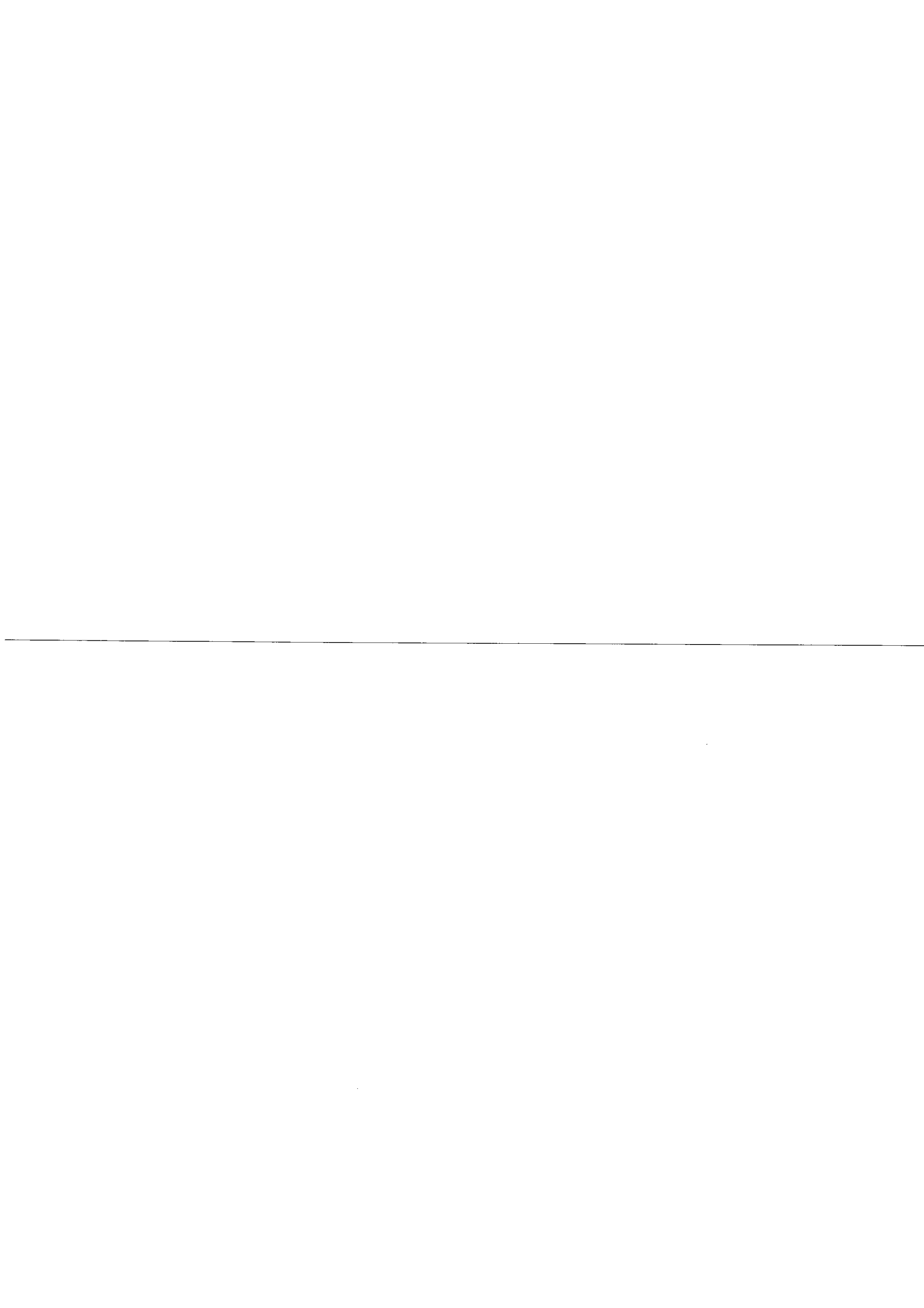
Se interzice conducerea apelor meteorice catre domeniul public sau parcelele invecinate.

Firidele de bransament vor fi interate in imejmuire, ingropate sau inzidite inconstructie.

#### **Alimentare cu apă**

In apropierea amplasamentului care face obiectul acestei documentatii nu exista o retea de apa curenta. Se va obtine avizul necesar emis de APA CANAL SIBIU SA. Se va realiza un put forat de suprafata pe parcela. Putul va fi prevazut cu hidrofor. Putul se va realiza conform prevederilor S.R. 16229 – 2/96. Pomparea apei din putul forat se va realiza cu ajutorul unei pompe centrifuge cu ax orizontal si se va asigura inaltimea minima de aspiratie. Pompa va fi prevazut cu hidrofor pentru asigurarea apei potabile. Legatura de la putul forat la imobilul propus se va realiza cu teava de polietilena PEID 110mm. Daca exista posibilitatea racordarii la o retea de apa se va realiza bransamentul la aceasta retea si se va renunta la solutia de put forat.

Conductele de apa rece vor fi din tevi de polipropilena, izolate anticondens. Conductele de apa calda vor fi din tevi de polipropilena Pn 10bar



si temp max = +60C, izolate termic. La montajul conductelor in ghene de instalatii, termoizolatia va fi protejata cu folie de aluminiu.

#### **Canalizare**

Zona nu dispune de retea de canalizare. Colectarea apelor uzate se va realiza printr-o serie de canale din tuburi PVC, racordate la un bazin vidanjabil (fosa septica). Parcela va fi prevazuta cu un bazin vidanjabil (fosa septica). Acesta va fi dimensionat corespunzator si se va vidanja periodic de catre un operator specializat, pe baza de contract si comanda. In cazul punerii in functiune in apropierea amplasamentului a unei retele de canalizare, beneficiarul este obligat se va racordeze la aceasta retea.

Instalatiile interioare de canalizare menajera se vor realiza din:

- Tuburi de polipropilena ignifuga si fittinguri imbinate cu garnituri de cauciuc pentru instalatia de canalizare menajera;
- Teava din polipropilena de inalta densitate, imbinate prin sudura cap la cap pentru conductele de canalizare sub cota pardoselii finite a celui mai jos nivel;
- Tuburi si fittinguri din PVC-KG, pentru instalatiile de canalizare a celui mai jos nivel.

#### **Rețele electrice**

In zona studziata, exista in prezent rețeaua de alimentare cu curent electric a satului Cisanadioara, judetul Sibiu. Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la postul Trafo specificat de catre furnizorul de energie electrica, dupa obtinerea avizelor specifice.

Se interzice amplasarea fidelor de bransament pentru electricitate, pe fatadele principale ale clădirilor.

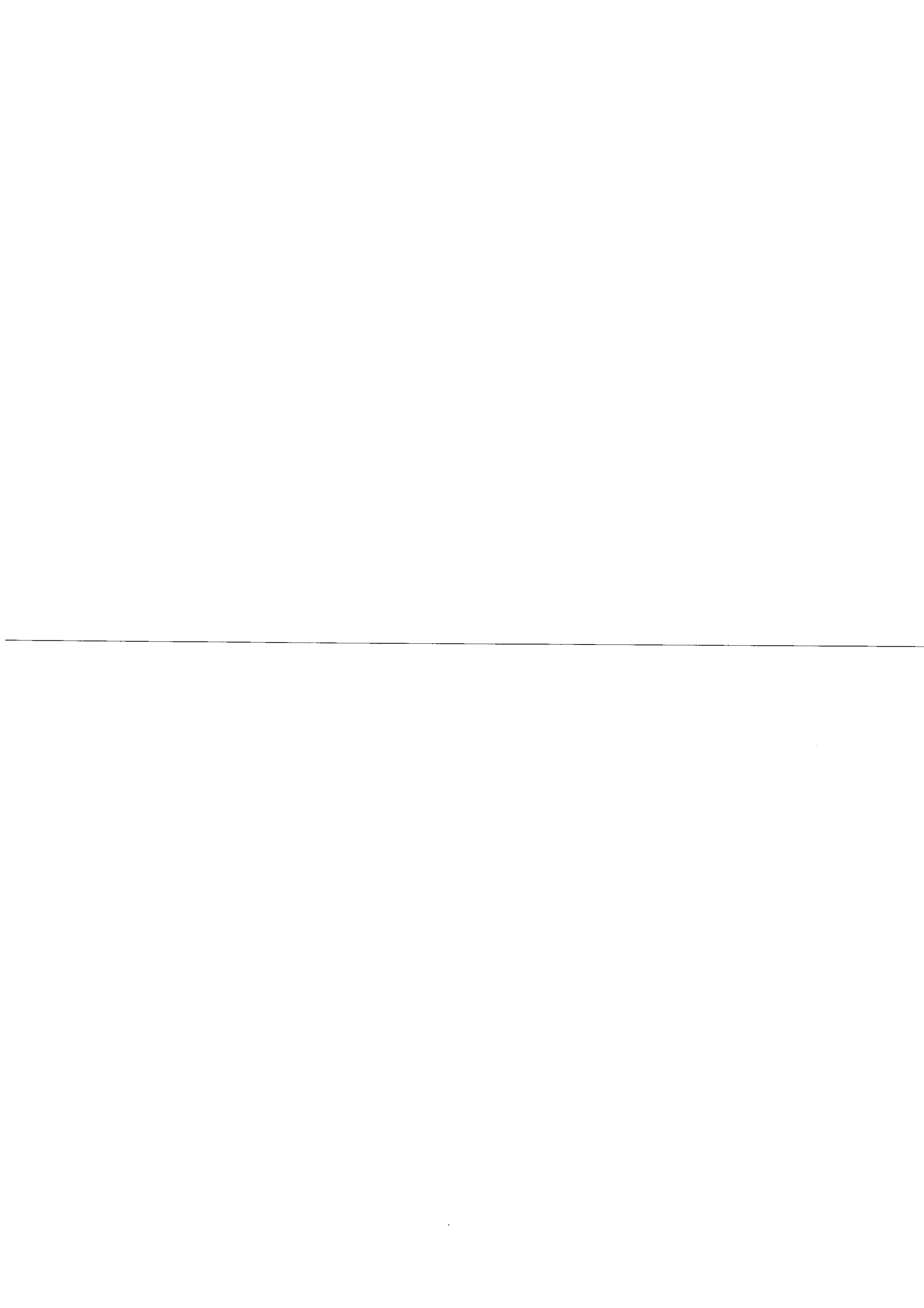
#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Situatia existentă – In zona nu exista rețea de alimentare cu gaz metan. In cazul punerii in functiune in apropierea amplasamentului a unei retele de alimentare cu gaze naturale, beneficiarul va putea sa se racordeze la aceasta retea, dupa obtinerea avizelor specifice.

#### **Telefonie si CATV**

Telefonizarea zonei se face atat de catre TELEKOM Romania, RSD, cat si de catre alte firme private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune Internet. Se va realiza bransarea la rețeaua uneia din firmele enumerate mai sus in functie de nevoile beneficiarului, dupa obtinerea avizelor specifice.

### **1.1. Spatii libere si spatii plantate**



Pe ansamblul sitului studiat spațiile verzi vor ocupa o suprafață minimă de 51,79,08% din suprafața totală – respectiv 473,40mp. Nu există vegetație matura pe acest teren.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului, avându-se în vedere obiectivele specifice care să conducă la buna gestionare a spațiilor verzi: dezvoltarea, completarea, extinderea, crearea aliniamentului stradal, cu rol estetic, decorativ, dar și de reducere a poluării atmosferice;

În vecinătatea locuinței individuale vor fi prevăzute plantații de talie medie, prin care să se asigure confortul fonic și vizual al imobilului:

Spațiile libere situate între limita de proprietate și locurile de parcare, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la (minim) fiecare 100 mp;

Pe latura stradală se vor planta arbori din specii care se dezvoltă rapid și/sau conifere care să asigure și în anotimpul rece aspectul plăcut al verdeții și să izoleze atât optic, cât și fonic amplasamentul;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilitatea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Zona verde va fi obligatoriu amenajată d.p.d.v. peisager, recomandându-se plantarea a cel puțin un arbore din 100 în 100m;

## **12. Împrejmuirea**

Împrejmuirile nu vor fi mai înalte de 2,10m. Se recomandă realizarea pe latura de acces la parcelă de împrejmuire cu soclu cu înălțimea maximă de 35 cm. Împrejmuirea va fi prevăzută cu stalpi metalici sau de beton, finisati tencuit și prevazuti între ei cu elemente de fier forjat sau elemente metalice.

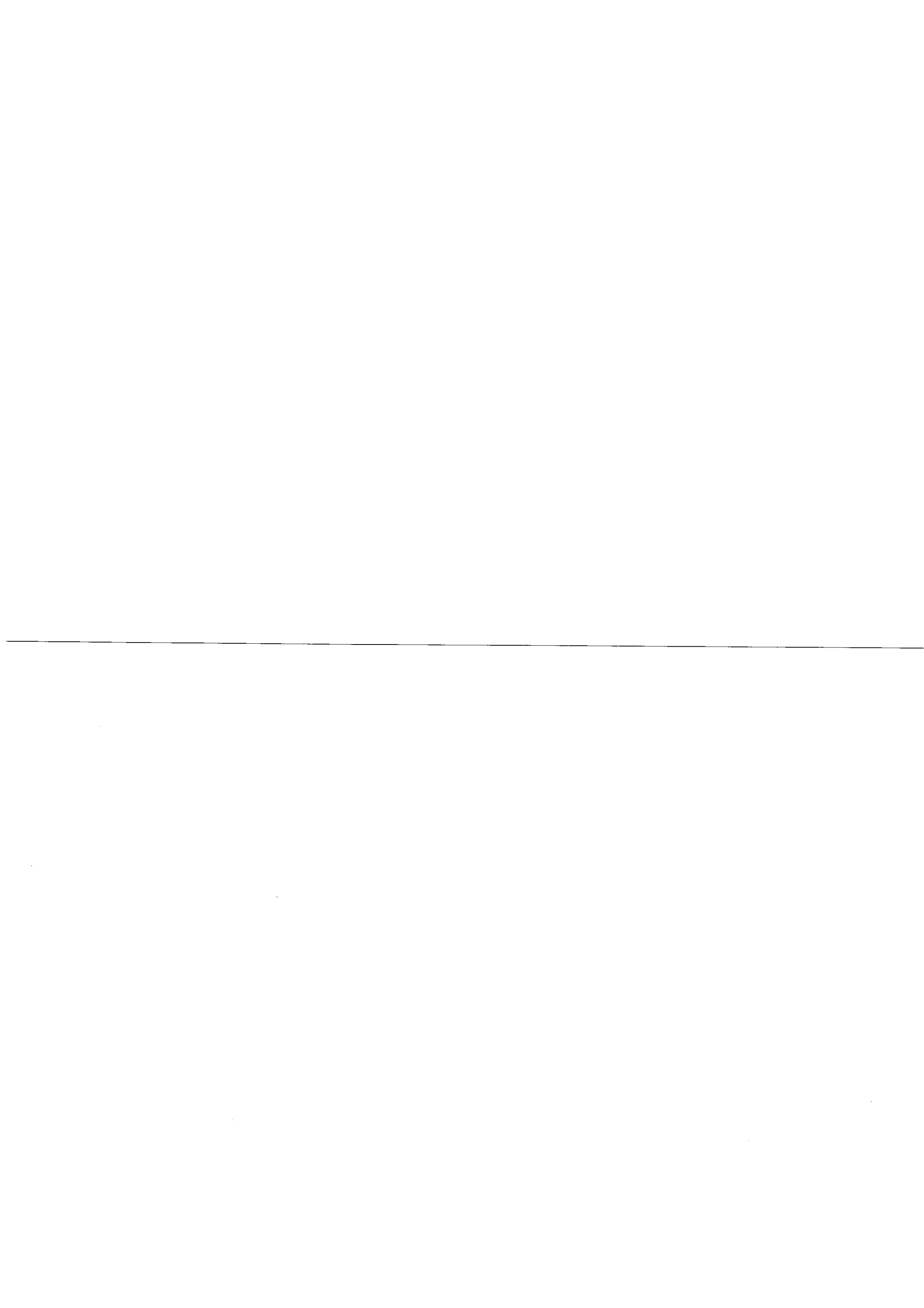
Se recomandă ca între parcele pe limita posterioară să se realizeze împrejmuiți din stalpi metalici prevazuti între ei cu plasa sudată, culoare verde și dublata de vegetație perena.

Portile se vor deschide întotdeauna în interiorul terenului.

## **c). Posibilitati maxime de utilizare a terenului**

Coefficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse eventuale spații tehnice amplasate sub cota terenului amenajat, precum și suprafețe a podurilor neutilizabile.

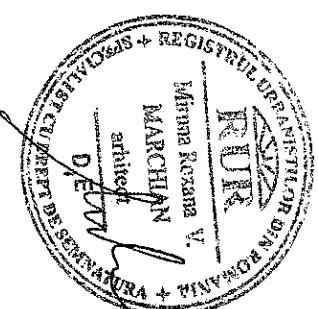
**C.U.T. maxim admis = 0,90.**



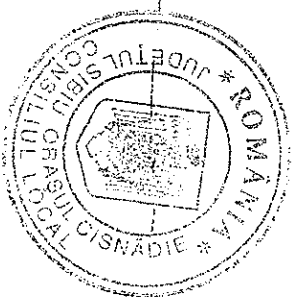
PREZENTUL P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL A FOST INTOCMIT IN  
CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI  
CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-  
010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

Intocmit,

arh. Miruna Marchian



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

