

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

**HOTĂRÂREA nr. 132**

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

" Construire locuințe individuale cu regim mic de înălțime și introducere în intravilan a suprafețelor extravilane ale parcelor CF 113634, 113635, 113636 în vederea construirii de locuințe individuale cu regim mic de înălțime" în Cisnădioara, str. Sîlvicultorilor, FN, CF. 113634, 113635, 113265 beneficiar Băisan Octavian și proprietarii

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 25 mai 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 9670/10.05.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 1371/10.05.2023 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 890/23.05.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1069/25.04.2023.

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 ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările 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;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru " Construire locuințe individuale cu regim mic de înălțime și introducere în intravilan a suprafețelor extravilane ale parcelor CF 113634, 113635, 113636 în vederea construirii de locuințe individuale cu regim mic de înălțime" în Cisnădioara, str. Sîlvicultorilor, FN, beneficiar Băisan Octavian, 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 reglementată este de 6378 mp.

**Art. 3** Costul eventualelor lucrări edilitare 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 principalii indicatori:

- UTR: I2-locuințe individuale și colective mici

- regim de construire propus: P+1E

- înălțimea maximă admisă: Se va lua în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat, astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coană nu va depăși 7,2 m de la CTN. La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

**funcțiuni propuse:** locuințe individuale cu maxim P+1E, în regim de construire izolat. Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu acestea: spații verzi amenajate, anexe gospodărești, accese pietonale și carosabile și rețele tehnico-edilitare. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC și să nu genereze transporturi grele

- POT max = 25%

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

- retragerea minimă față de aliniament= Construcțiile se vor retrage cu 5,00 m față de aliniament, pe întreaga suprafață de teritoriu reglementată prin actul Plan Urbanistic Zonal.

- retrageri minime față de limitele laterale=Construcțiile vor fi amplasate conform planșei de reglementări urbanistice 0.2. Construcțiile vor fi amplasate în regim izolat, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minimum 3,00 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișa superioară sau altă a clădirii în punctul cel mai înalt.

- retrageri minime față de limitele posterioare = retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum 5,00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișa superioară sau altă a clădirii în punctul cel mai înalt.

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă= vor fi respectate normele de igienă, însorire și ventilație naturală optime specificului funcțiunii; amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure acestora pe o durată de minimum 1,5 ore de la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alinaatele de mai sus

- spații verzi = se cor asigura spații verzi și plantate, pe o suprafață reprezentând cel puțin 35% din suprafața parcelor de locuit.  
- circulații și accese: accesul auto și cel pietonal se vor realiza din str. Silvicultorilor propusă la o ampriză de 8,5 m. Nu se admit străzi înfundate. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare, care se vor realiza în interiorul parcelei fără ocuparea spațiului public. Pentru funcțiunile complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.  
- accesul la zona studiată se va realiza dintr-un drum de utilitate publică propus la o ampriză totală de 8,50 m. Astfel, se propune cedarea unei suprafețe de 360 mp în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiela 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 8.50m, 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 URABANE PROPUSE".

**Art. 6** În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.02.2023 se avizează Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 5439/07.03.2023 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

**Art. 7** 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 împrejurire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților automobilelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

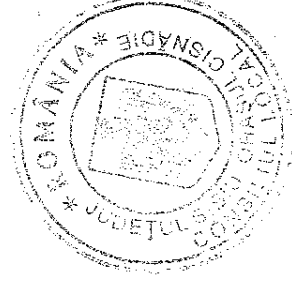
**Art. 8** Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

**Art. 9** Prezentă se comunică beneficiarilor Băisan Octavian.

**Art. 10** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

**Art. 11** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 25 mai 2023, cu 17 voturi „pentru”.

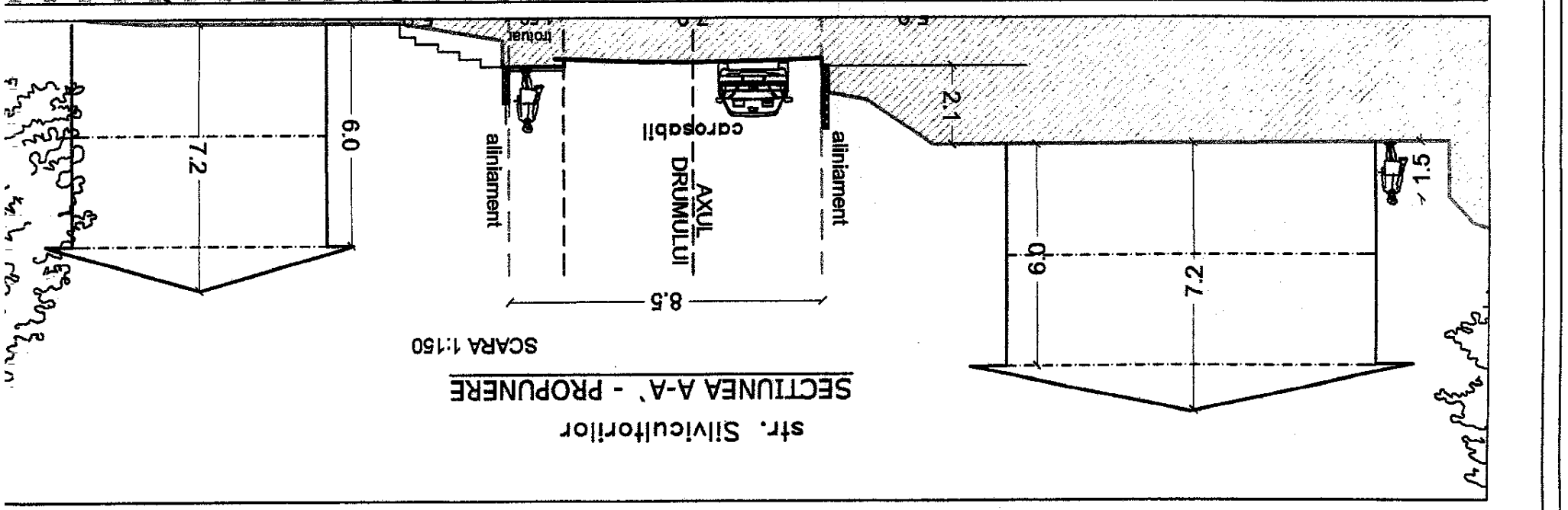
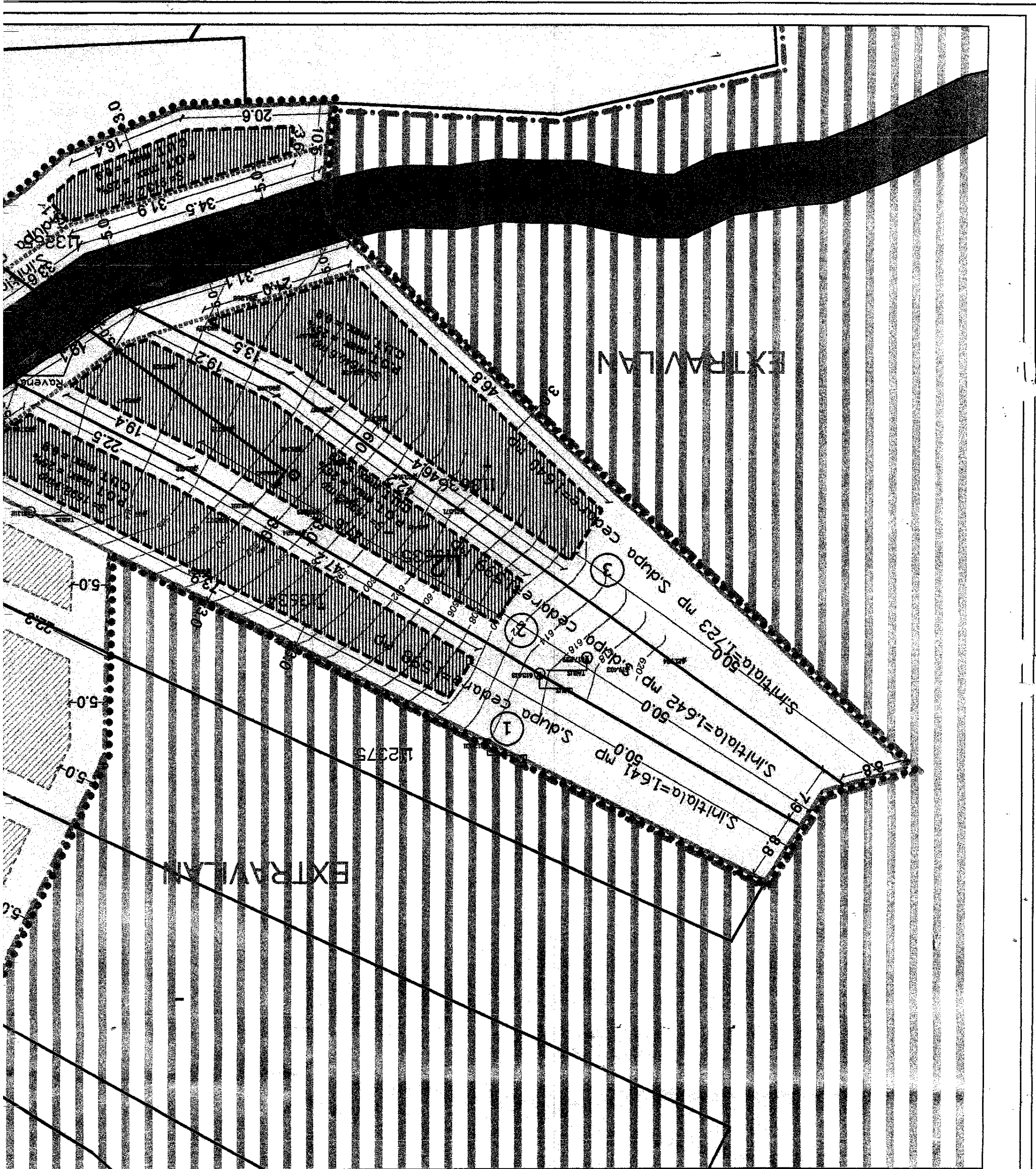


**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DANUȚ MIHAI FILIP**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANȚIN 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 agricultura
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Băisan Octavian
- str. Avram Iancu, nr. 33, mun. Tg. Mureș, jud. Mureș
- 1 ex. afișaj





ANEXA NR.1 LA HCL. 132/25 mai 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CERIAN-CONSTANTIN RUSU

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. ÎN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE  
INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI  
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A  
SUPRAFETELOR EXTRAVILANE ALE  
PARCELELOR C.F. 113634, 113635, 113636 ÎN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE  
INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**

**Pl. 0.2. Reglementări urbanistice - zonificare**  
Căminile str. Silvicultorilor F.N. C.F. 113634;  
113635, 113636, 113265

**LEGENDĂ  
LIMITE**

- LIMITA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.
- LIMITA INTRAVILAN
- PARCELE

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

- L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- CIRCULAȚII PUBLICE
- ACCESE AUTO
- ALINIERE
- EDIFICABIL
- EDIFICABIL POTENTIAL ÎN PERIMETRUL ZONEI STUDIATE

Suprafață parcele generatoare P.U.Z = 6110 mp  
Suprafață reglementată prin P.U.Z. = 6378 mp  
Suprafață propusă pentru introducere în intravilan = 3690 mp

- P.O.T. maxim = 25%
- C.U.T. maxim = 0.9
- Spații verzi - minim 35%
- H. max la coamă = 7,20 m astfel în cât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă nu va depăși 7,20 m de la C.T.N.
- Regim maxim de înălțime propus: P + 1E
- Retragerile de la aliniament: minim 5 metri
- Retragerile de la limitele laterale: minim 3 metri, dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii la cornișă a clădirilor

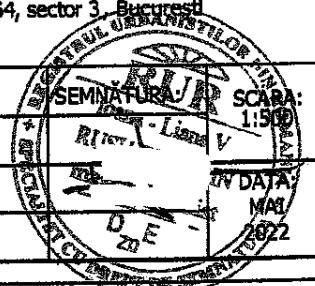
CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM  
AVIZ UNIC NR. 522 din 07.03.2023  
ARHITECT ȘEF *[Signature]*  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**BILANT TERITORIAL PERIMETRU REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.**

ZONE FUNCIONALE	NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENTA (mp)	NR. LOTURI	SUPRAFATA PROPUASA (mp)	%
CURȚI CONSTRUCȚII	4	6.110	0		
LOCUINTE INDIVIDUALE			4	1.438	25
SPATII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELEI				2.013	35
PLATFORME/CIRCULAȚII PIETONALE/CAROSABILE ÎN INTERIORUL PARCELEI				2.301	40
<b>TOTAL PARCELE CURȚI CONSTRUCȚII</b>				<b>5.752</b>	
CIRCULAȚII PUBLICE	1	266	5	626	
<b>TOTAL</b>				<b>6.378</b>	<b>100</b>

SUPRAFEȚE CEDATE CĂTRE DOMNEIUL PUBLIC PENTRU LĂRGIREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE EXISTENTE	C.F.	mp.
	C.F. 113634	43 mp.
	C.F. 113635	43 mp.
	C.F. 113636	83 mp.
	C.F. 113265	191 mp.
<b>TOTAL</b>		<b>360 mp.</b>

P.F.A. Ioana Liana Rust Buturin - URBANIST str. Al. Vlahuță, nr. 3, ap. 64, sector 3, București Tel: 0770 367 546	BENEFICIARI: OCTAVIAN BĂISAN, BLĂNIȚĂ GRAȚIELA MARIANA, IONELE DIANA ELENA ADRESA: CISNADIE, STR. SILVICULTORILOR, F.N. C.F. 113634, 113635, 113636, 113265	NR. PR.: 11/2021
SPECIFICAȚIE: NUME: Șef proiect: master urb. Ioana Rusu Proiectat: master urb. Ioana Rusu Desenat: master urb. Ioana Rusu	TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETELOR EXTRAVILANE ALE PARCELELOR C.F. 113634, 113635, 113636 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME	FAZA: P.U.Z.
	TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	PL. NR.: 0.2.





ANEXA NR. 2 LA HCL. 132/25 mai 2023

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC  
DE ÎNĂLTİME ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A  
SUPRAFETELOR EXTRAVILANE ALE PARCELELOR C.F.  
113634, 113635, 113636 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLTİME**

Județul Sibiu, orașul Cîsnădie, sat Cîsnădioara, str. Silvicultorilor, F.N.

C.F. 113634, 113635, 113636, 113265

**BENEFICIAR:**

PRIMĂRIA ORAȘULUI CÎSNĂDIE

**INIȚIATOR:**

OCTAVIAN BĂISAN, BLĂNIȚĂ GRAȚIELA MARIANA, IONELE DIANA ELENA

Page2  
6

FAZA:



P.U.

CÎSNĂDIOARA, STR. SILVICULTORILOR, F.N. - ÎN  
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLTİME ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A  
SUPRAFETELOR EXTRAVILANE ALE PARCELELOR C.F. 113634, 113635, 113636 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLTİME

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor pe parcelele incluse în zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

O ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplică pe parcelele cu suprafața însumată de 6.110 mp din Județul Sibiu, orașul Cîsnădie, sat Cîsnădioara, str. Silvicitorilor, F.N. C.F. 113634, 113635, 113636, 113265, proprietari OCTAVIAN BĂISAN, BLĂNIȚĂ GRĂȚIELA MARIANA, IONELE DIANA ELENA și marcat pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal.  
Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

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

#### **Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mascatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), stabilit în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabil pentru construire, vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

#### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. 2.3. construcțiile și amenajările care au drept scop revenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

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

#### **6.1. Amplasarea față de aliniament**

Retragerea față de aliniament este de 5 metri, pe întreaga suprafață de teritoriu reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

#### **6.2. Amplasarea în interiorul parcelei**

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3 metri, pentru clădirile realizate în regim individual, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3 metri pe una dintre laturi, pentru clădirile realizate în regim cuplat, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 metri, indiferent de regimul de construire, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

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

Porțiunile de teren aferente cailor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4 m și o înălțime de 3,5 m.

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

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

CISNĂDIOARA, STR. SILVICULTORILOR F.N. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETELOR EXTRAVILANE ALE PARCELELOR C.F. 113634, 113635, 113636 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

Porțiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciara cu servitute în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m;
- b) suprafața minima a parcelei este de 250 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

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

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 35% din suprafața parcelelor.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor
  - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

În interiorul zonei reglementate prin intermediul Planului Urbanistic Zonal, se propun ca unități funcționale:

- **L2 – locuire**

### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale, cu maxim P+1E, în regim de construire izolat
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
  - *Spații verzi amenajate;*
  - *Anexe gospodărești;*

CISMĂDIOARA, STR. SILVICULTORILOR, F.N. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚELOR EXTRAVILANE ALE PARCELELOR C.F. 113634, 113635, 113636 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare;

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

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100.00 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele;

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp A.D.C, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precollectare 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.

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

##### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 250 mp și front de minim 12,00 m la stradă.

##### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m;
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor;
- nu se vor amplasa construcții de nici un tip pe limita de proprietate spre strada Silviculturilor;

CISNĂDIOARA, STR. SILVICULTORILOR F.N. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFETELOR EXTRAVILANE ALE PARCELELOR C.F. 113634, 113635, 113636 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 50.0 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m pentru parcela nr. 4, identificată prin C.F. Cîsnădie 113265;
- construcții tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim de 60 de centimetri față de limitele laterale ale parcelei;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct
- Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandat utilizarea șapelor de beton

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:  
Parter + 1 Etaj
- H. maxim la coamă - 7,20 m astfel în cât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă nu va depăși 7,20 m de la C.T.N.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul construcțiilor noi trebuie să se integreze armonios în fondul construit deja existent;
- se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țigla ceramică profilată. Se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, a tablei strălucitoare din aluminiu sau zincată;
- fridele de bransament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejmuire;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CISNĂDIOARA, STR. SILVICULTORILOR F.N. - ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚELOR EXTRAVILANE ALE PARCELELOR C.F. 113634, 113635, 113636 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- 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;

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

- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca spații verzi decorative;
- spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- 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 va fi de 35%

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,6 centimetri, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu, pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă;
- gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădiniilor, pentru evitarea umbririi;

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

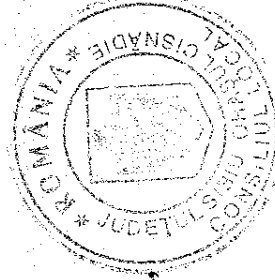
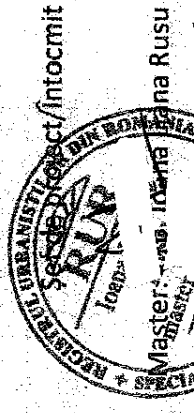
- POT maxim = 25%;

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 0.9;

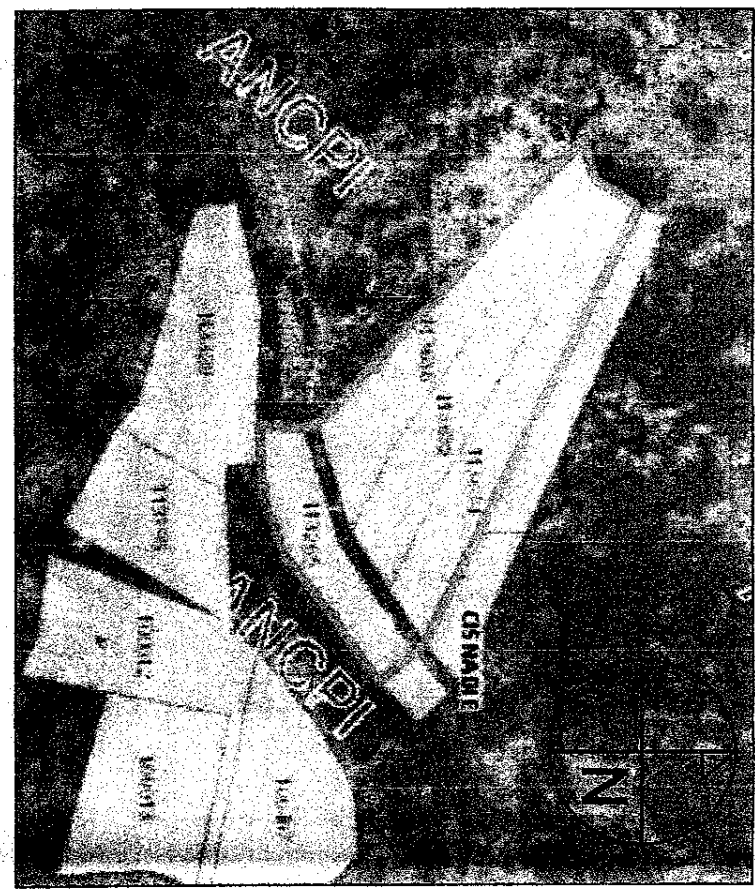
#### 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu se impune stabilirea unor unități teritoriale de referință, fiind suficientă reglementarea în cadrul sistemului de zone și subzone funcționale.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP

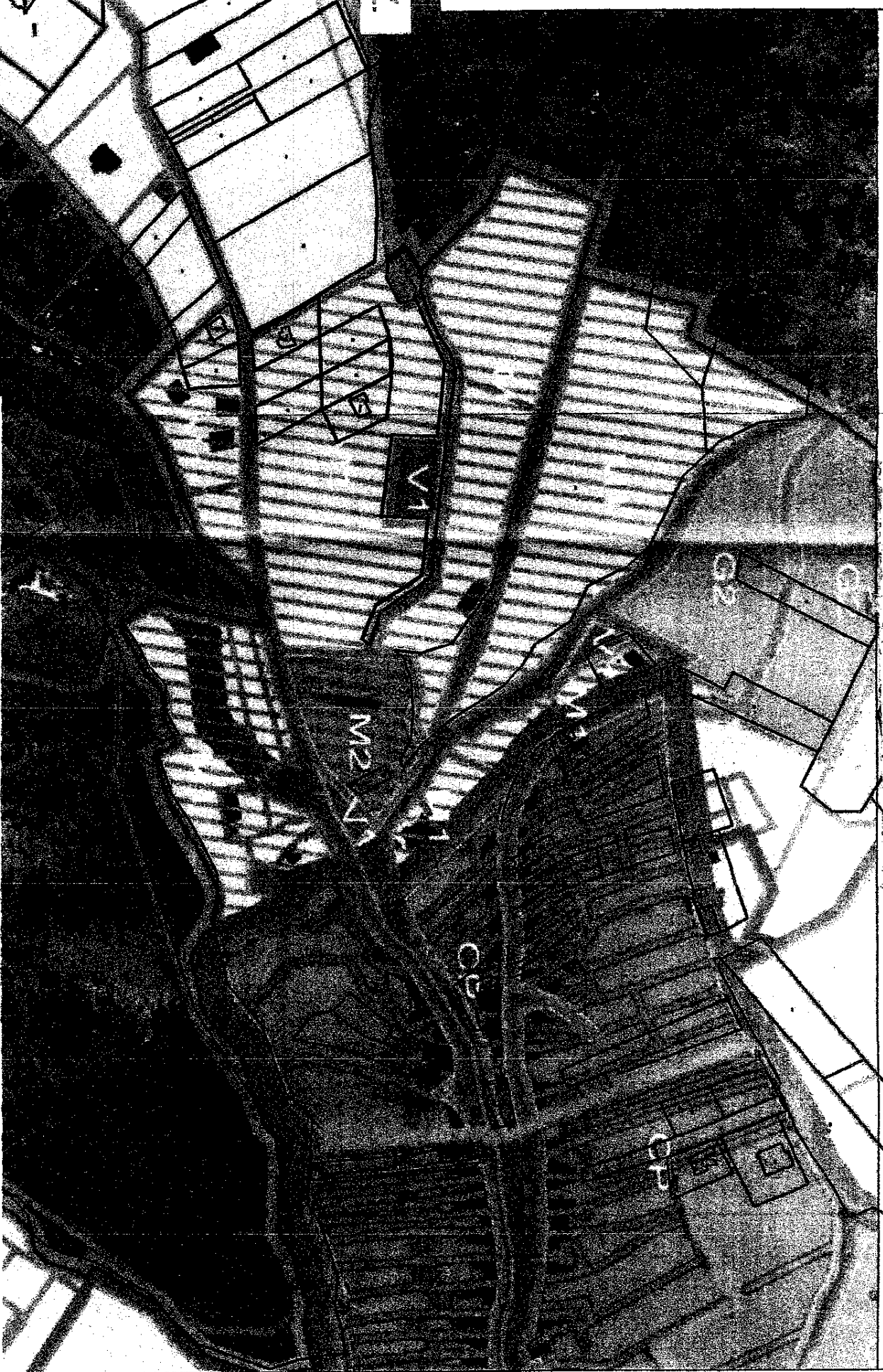
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



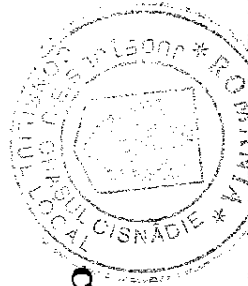
AMPLASAMENT P.U.Z.

ANEXA NR. 3 LA HCL. 132/25 mai 2023

**INCADRARE IN P.U.G. CISNADIE**



**PRESEDINTE DE SEDINTA,  
DANUT MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZ,  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU**

P.F.A. Ioana Liana Rusu Butuh - URBANISTI str. Al. Vlahuță, nr. 3, ap. 64, sector 3, București Tel: 0770 367 546		<b>BENEFICIARI:</b> BĂISAN OCTAVIAN, BLANIȚĂ GRAȚIELA MARIANA, IONEL E DIANA ELENA		NR. PR.: 11/2021
<b>SPECIFICAȚIE:</b> Șef proiect: Proiectat: Desenat:	NUME: master urb. Ioana Rusu master urb. Ioana Rusu master urb. Ioana Rusu	TITLU PROIECT: Încadrare în P.U.G. în vederea construirii de locuințe individuale cu rezină în C.U. nr. 11/2021 și în vederea construirii de locuințe individuale cu rezină în vederea construirii de locuințe individuale cu rezină în vederea	FAZA: P.U.Z.	PL. NR.: 0.0.
P.F.A. Ioana Liana Rusu Butuh - URBANISTI str. Al. Vlahuță, nr. 3, ap. 64, sector 3, București Tel: 0770 367 546		<b>SECRETAR GENERAL, CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU</b>		NR. PR.: 11/2021
<b>CONTRASEMNEAZ, SECRETAR GENERAL, CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU</b>		<b>BENEFICIARI:</b> BĂISAN OCTAVIAN, BLANIȚĂ GRAȚIELA MARIANA, IONEL E DIANA ELENA		NR. PR.: 11/2021
<b>PRESEDINTE DE SEDINTA, DANUT MIHAI FILIP</b>		<b>CONTRASEMNEAZ, SECRETAR GENERAL, CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU</b>		NR. PR.: 11/2021
P.F.A. Ioana Liana Rusu Butuh - URBANISTI str. Al. Vlahuță, nr. 3, ap. 64, sector 3, București Tel: 0770 367 546		<b>BENEFICIARI:</b> BĂISAN OCTAVIAN, BLANIȚĂ GRAȚIELA MARIANA, IONEL E DIANA ELENA		NR. PR.: 11/2021
<b>SPECIFICAȚIE:</b> Șef proiect: Proiectat: Desenat:	NUME: master urb. Ioana Rusu master urb. Ioana Rusu master urb. Ioana Rusu	TITLU PROIECT: Încadrare în P.U.G. în vederea construirii de locuințe individuale cu rezină în C.U. nr. 11/2021 și în vederea construirii de locuințe individuale cu rezină în vederea construirii de locuințe individuale cu rezină în vederea	FAZA: P.U.Z.	PL. NR.: 0.0.

