

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

**HOTĂRÂREA nr. 84**

**"Construire locuințe P+1+M, operațiuni notariale și extindere rețele utilități" în Cismădie, str. Sibului ( DJ 106C) FN, beneficiar SC RESPECT CONSTRUCT SRL**

Consiliul Local al orașului Cismădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 31 martie 2022,

Analizând Referatul de aprobare nr. 4845/15.03.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 4895/16.03.2022 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 582/30.03.2022 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 744/28.03.2022;

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

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 locuințe P+1+M, operațiuni notariale și extindere rețele utilități" în Cismădie, str. Sibului ( DJ 106C) FN, beneficiar SC RESPECT CONSTRUCT SRL, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 7363mp.

**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 principalați indicatori:

- UTR: L2-locuințe individuale și colective mici

- funcțiuni admise: funcțiuni rezidențiale, servicii și dotari aferente funcțiunii de locuire  
Se propun următoarele subzone funcționale:

Subzona L2- Locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi

Subzona M1 - zonă mixtă(rezidențial-servicii)

Subzona V1 - spații verzi amenajate cu acces nelimitat

- POT max.proprius: Subzona L2= 35%  
Subzona M1=35%

Subzona V1=10% ( obiecte de mobilier urban) și 20% ( platforme de joacă

și sport)

Subzona G1=0%

- CUT max. propus: Subzona L2= 1,0  
Subzona M1=1,0  
Subzona V1=0,0  
Subzona G1=0,0

- Regim de înălțime propus:  
Subzona L2=P+1E+M/R- H max. 8,00 m la cornișă/10,00 m la coamă sau aticul etajului

retras  
Subzona M1=P+1E+M/R- H max. 8,00 m la cornișă/ 10,00 m la coamă sau aticul etajului retras

Subzona V1= sunt permise obiecte de mobilier urban, locuri de joacă cu înălțimea maximă de 4 m de la cota terenului amenajat

Subzona G1=este interzisă edificarea

Reglementări propuse- conform Plansei Reglementări Urbanistice și R.L.U aferent

\*Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Subzona L2-locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi

- construcțiile propuse se vor amplasa față de aliniamentul dinspre drumul nou propus de utilitate publică, aliniament rezultat în urma retragerii cu 1,20 m, la o distanță de 3,00 m

Subzona M1- zonă mixtă(rezidențial-servicii)

- construcțiile propuse se vor amplasa față de aliniamentul dinspre drumul nou propus de utilitate publică, aliniament rezultat în urma retragerii cu 1,20 m, la o distanță de 3,00 m
- construcțiile propuse se vor amplasa față de aliniamentul dinspre drumul colector propus de utilitate publică, având ampriza de 12,00 m, la o distanță de 25,00 m, generate de zona de protecție LEA 20 kw.

\*Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

Subzona L2-locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi

- construcțiile de locuințe unifamiliale se vor realiza în regim cuplat
- construcțiile propuse se vor retrage față de una dintre limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m și se vor alipi de cealaltă.

Subzona M1-zonă mixtă( rezidențial-servicii)

-se propune realizarea unei construcții în regim izolat

- construcția propusă se va retrage față de limita laterală-stânga cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m
- construcția propusă se va retrage față de limita laterală-dreapta 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

\* Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei

Subzona L2-locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi

- construcțiile propuse se vor retrage față de limita posterioară a parcelei 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

Subzona M1- zonă mixtă( rezidențial-servicii)

-nu este cazul( parcelă de colț)

\* Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- construcțiile se vor retrage unele față de altele cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară
- Spații libere/plantate: suprafața minimă a spațiilor verzi aferentă funcțiunii de locuire va fi de 40%. La nivelul întregii zone studiate și reglementate prin prezentul P.U.Z. se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc (Subzona V1) în suprafață de 215 mp.
- Spațiile pentru parcaje: spațiile destinate locurilor de parcare vor fi amenajate în incinta imobilelor, iar necesarul de locuri de parcare va fi calculat conform funcțiunii propuse. La nivelul întregii zone studiate și reglementate prin prezentul P.U.Z. se va asigura o zonă destinată

parcajelor ( Subzona G1)

- circulatii si accese: accesul auto și cel pietonal se va realiza din drumul nou propus de utilitate publică, având ampriza de 8,20 m, prin intermediul drumului colector, propus a se realiza de-a lungul drumului județean DJ 106C, cu ampriza de 12,00 m. Se propune trecerea în domeniul public a unei suprafețe de teren de 1045 mp în vederea realizării drumului colector.

- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului; în zona de protecție și siguranță a LEA 110-20kV se impun următoarele restricții, interdicții, condiționări: se interzice orice construcție (imobil, parcuri supraterane, rețea iluminat stradal, panouri fotovoltaice, etc.) în zona de protecție și siguranță (37 m) a LEA 110 kV (18,5 m stânga-dreapta față de axul LEA 110 kV) respectiv (24 m) a LEA 20 kV (12 m stânga-dreapta față de axul LEA 20 kV). În culoarul de siguranță LEA 20-110 kV nu se vor depozita material și nu se vor utiliza utilaje agabaritice la realizarea lucrărilor. Pentru faza următoare (autorizate de construire) se vor realiza lucrări de eliberare amplasament LEA 20 kV

**Art.5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8,20m, stabiliți 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 trotarele 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 RENUȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE 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** Prezența documentației de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

**Art.8** Prezența se comunică beneficiarilor SC RESPECT CONSTRUCT SRL.

**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 31 martie 2022, cu 18 voturi „pentru”.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT**

**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.I. Sibiu
- 1 ex. SC RESPECT CONSTRUCT SRL, str. Carierei nr. 127 loc. Brasov
- 1 ex. afișaj

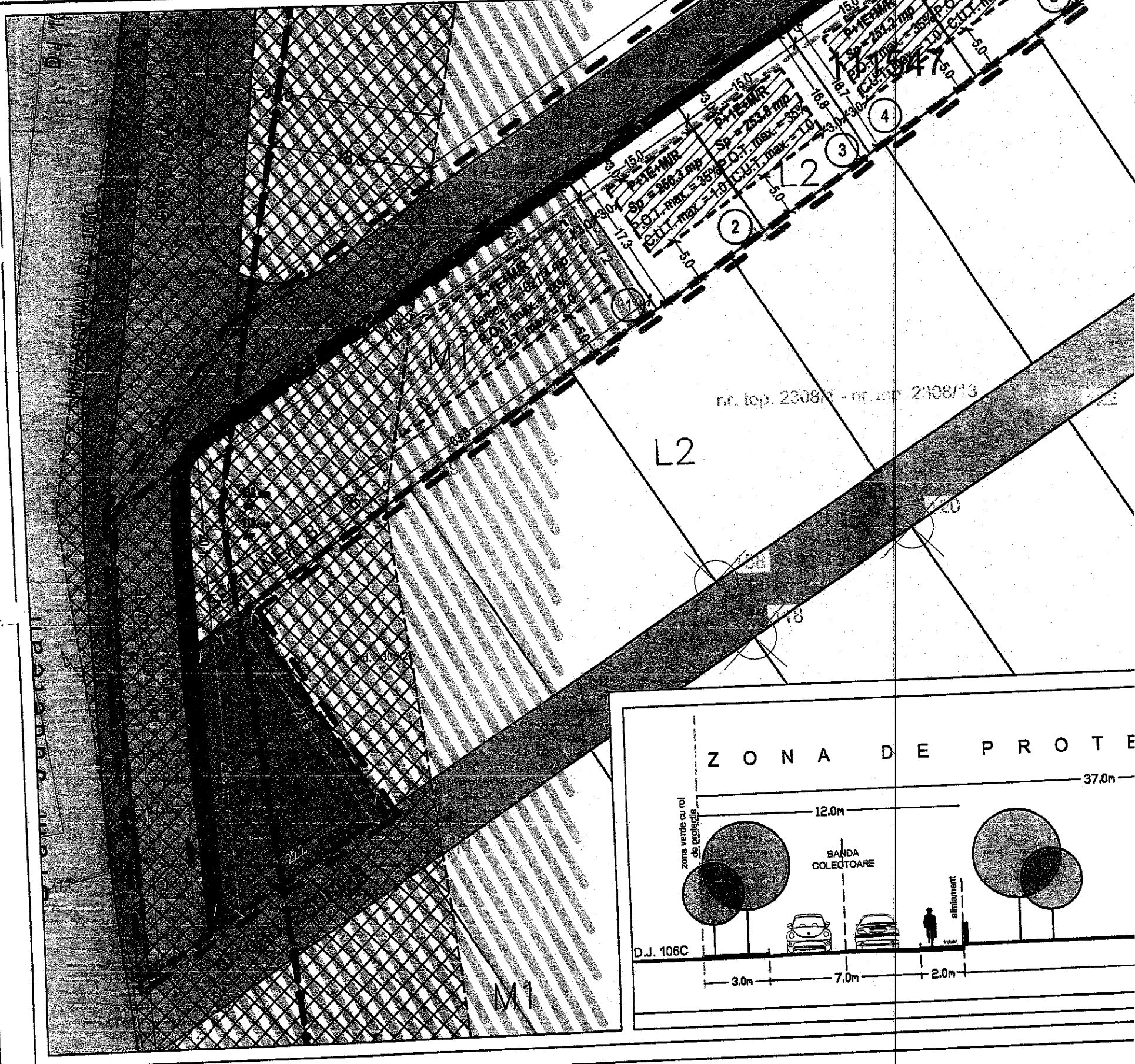


### BILANȚ TERITORIAL - SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ P.U.Z.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS		
	1	2	3	4	5
FOLOSINȚĂ AGRICOLĂ	1	4,863.0	0	0	0.0%
FOLOSINȚĂ EDILITARĂ	1	2,500.0	0	0	0.0%
LOCUIRE	0	0.0	8	2,088.6	28.4%
FUNȚIUNI MIXTE M1	0	0.0	1	1,021.4	13.9%
SPAȚII VERZI PUBLICE	0	0.0	2	616.3	8.4%
CIRCULAȚII RUTIERE/ PIETONALE - DOMENIUL PUBLIC	0	0.0	2	3,145.4	42.7%
PLATFORMA PARCARE - DOMENIUL PRIVAT	0	0.0	1	491.3	6.6%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>7,363.0</b>	<b>14</b>	<b>7,363.0</b>	<b>100.0%</b>

### BILANȚ TERITORIAL - SUPRAFAȚĂ GENERATOARE P.U.Z.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENTE	EXISTENȚĂ (MP)		PROPUS		
		EXISTENT	PROPUS	3	4	5
FOLOSINȚĂ AGRICOLĂ	1	4,863.0	0	0	0.0%	
LOCUIRE	0	0.0	8	2,088.6	28.4%	
FUNȚIUNI MIXTE M1	0	0.0	1	1,021.4	13.9%	
SPAȚII VERZI PUBLICE	0	0.0	2	616.3	8.4%	
CIRCULAȚII RUTIERE/ PIETONALE - DOMENIUL PUBLIC	0	0.0	2	645.4	42.7%	
PLATFORMA PARCARE - DOMENIUL PRIVAT	0	0.0	1	491.3	6.6%	
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>4,863.0</b>	<b>14</b>	<b>4,863.0</b>	<b>100.0%</b>	



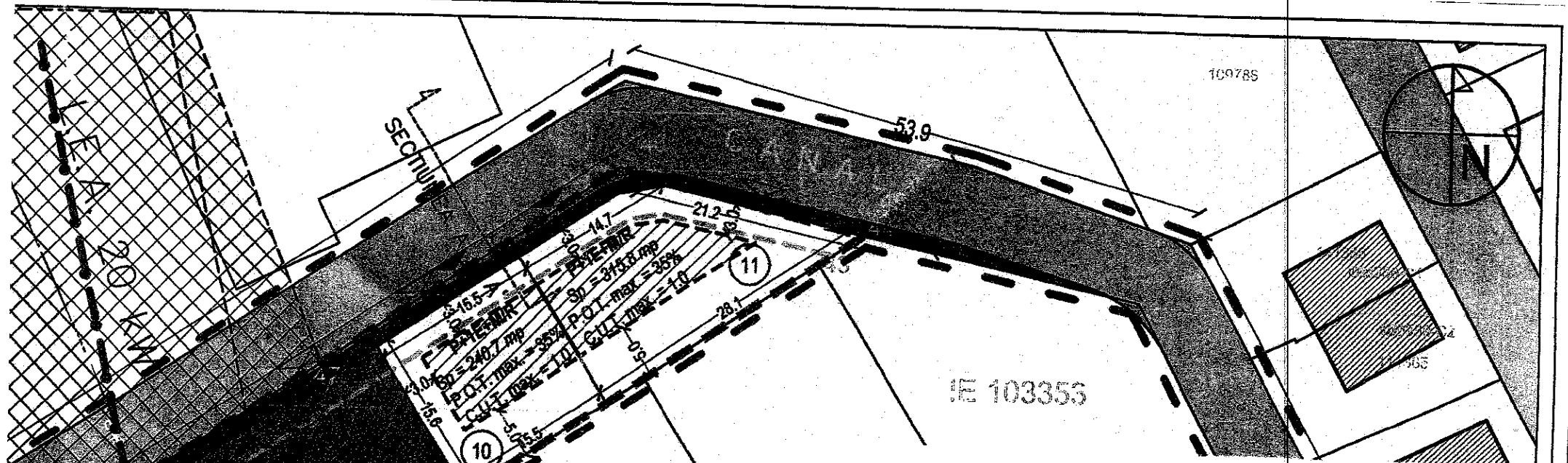
IE 110549

L2

L2

M1





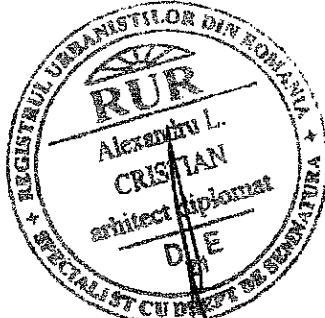
ANEXA NR.1 LA HCL. 84/31 martie 2022

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,  
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEM. LAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERRITORIULUI ȘI URBANISM  
AVIZ UNIC NR. 439 din 22.02.2022  
ARHITECT ȘEF  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

Digitally signed by  
CRISTIAN ALEXANDRU  
DN: c=RO, l=Sibiu,  
sn=CRISTIAN,  
givenName=ALEXANDRU,  
serialNumber=200506245,  
CA914, name=CRIS  
ALEX  
cn=CRISTIAN



**PLAN URBANISTIC ZONAL  
REALIZARE P.U.Z. PENTRU  
CONSTRUIRE DE LOCUINTE  
P+1+M; OPERATIUNI NOTARIALE  
SI EXTINDERE REȚELE UTILITATI**  
Reglementari urbanistice - zonificare  
CISNADIE STR. SIBIULUI F.N. C.F. 111547

**LEGENDĂ**

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
  - LIMITA PARCELEI GENERATOARE P.U.Z.
  - LIMITA PARCELE
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
  - M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL SERVICII
  - CIRCULAȚII AUTO
  - CIRCULAȚII PIETONALE
  - CIRCULAȚII, PARCĂRI ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ
  - SPATII VERZI PUBLICE
  - ALINIERE
  - EDIFICABIL
  - ACCESE PIETONALE
  - ACCESE AUTO

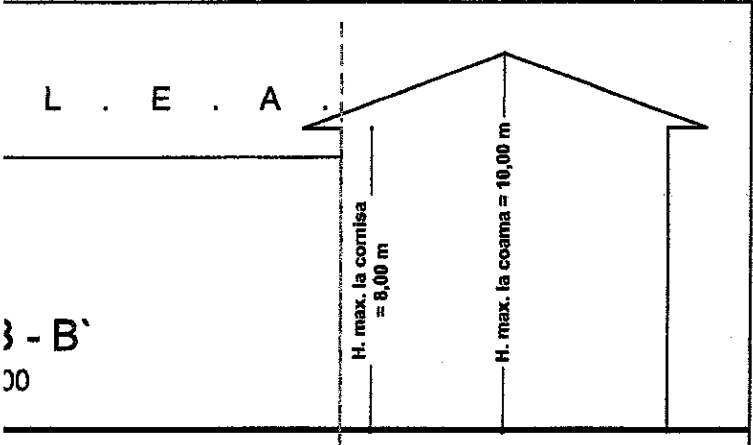
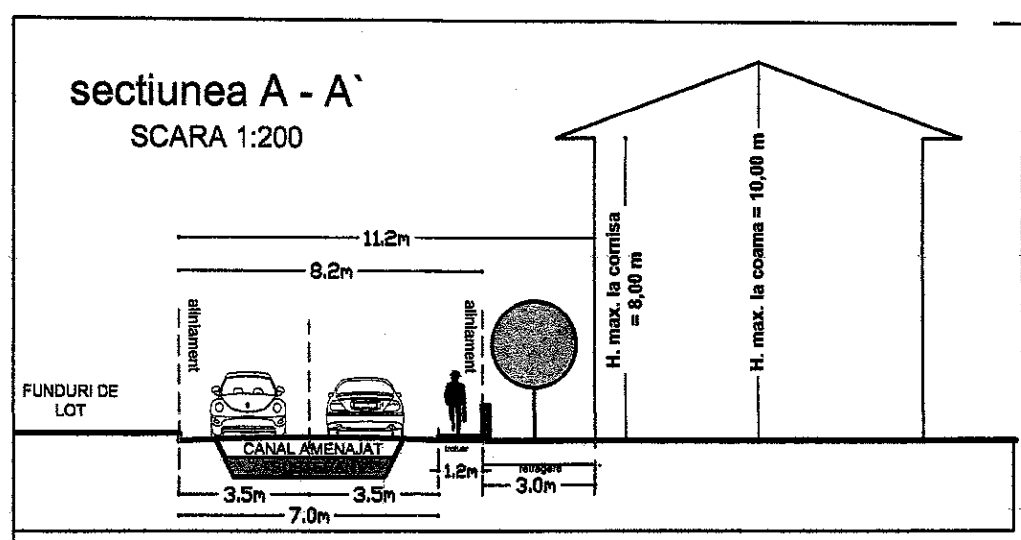
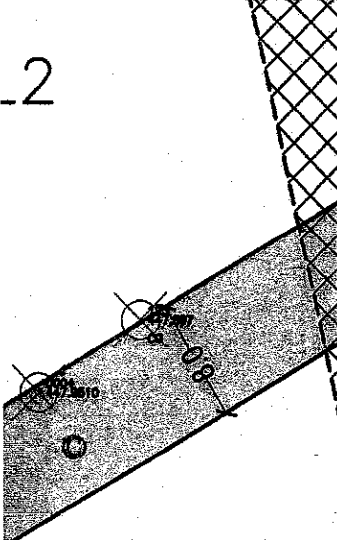
**ELEMENTE DE INFRASTRUCUTRA**

- REȚELE TRANSPORT CURENT ELECTRIC
- REȚEA TRANSPORT GAZE NATURALE
- ZONA PROTECTIE REȚELE TRANSPORT UTILITATI

Suprafață parcele generatoare P.U.Z = 4.863 mp  
Suprafață reglementată P.U.Z = 7.363 mp

L2: P.O.T. maxim = 35%      M1: P.O.T. maxim = 35%  
C.U.T. maxim = 1.0      C.U.T. maxim = 1.0

Spatii verzi pe parcela - minim 40%  
H. max la cornișă/atic etaj retras = 8 m, față de cota terenului amenajat  
H. max la coama/atic etaj neretras = 10 m, fata de cota terenului amenajat  
Regim de înălțime maxim: P+1E+M/R  
V1: P.O.T. maxim = 0%  
C.U.T. maxim = 0%  
G1: P.O.T. maxim = 0%  
C.U.T. maxim = 0.0



**NUMĂR APARTAMENTE**

SUBZONA M1: 5 apartamente	SUBZONA L2: 32 apartamente
<b>TOTAL APARTAMENTE</b> 37 apartamente	

DAEDALUS PROIECT		Beneficiar: S.C. RESPECT CONSTRUCT S.R.L.	Nr. Proiect: 241U-S/2020
SPECIFICATIE	NUME	Titlu proiectului: REALIZARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE P+1+M; OPERATIUNI NOTARIALE ȘI EXTINDERE REȚELE UTILITATI	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. ALEXANDRU CRISTIAN	Scara: SC 1:500	Titlu planșei:
		Data:	Pl.nr.



TEL / FAX - 0369 566 045  
e-mail: [office@daedalus-proiect.ro](mailto:office@daedalus-proiect.ro)

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:

**REALIZARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINȚE P+1+M; OPERAȚIUNI NOTĂRIALE ȘI  
EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI**

Loc. CISNĂDIE, STR. SIBULUI, NR. F.N., JUD. SIBIU, C.F. 111547

Beneficiar:

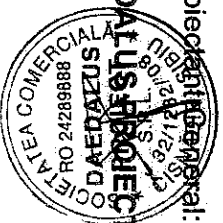
**ORAȘUL CISNĂDIE**

Inițiator:

**BRATU SORIN PENTRU S.C. RESPECT CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant general:

**S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.**



IANUARIE 2022



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PUZ

### **CUPRINS:**

#### **CAP I: Dispoziții Generale**

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

#### **CAP II: Generalități**

#### **CAP III: Utilizare funcțională**

#### **CAP IV: Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Cap.V: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor**

#### **Cap.VI: Documentația pentru care se elaborează prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)**

#### **Cap.VII: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

### **CAP I: Dispoziții Generale**

#### **1. Rolul regulamentului local de urbanism**

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.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orașul Cîsnădie.

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 în ian. 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal se păstrează concepția care a stat la baza PUG și se detaliază.

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

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal:

- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea execuției construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor** (republicată - Ian 97), cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul** (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- **HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare**, cu modificările și completările ulterioare;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitază și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale UTR-ului. 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 localității Cislădie**.

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

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul Local de Urbanism pentru "P.U.Z. REALIZARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE P+1+M; OPERAȚIUNI NOTARIALE ȘI EXTINDERE REȚELE UTILITĂȚI" – Cislădie, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

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.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din 1 parcelă generatoare PUZ, cu o suprafață de 4.863 mp, conform extrasului C.F. 111547 și se răsfrânge asupra întregii zone reglementate de 7.363, delimitate prin Avizul de Oportunitate nr. 14442 din 07.11.2018 eliberat de **Primăria Orașului Cîsnădie**, aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE** a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a terenului se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriul, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa de **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE** 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.

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

Pentru fiecare zonă 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;

#### **Cap.2.GENERALITATI**

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

**SUBZONA L2 - subzona locuintelor individuale si colective mici situate in noile extinderi****Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei****SUBZONA L2- Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea****Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- rețele edititare, cai de acces carosabile si pietonale, servicii, parcuri;

**Cap.3 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ****Art.4 - Utilizări admise:**

- Locuințe individuale cu maxim P+1+M/R niveluri, în regim de construire cuplat;
- Rețele de echipare editilitara;
- Cai de acces carosabile si pietonale;
- Parcări auto;
- Spatii verzi.

**Art.5 - Utilizări admise cu condiții:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

**Art.6 - Interdicții permanente:**

- orice alte utilizări decât cele de la Art. 4 si Art. 5 ;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refo losibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălători 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 parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**CAP.4.CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMAREA A CONSTRUCTIILOR****Art.7 - Caracteristicile parcelor : suprafețe, forme, dimensiuni:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire cuplat: suprafață minima 250 m, front minim 12 m

**Art.8 - Amplasarea față de aliniament:**

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 3.00 m față de aliniament

**Art.9 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

- Clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; cuplarea se va realiza conform plansei de reglementari.
- Clădirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minima egala cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

**Art. 10 – Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- Distanța minima dintre doua clădiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu ½ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,00 m.

**Art.11 - Circulații si accese :**

- Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform funcțiunii.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

**Art. 12 - Staționarea autovehiculelor:**

- Este obligatorie asigurarea unui minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa/apartament.
- Parcajele vor fi asigurate în interiorul parcelei sau pe parcela dedicată; nu se vor realiza parcuri pe domeniul public sau parcelele dedicate cedării spre domeniul public.

**Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :**

- Regimul de înălțime nu poate depăși configurația P + 1 E + M/R

- Înălțimea la cornișa sau aticul etajului neretras nu va depăși 8,00 m.
- Înălțimea maxima totala de la cota terenului amenajat nu va depăși 10,00 m
- Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a programului de arhitectură, acest lucru neavând impact asupra indicatorilor urbanistici.

**Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor**

- Clădirile noi vor avea o arhitectura de buna calitate, abordarea recomandata fiind una contemporana
- Garațele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Nu se acceptă garațe sau alte anexe pe parcele care să depășească retragerile stabilite.

**Art. 15 - Spații verzi și utilități:**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- Suprafața minima verde, pentru parcelele ocupate cu funcțiunea de locuire, va fi de 40%
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau private existente in zona;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și/sau în rigole
- Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Nu se vor autoriza construcții care nu au posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare.

Vor fi preluate străzi în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate, atât carosabilul cât și trotuarele, și au iluminat public.

**Art. 16 - Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.2 m, din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă sau dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor avea o înălțime de maxim 2.2 m și vor fi opace.

**CAP.5.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZAREA TERENULUI**

**Art. 17 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

**POT maxim = 35%,**

**CUT maxim = 1.0**

**SUBZONA M1 - ZONA MIXTĂ REZIDENTIAL-SERVICII****Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

**SUBZONA M1-** Funcțiunea dominantă a zonei este locuire și servicii

**Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- rețele editate, cai de acces carosabile și pietonale, servicii, parcuri;

**Cap.3.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ****Art.4 - Utilizări admise:**

- instituții, servicii și echipamente de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- rețele de echipare edilitate;
- cai de acces carosabile și pietonale;
- parcuri auto;

**Art.5 - Utilizări admise cu condiții:**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0 m de servicii și echipamente și de biserici;

**Art.6 - Interdicții permanente:**

- orice alte utilizări decât cele de la Art. 4 și Art. 5 ;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### **CAP.4.CONDITIILE DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **Art.7 - Caracteristicile parcelelor : suprafețe, forme, dimensiuni:**

Se consideră construitele parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafață minima 350 m, front minim 18 m

##### **Art.8 - Amplasarea față de aliniament:**

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 3.00 m față de aliniament sau conform zonelor de protecție stabilite.

##### **Art.9 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

##### **Art. 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,00 m.

##### **Art.11 - Circulații și accese :**

- Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform funcțiunii.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin

una din proprietățile învecinate;

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

**Art. 12 - Staționarea autovehiculelor:**

- Este obligatorie asigurarea unui minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa/apartament;
- Pentru funcțiunile complementare locuirii va fi prevăzut un locuri de parcare la fiecare 100 mp construiți de servicii.
- Toate locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelelor sau pe parcelele dedicate, fara ocuparea spațiului public;

**Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :**

- Regimul de înălțime nu poate depăși configurația P + 1 E + M/R.
- Înălțimea la cornișa sau aticul etajului neretras nu va depăși 8,00 m.
- Înălțimea maxima totala de la cota terenului amenajat nu va depăși 10,00 m
- Numărul de subsoluri necesare se va raporta la cerințele funcționale a programului de arhitectură, acest lucru neavând impact asupra indicatorilor urbanistici.

**Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor**

- Clădirile noi vor avea o arhitectura de buna calitate, abordarea recomandata fiind una contemporana
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Nu se acceptă garaje sau alte anexe pe parcele care să depășească retragerile stabilite.

**Art. 15 - Spații verzi si utilități:**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- Suprafața minima verde, pentru parcelele ocupate cu funcțiunea de locuire, va fi de min. 40%
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și/sau în rigole
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Nu se vor autoriza construcții care nu au posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare.

## **DAEDALUS PROIECT**

TEL / FAX - 0369 586 045  
e-mail: [office@daedalus-proiect.ro](mailto:office@daedalus-proiect.ro)

Vor fi preluate străzi in domeniul public doar daca sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate, atât carosabilul cat si trotuarele, si au iluminat public.

### **Art. 16 - Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.2 m și vor fi în proporție de 60% transparente.
- Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor avea o înălțime de maxim 2.2 m.

### **CAP.5.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Art. 17 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

POT maxim = 35%,

CUT maxim = 1.0

**SUBZONA V1 - SPATIIL VERZI AMENAJATE CU ACCES NELIMITAT****Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

SUBZONA V1- Funcțiunea dominantă a zonei este spații verzi.

**Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

Ei - rețele edilitare, cai de acces carosabile și pietonale;

**Cap.3.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ****Art.4 - Utilizări admise:**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

**Art.5 - Utilizări admise cu condiții:**

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

**Art.6 - Interdicții permanente:**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă în perimetrul amenajat amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

**CAP.4.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR****Art.7 - Caracteristicile parcelelor : suprafețe, forme, dimensiuni:**

- Parcela nr. 8, deschidere la stradă de 14.6 m, adâncime de 16.1m și suprafață de 215.3 mp;
- Parcela nr. 12, deschidere la stradă de 31.7m, adâncime variabilă 7.3m - 22.2m și suprafață de 404 mp.

**Art.8 - Amplasarea față de aliniament:**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.9 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art. 10 – Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.11 - Circulații și accese :**

Aleii pietonale datele sau pietruite în proporție de maxim 20% din suprafața terenului.

**Art. 12 - Staționarea autovehiculelor:**

- Nu este permisă.

**Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :**

- Sunt permise obiecte de mobilier urban, locuri de joacă cu înălțimea maximă de 4.0 m de la cota terenului amenajat.

**Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art. 15 - Spații verzi și utilități:**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

**Art. 16 - Împrejmuiri**

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2.0 m înălțime sau gard viu;
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și zonele plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0.5 m terenul va fi coborât cu minim 0.1 m sub nivelul

**CAP.5.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Art. 17 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Obiecte de mobilier urban: maxim = 10%,

Platforme de circulație pietonală, joacă, sport: maxim = 20%

CUT maxim = 0.0

**SUBZONA G1 - PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE, GOSPODĂRIE  
COMUNALĂ****Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

SUBZONA G1- Funcțiunea dominantă a zonei este parcaje și gospodărie comunală.

**Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

Ei - rețele edilitare, cai de acces carosabile și pietonale;

**Cap.3.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ****Art.4 - Utilizări admise:**

- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- platforme pentru colectarea deșeurilor.

**Art.5 - Utilizări admise cu condiții:**

- Nu există.

**Art.6 - Interdicții permanente:**

- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

**CAP.4.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****Art.7 - Caracteristicile parcelelor : suprafețe, forme, dimensiuni:**

- Parcela nr. 9, deschidere la stradă 29.8m, adâncime variabilă 15.6m - 16.3m.

**Art.8 - Amplasarea față de aliniament:**

- Este interzisă edificarea;

**Art.9 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

- Este interzisă edificarea;

**Art. 10 – Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- Este interzisă edificarea;

**Art.11 - Circulații și accese :**

- Alei carosabile și pietonale pentru accesul la parcaje.

**Art. 12 - Staționarea autovehiculelor:**

- Este permisă doar în cadrul parcajelor.

**Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :**

- Este interzisă edificarea;

**Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor**

- Este interzisă edificarea;

**Art. 15 - Spații verzi si utilități:**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art. 16 - Împrejurimi**

- Nu se vor realiza împrejurimi.

**CAP.5.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Art. 17 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

POT maxim = 0%,

CUT maxim = 0.0

**CAP.6. DOCUMENTATIJA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)**

Prezentul Regulament este întocmit pentru parcelele incluse în perimetrul desemnat în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 14442 din 07.11.2018 eliberat de Primăria Orașului Cîsnădie, amplasate în jud. Sibiu, orașul Cîsnădie și este elaborat de s.c DAEDALUS PROIECT s.r.l.

**CAP.7.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.

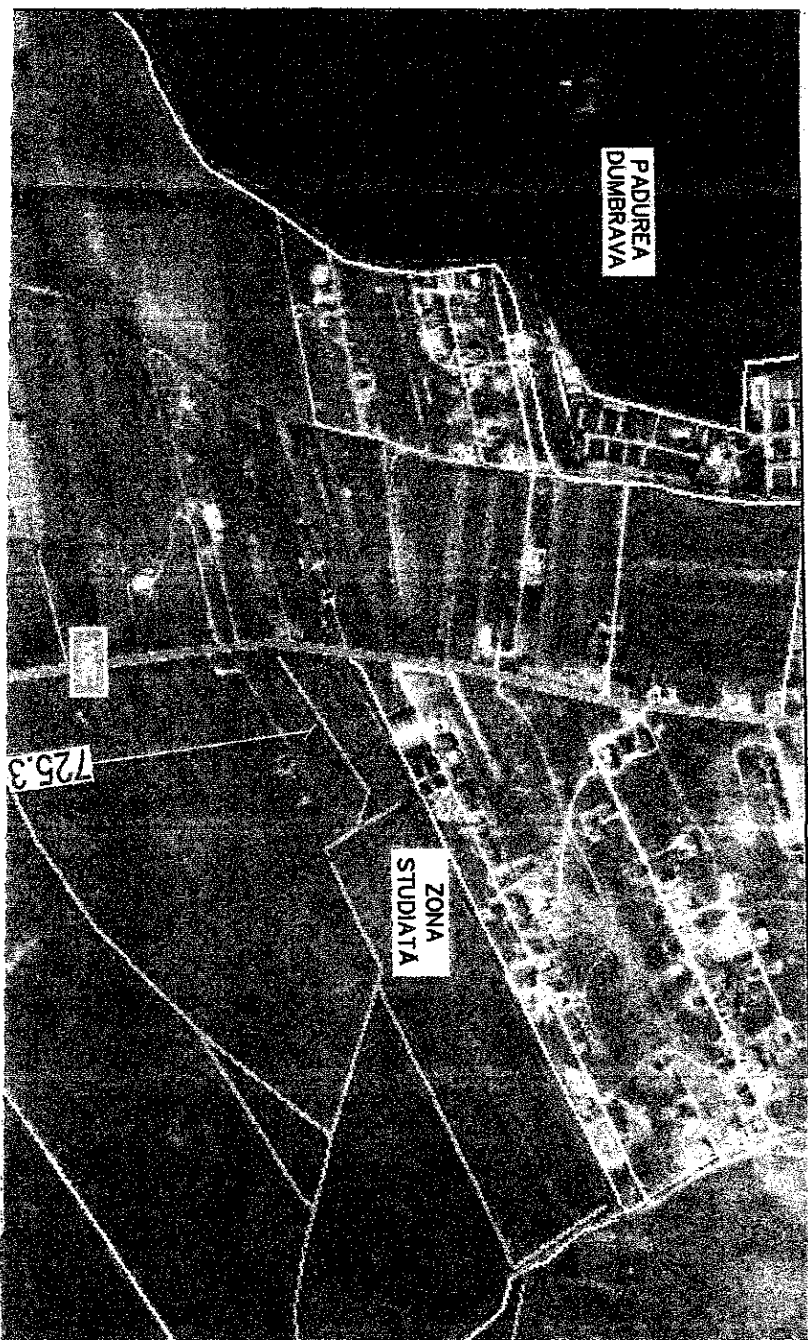
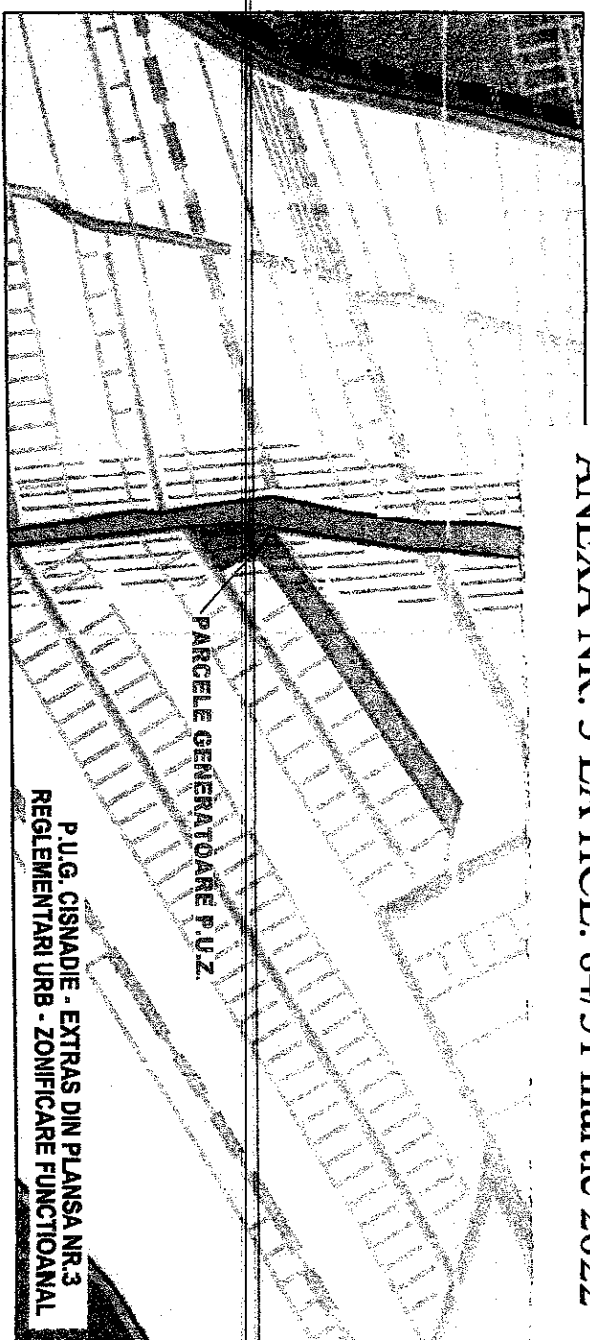
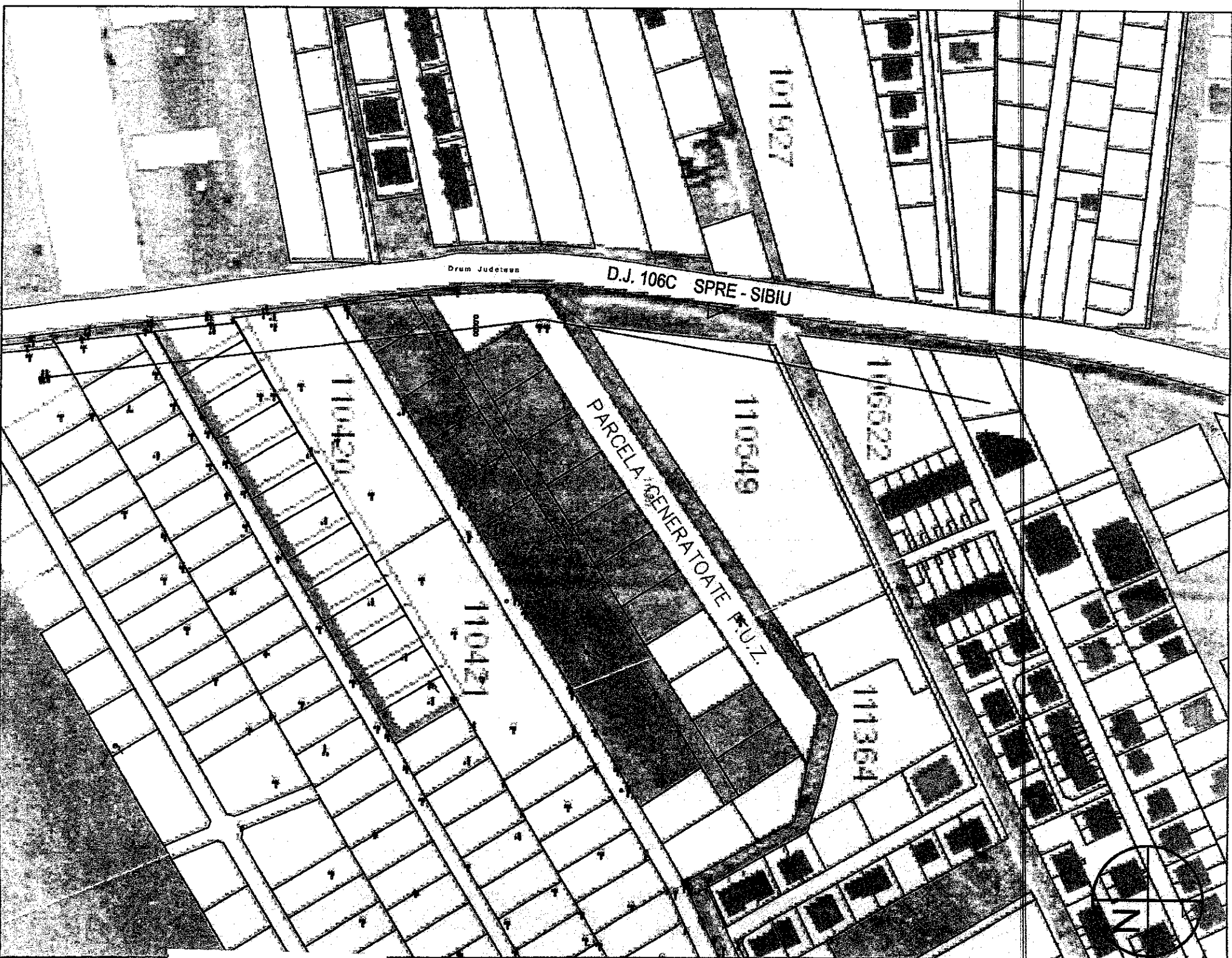
Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în ~~aprilă~~ ~~pentru~~ ~~ca~~ ~~prin~~ ~~care~~ ~~se~~ ~~aprobă~~ ~~la~~ ~~data~~ ~~aprobării~~ ~~și~~ ~~data~~ ~~aprobării~~), Local Cîsnădie, actul de aprobare ~~se~~ ~~emite~~ ~~în~~ ~~data~~ ~~aprobării~~ și data aprobării).



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZĂHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSĂNTĂBEN RÔSU





PRESEDINTE DE SEDINTA,  
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

NUME	NUME	Beneficiar:	Nr. Proiect:
ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	S.C. RESPECT CONSTRUCT S.R.L.	241U-S/2020
ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	TITLUL PROIECTULUI: REALIZARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE REțele UTILITATII	Faza: P.U.Z.
ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	TITLUL PLANSEL:	Pl.nr. A00
ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	ARB. ALEXANDRU CRISTIAN	INCADRARE IN TERITORIU	

