

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

**HOTĂRÂREA nr. 166**

**"Construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren" în Cisnădioara, str. Pinului FN, beneficiar SC Alma Maan Development SRL**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 28 iulie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 10855/10.06.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 10862/10.06.2022, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 648/27.07.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 826/26.07.2022;

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.,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, cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren" în Cisnădioara, str. Pinului FN, beneficiar SC Alma Maan Development 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 face parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 5000 mp.

**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 URBANE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

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

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

- UTR: I2-locuințe individuale și colective mici

- funcțiuni admise: Locuințe individuale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

- funcțiuni permise cu condiționări:

- se admit unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1500 mp și se va elabora un Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;

- amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

Indicatori urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: **LUCRĂRI DE CONSTRUIRE(LOCUINȚE)**

- POT max. propus= 25%

- CUT max. propus=0,70mp ADC/mp teren

- Regim de construire propus=D+P+E

- H max. = 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 coană 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 coană nu va depăși 7,2 m 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.

Reglementări propuse:

\* Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat( în urma cedării suprafețelor de teren pentru lărgirea Drumului de exploatare De 2485/22 la o ampriză finală de 8,60 m- 4, 30 m din axul drumului existent) cu o distanță de minim 3,00 m

\* Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat, iar clădirile se vor retrage de la limita laterală dreaptă( limita NORD-VEST) 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 iar față de limita laterală stângă( latura din SUD-EST) cu o distanță de minim 1,5,00 m. În cazul reparcelării, construcțiile se vor retrage de la limitele 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.

- \* Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei  
-- se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară 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 5.00 m
- \* Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă  
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7,20 m
- Forma și dimensiunile parcelelor  
- Loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții: suprafața minimă a parcelei 1200 mp și frontul la stradă de minim 12,00 m, iar adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

Spații libere/plantate: zona verde minimă acceptată va fi de 35,00% din suprafața parcelei.  
Circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale. 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 vor realiza din Drumul de exploatare DE 2485/22 propus a fi modernizat la o ampriză finală de 8,60 m ( 4,30 m din axul drumului existent), urmând a se ceda 27,00 mp în favoarea domeniului public. Drumul va avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar.

- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheluiala beneficiarului. 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 8,50 m, 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 "CONDIȚIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABNE PROPUSE".

**Art.6** Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

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

**Art.8** Prezenta se comunică beneficiarului SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL.

**Art.9** Ducerea la îndeplinire a prezentei 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 28 iulie 2022, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DANIEL FLOREA**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

**Difuzare:**

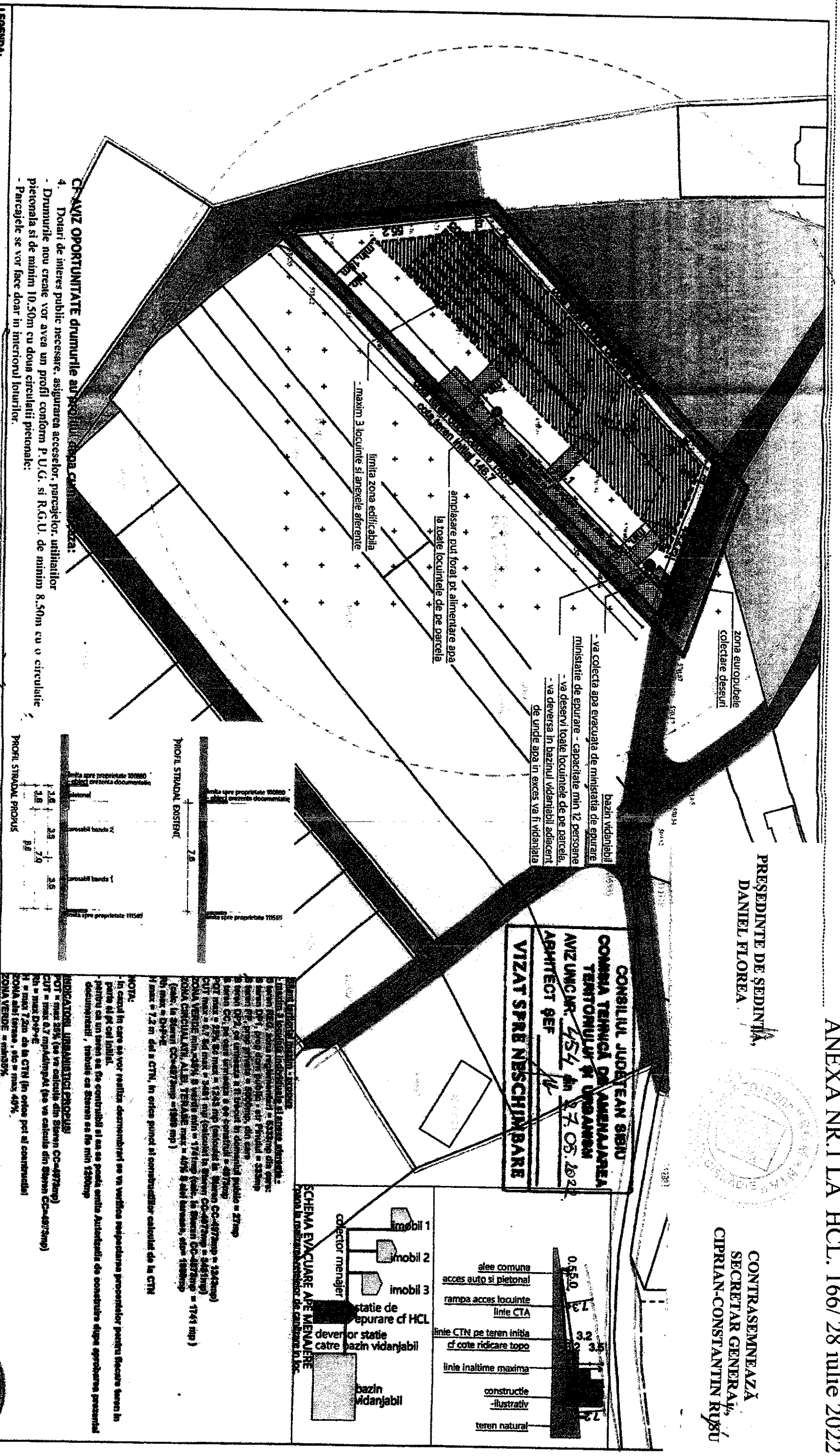
- 1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.L. Sibiu
- 1 ex. SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL loc. Sibiu, str. G-ral G. Magheru nr. 60
- 1 ex. afișaj

Dact 2ex. E.B.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DANIEL FLOREA



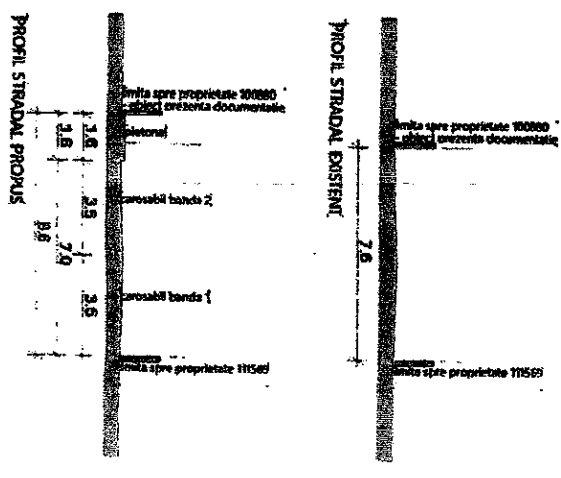
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



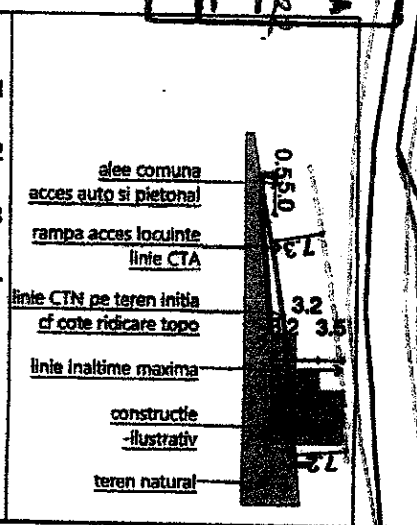
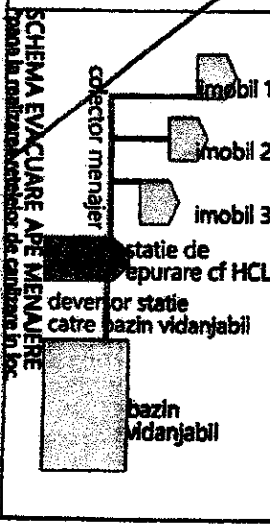
**CF-AVIZ OPORTUNITATE drumurile au profilul de apa curanta:**

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcarilor, utilitatilor

- Drumurile nou create vor avea un profil conform P.U.G. și R.G.U. de minim 8,50m cu o circulație pietonală și de minim 10,50m cu două circulații pietonale;
- Parcajele se vor face doar în interiorul loturilor.



CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
COMUNA TERMEGA DE AMENAJAREA  
TENTONULUI ȘI URDĂNIȘII  
AVIZ UNICAR. 454 din 27.05.2022  
ARHITECT GEF  
VIZAT SPRE NESCHEMAZARE



**NOTA:** În cazul în care se vor realiza decumetriari se va verifica susținerile proiectelor pentru fiecare teren în parte și pe cel limitat.

**INDICATORI LIMBAMENTICI (PROIECTAȘI)**

POT = max 25% (se va calcula din Sistemul CC-4877imp)

CUT = max 0,7 mp/dm (se va calcula din Sistemul CC-4877imp)

CTN = max 2,2m de la CTN (în orice punct al construcției)

ZONA VERDE = min 40% și max 40%

ZONA VERDE = min 25%

**NOTA:** În cazul în care se vor realiza decumetriari se va verifica susținerile proiectelor pentru fiecare teren în parte și pe cel limitat.

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGULAMENTARI - conform anexa A0
  - LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
  - LIMITA ZONA DE STUDIU - conform anexa A0
  - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
  - GARDIURI EXISTENTE IN TEREN
  - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SIEN ETERRA

- ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE d reglement PUZ
- ZONA EDIFICABILA MAXIMA
- CANTUR CONSTRUCTII POSSIBILE-ILUSTRATIV
- SUPRAFETE DE URMAZARA SA FIE TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFITULUI DE 8km si strada - timp din IE 113277
- ACCES AUTOPIETONAL/UTILITARI
- CONTUR CIRCULATII PUBLICE
- ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRADA
- MOBILE FINANCIATE SI INVALUATE EXISTENTE IN ZONA

**Beneficiar:** SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL JS2/76/ 2021 | CUI: 43561691  
str. Gen G Magheru nr. 60, ap 31, Sibiu, Jud SB - RO | aleprescomf@yahoo.com

**Coordonator Urbanism:** SC UP-TOWN PROIECT SRL JS2/1436/ 2008 | CUI: RO 24416906  
Str. G-ral Magheru 60, 550234 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 97553

**Proiectant:** PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE  
Jud. Sibiu, Loc CISMADIODARA (Cismadiu), strada Pirului, f.n, teren 5000mp, nr CF/ IE 1009890  
Coordonator: arh.urb. Trausan Radu Mihail  
Proiectant/autor: arh.urb. Trausan Radu Mihail

**Proiect nr.:** 2022-05-10  
**Faza:** PUZ și A.O.  
**Nr. planșe:** 14-03.1  
**Scara:** 1:1000  
**Data:** august 2021





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- a f e r e n t P . U . Z . -

## Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

### I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie.

Aceasta zona este compusa din terenul 100880 si partial str PINULUI.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile existente sau viitoare din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, modifica, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism nr. 588 din 09.06.2021, eliberat de Primaria Orasului Cismadie.

### I.2. Baza Legală a Elaborării

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Cismadie si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, rep., act., OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul conținut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, toate cu actualizarile in vigoare la data elaborării; precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborării.

### I.3. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Suprafata totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 5333mp

## Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

### II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construct

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.
- deseurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

### II.2. Reguli cu privire la Siguranța Construcțiilor și Apararea Interesului Public

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație etc. este interzisă.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca toți coeficienții urbanistici propuși să nu depășească limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta normele siguranța a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.
- se vor respecta normele de igiena și recomandarile privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu completările și modificările sale în vigoare.
- se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.



### **II.3. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii**

- se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu in edificabilul maxim al parcelei (in limita valorilor POT reglementate).
- se vor respecta conditiile stabilite de Codul Civil, de normativule si de cadrul legal in vigoare.

### **II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii**

- accesele carosabile – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
- pentru loturile fara iesire directa la drumurile publice (daca este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat in virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat in considerare in trasarea accesului (alegera terenului asupra caruia se exercita servitutea de trecere) vor fi:
  1. distanta cea mai scurta;
  2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potentialul cel mai mic de dezvoltare;
  3. interventile necesare asupra cailor de acces existente sa aiba o pondere optima (raportat la importanta obiectivelor implicate)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta

### **II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara**

- se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor, pentru situatiile exceptionale se accepta solutiile de gestiune locala, pentru canalizare se va prevedea un sistem compus din **colector menajer (care va prelua toate cele 3 locuinte) care deversa in ministatia de epurare (va fi din la min 12 pers) care deversa in bazin vidanjabil (se va vidanja dupa nevoi si consum)** Realizare de soluti locale este acceptata doar pana la realizarea retelelor in zona studata.
- retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati, retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar (in caz ca nu se stabileste altfel de catre autoritatea competenta).
- autorizarea executarii lucrarilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa (daca nu se gasesc surse alternative de finantare, conform legislatiei in vigoare).

### **II.6. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii**

- loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
  - **suprafata minima a parcelei de 1200mp**
- Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, sunt permise dezmembrari si alipiri, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului PUZ. In cazul dezmembrarilor alea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.

### **II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri**

- parcaje – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atata la nivelul terenului, cat si in interiorul constructiilor, in nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- necesarul de locuri de parcare aferente constructiilor propuse configurate si modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementarilor legale in vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala. Si minim 2 locuri pentru alte functiuni.
- spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor se face numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate in procentaj corespunzator din suprafata parcelei, conform reglementarilor in vigoare
- imprejmuiri – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; aspectul imprejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei; H max gard 2m

### **Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)**

#### **II.1. Unitati si Subunitati Functionale**

Conform PUG Cismadiei/Cismadica, zona reglementata face parte din intravilanul loc Cismadica, Zona reglementata se incadreaza in zona L2 – locuinte individuale si colective mici.

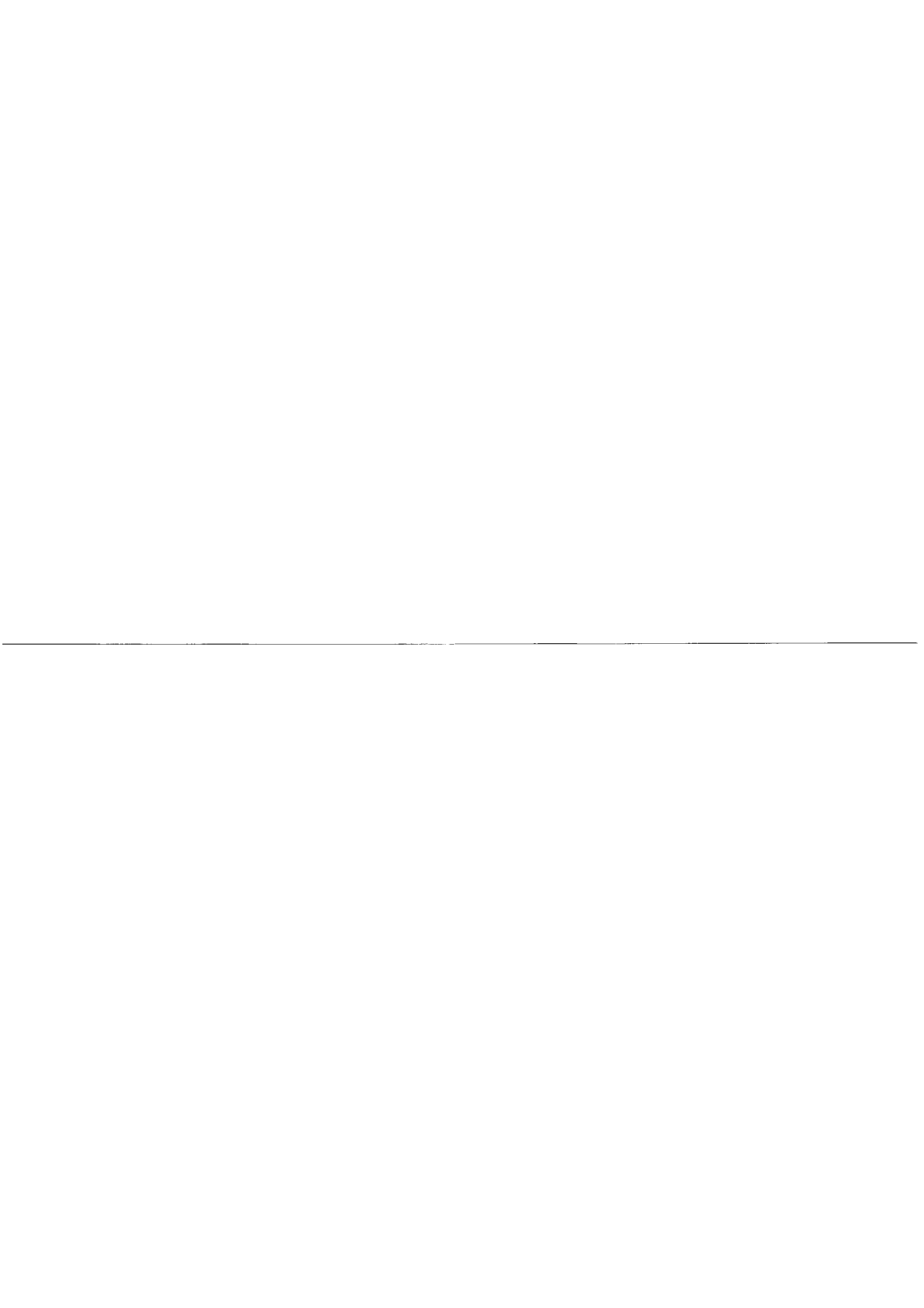
### **Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

(din cadrul zonei reglementate)

#### **Sectiunea I. UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Articolul 1. Utilizari permise**

- Locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,



<p><b>Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari</b></p> <p><b>Utilizări permise cu condiționari</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1500mp.</li> <li>- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona</li> </ul>
<p><b>Articolul 3. Utilizari interzise</b></p> <p>Utilizări interzise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toate celelalte functiuni nementionate mai sus.</li> </ul>
<p><b>Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR</b></p> <p><b>Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor</b></p> <p>IV.ii.4.1 Parcela se consideră constructibilă dacă are o suprafață de minim 1200 mp. si este accesibila pietonal si carosabil;</p> <p>IV.ii.4.2 Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, sunt permise dezmembrari si alipiri, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului P.U.Z. In cazul dezmembrarilor alea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.</p> <p><b>Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament</b></p> <p>IV.ii.5.1 Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.</p> <p><b>Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de NORD-EST) va fi de minim 3m.</b></p> <p><b>Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor</b></p> <p>IV.ii.6.1 Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limita dreapta a lotului initial (latura din NORD-VEST) cu o distanta de minim 3m.</p> <p><b>Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limita din stanga a lotului initial (latura din SUD-EST) cu o distanta de minim 15m.</b></p> <p><b>Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a lotului (latura de SUD-VEST) cu o distanta minima de 5m.</b></p> <p><b>In cazul reparcelarii retragerile vor fi de minim 3 pe oricare dintre laturi.</b></p> <p><b>Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela</b></p> <p>IV.ii.7.1 Cladirile se vor amplasa pe aceeași parcela la o distanta minima de 7.2 m (egala cu inaltimea maxima). - Anexele vor respecta aceleasi reguli ca si constructiile principale, cu exceptia ca pot fi alipite constructiei pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate.</p> <p><b>Articolul 8. Circulatii si Accese</b></p> <p>IV.ii.8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.</p> <p>IV.ii.8.2 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.</p> <p><b>Articolul 9. Stationarea autovehiculelor</b></p> <p>IV.ii.9.1 Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.</p> <p>IV.ii.9.2 Suprafetele si numarul parcarilor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, cont. RLU aferent PUG CISPADIIE.</p> <p>IV.ii.9.3 Se vor asigura minim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● pentru case de locuit;</li> <li>- în interiorul parcelei: 2 auto;</li> <li>● pentru celelalte functiuni permise:</li> <li>- un loc de parcare la 150mp suprafata desfasurata a constructiei, dar minim doua locuri de parcare.</li> <li>- un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim doua locuri.</li> </ul> <p><b>Articolul 10. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor</b></p> <p>IV.ii.10.1 Regim de înaltime admis va fi: S+P+E, D+P+E,</p> <p>IV.ii.10.2 Inaltimea maxima admisa va fi: H max. cornisatatic = 7.2m masurata de la CTN in orice punct al constructiei;</p> <p><b>Articolul 11. Aspectul exterior al cladirilor</b></p> <p>IV.ii.11.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.</p> <p><b>Articolul 12. Conditii de echipare edilitara</b></p> <p>IV.ii.12.1 Pentru toate cladirile noi vor trebui asigurate dotarile edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul retelelor edilitare publice sau prin soluti alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele publice și cu conditia respectării normelor in vigoare.</p> <p><b>Articolul 13. Spatii libere si spatii plantate</b></p> <p>IV.ii.13.1 Se vor asigura în cadrul fiecărei parcele spatii verzi cu suprafata minima in conformitate cu prevederile Spatii verzi si plantate din RLU aferent PUG.</p> <p>IV.ii.13.2 Pentru constructii de locuinte suprafata verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mica de</p>



35% din suprafața parcelei respective.

**Articolul 14. Imprejmuiri și Anexe -**

IV.ii.14.1 Gardurile vor avea înălțimea de maxim 2m. Se recomandă ca, pentru păstrarea unei imagini unitare în zona, se recomandă ca accesul să se realizeze prin configurații adecvate: soclu opac 0,6m + parte transparentă până la înălțimea de 2m, dublata eventual de gard viu sau alt tip de "ecran" plantat.

**Sectiunea Iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

IV.iii.15.1 POT maxim admis = 25%

**Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

IV.iii.16.1 CUT maxim admis = 0,70

Bilant teritorial maxim - propus

- maxim 3 locuințe individuale și anexe aferente

S teren REG, zona reglementată = 5333mp din care:

S teren DP1, prop dom public – str Pinului = 3333mp

S teren PP, prop privată = 5000mp, din care

S teren DP2, ce urmează a fi trecut în domeniul public = 27mp

S teren CC, pe care urmează a se construi = 4973mp

POT max = 25% Sc max = 1243 mp (calculat la Steren CC-4973mp = 1243mp)

CUT max = 0,7 Sd max = 3481 mp (calculat la Steren CC-4973mp = 3481mp)

ZONA VERDE min.=35% S verde min = 1741mp (calc. la Steren CC-4973mp = 1741 mp )

ZONA CIRCULATII, ALEI, TERASE max = 40% S alei terase, etc= 1989mp

(calc. la Steren CC=4973mp =1989 mp )

Rh max = D+P+E

H max = 7,2 m. del. a. CTN, in orice punct al constructiilor calculat de la CTN

**Capitolul V – UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**

Conform PUG Cismadiei/ Cismadiaoara.

**ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI**

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

**Aliniament** – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se poate utiliza si termenul de aliniament "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei

**Arie construita** – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

**Aria desfasurata** – este suma arilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind arile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu înalțimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

**Bilant teritorial** – evaluare cantitativa prin care se insusmeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

**Dennisol** – nivel construit al cladirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzută cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Dennisolul se consideră nivel suprateren al constructiei. (Normativ P 118-99)

**Domeniul public** – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatii, retele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, culețele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale și parcuri nationale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.

**Imobil** – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.

**Indicatori urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logjiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile,

exterioare, trotuarele

sol a cladirii sau a este suprafața planului fațadei, a 3,00 m de la nivelul

liniata demolării, înainte la cele ale

struit, indicatorii inșeelor existente la

u mai multor arii loturilor rezultate

struit in localitati si in etate cuprinse intr-ovare a parcelarului truibile si ii urbane prin

trucii fata de un nstructiei si poate fi a respectarii cadrului

zului si utilitatea altui

deliasii regulamentul

in unitatea a căora se poate te trupuri (sate sau

(municipiul, oraș,

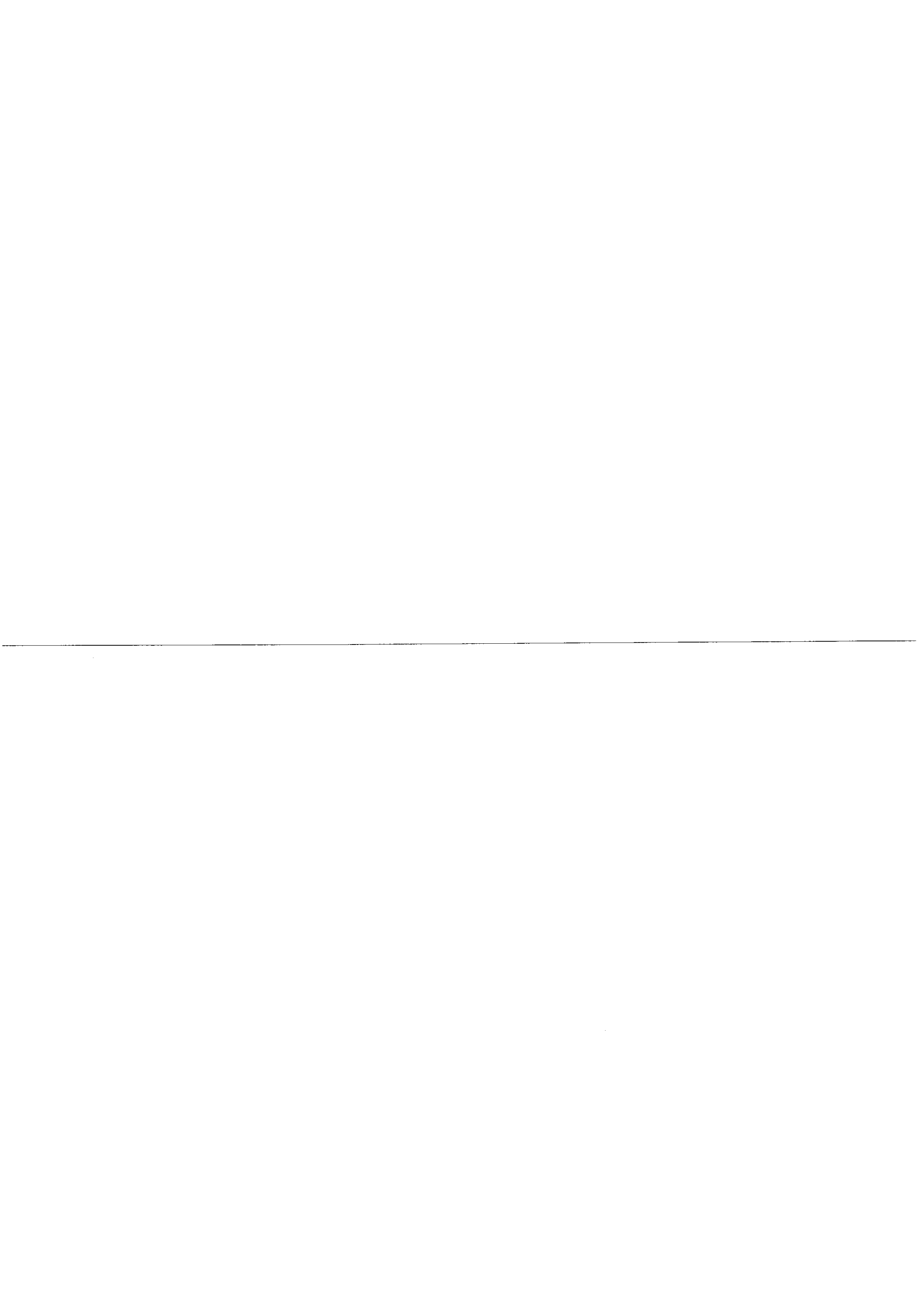
t de vedere onstruibilitate (cf.

isa realizarea de noi tului general de

ument istoric prin au natural. (Legea nr. etri se stabileste, etri in comune si de or aferente orului National –

nbiluri ale atrimoniu, zonele a patrimoniului rea si punerea in (cf Legii nr. 50/1991

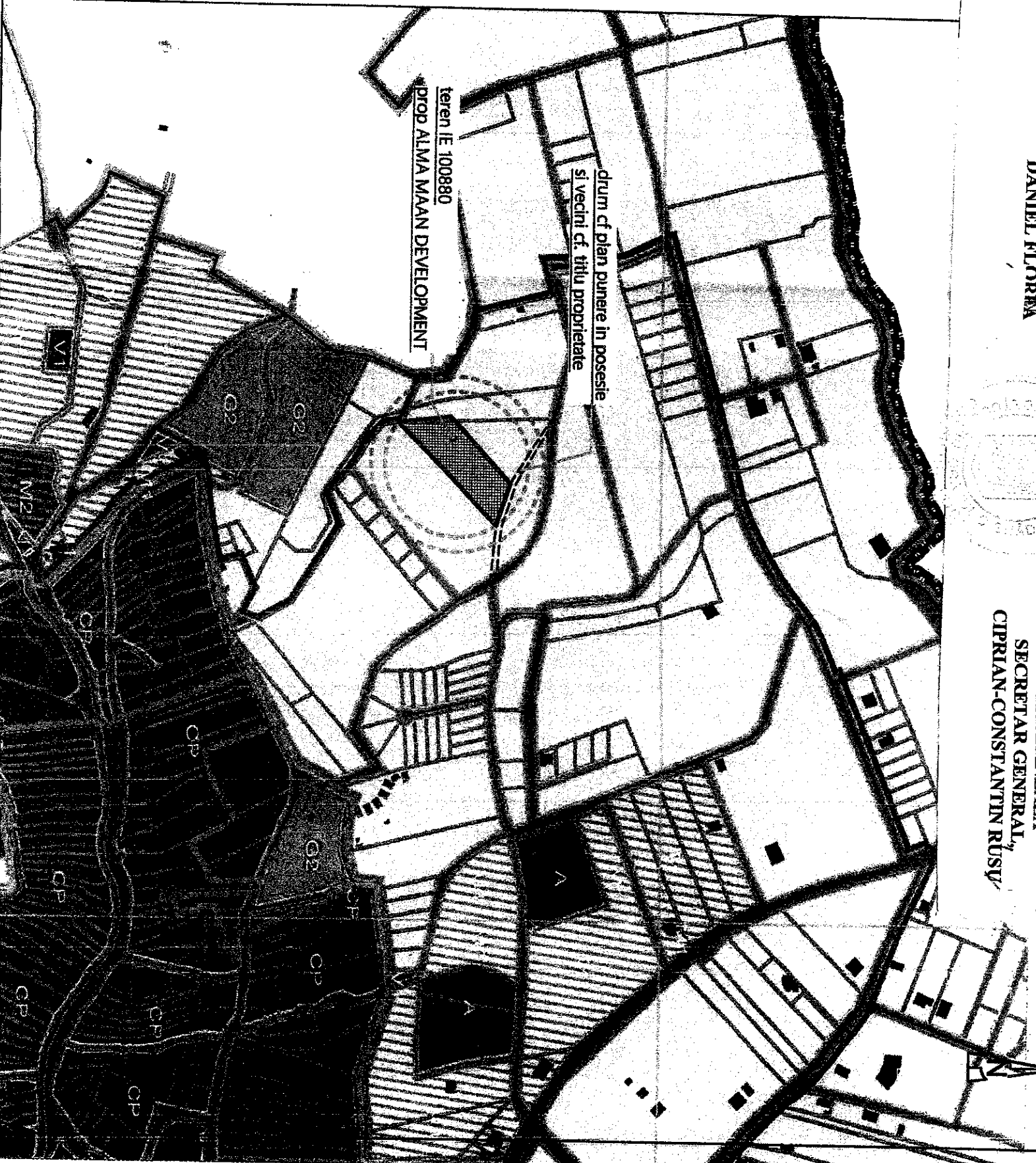
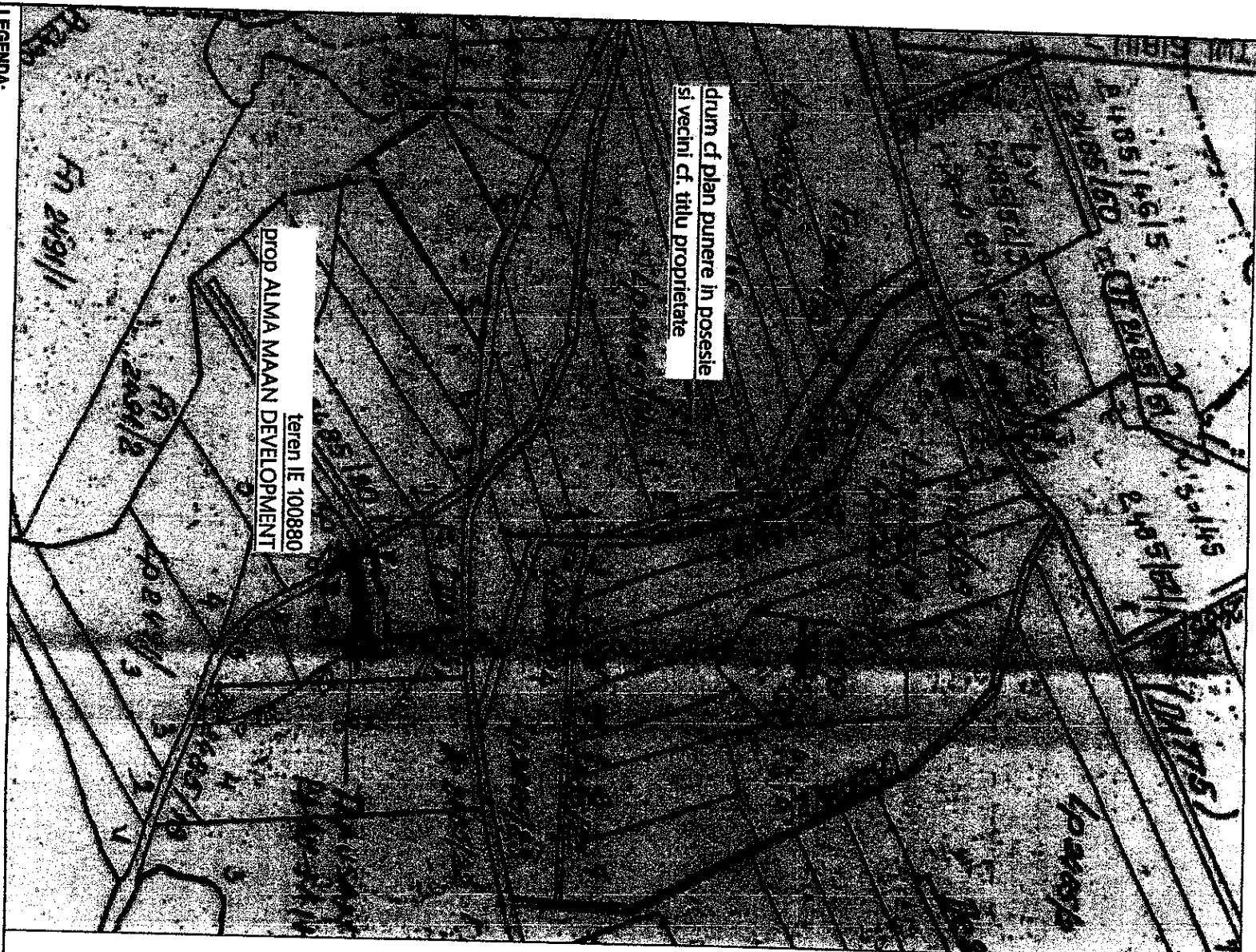
**MIHAIL**



PRESEDINTE DE SEDINTA,  
DANIEL FLOREA

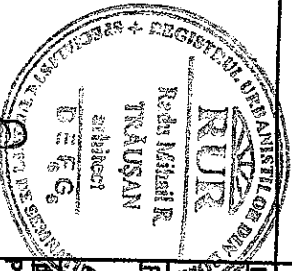


CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



LEGENDA:

- LINITA ZONA DE REGULAMENTARI - PROPUNERE AO
- LINITA TEREN GENERATOR - PUZ
- LINITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AO
- LINITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA



<b>Beneficiar:</b>	SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL J32/76/2021   CUI: 43581691 str. Gen G Magheru nr. 60, ap 31, Sibiu, jud. SB - RO   aleprescomita@yahoo.com
<b>Proiectant Urbanism:</b>	SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/1436/2008   CUI: RO 24416906 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO   office@up-town.ro   +40 741 97533
<b>Proiectant Puz:</b>	SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL J32/76/2021   CUI: 43581691 str. Gen G Magheru nr. 60, ap 31, Sibiu, jud. SB - RO   aleprescomita@yahoo.com
<b>Coordonator:</b>	Robu Mihail R. TRAUȘAN, arhitect DEFG
<b>Proiect nr.:</b>	SB11-2021
<b>Faza:</b>	PUZ si AO
<b>Nr. planșe:</b>	U-01.2
<b>Scara:</b>	1:5,000
<b>Data:</b>	august 2021
<b>Format planșe:</b>	A3 standard   297x420 mm

