

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr. 179**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**  
**"Construire locuințe, bransamente utilități și împrejurimi" în Cîsnădie, str. Sibiului**  
**FN, beneficiari Roman Liviu și proprietarii**

Consiliul Local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 27 iulie 2023,

Analizând Referatul de aprobare nr. 2055/12.07.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 2057/12.07.2023, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 928/25.07.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1134/2507.2023.

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

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, bransamente utilități și împrejurimi" în Cîsnădie, str. Sibiului FN, beneficiari Roman Liviu și proprietarii, conform anexei nr. 1- 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 prezenta hotărâre, cu următorul amendament: se va comasa lotul 5 cu lotul 6, astfel încât dezmembrarea ulterioară va respecta suprafață minimă prevăzută în PUZ, respectiv 350 mp/parcelă.

**Art. 2** Suprafața reglementată este de 3226 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 principali indicatori:

**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:**

- UTR: INTRAVILAN

- UTR: L2-locuințe individuale și colective mici

- regim de construire propus: P+E+(E<sup>2</sup>)/M

- H max. la cornișă= 7,00m față de CTN, Hmax. coamă sau aticul superior = 9,00m, față de 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.**

- POT max.= 35%
- CUT max. =1,05 mp ADC/mp teren
- funcțiuni permise: locuințe individuale
- funcțiuni admise cu condiționări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp SCD și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că nu au o arie de deservire de 250 m. Pentru arii desfășurate mai mari de 250 mp, acestea se vor putea dezvolta pe bază de P.U.Z. avizat și aprobat conform legii. Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specific zonei de locuit: garaje, magazine, etc., cu respectarea prevederilor din R.L.U.

- retragerea minimă față de aliniament= construcțiile aferente lotului 1 și lotului 8 se vor amplasa retras față de noul aliniament (rezultat în urma cedării unei suprafețe de teren în favoarea domeniului public) dinspre drumul de acces de utilitate publică cu o distanță minimă de 5.00 m. Toate construcțiile se vor amplasa retras față de calea de acces de utilitate privată ( C.F nr. 106834) cu o distanță minimă de 5.00 m.

- retrageri minime față de limitele laterale= construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor 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.

- retrageri minime față de limitele posterioare = construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor 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 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 mai puțin de 4,00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

- spații verzi = suprafața minimă de spații verzi va fi de 45%

- circulații și accese: se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă propusă; acestea se vor realiza în interiorul parcelei fără ocuparea spațiului public.

- accesul auto și cel pietonal se va realiza din drumul de exploatare propus a fi modernizat și extins la o ampriză totală de 9.00 m, prin intermediul unui drum de utilitate privată, având ampriza de 7.00 m. Utilitatea privată a drumului cu un profil de 7.00 m, va rămâne neschimbată și dezvoltarea infrastructurii acestuia va intra în sarcina beneficiarului PUZ-ului. În vederea realizării lucrărilor de modernizare a drumului de exploatare, se propune cedarea unei suprafețe de 302 mp în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

- Alimentarea cu apă și canalizare-conform avizului nr. 23331/05.12.2022 pentru realizarea alimentării cu apă, a canalizării menajere și pluviale ale construcțiilor propuse în cadrul PUZ-ului, se va înainta spre avizare un proiect tehnic de specialitate cu respectarea următoarelor:

- Pentru apă= execuția pe drumul de exploatare de legătură între str. Șelimbărului și str. Sibiului a unei rețele de apă PE min. 110 mm Pn 10SDR 17 care se va cupla cu cămin de vană DN 200 mm la rețeaua existentă PE 200 mm str. Șelimbărului. Se va prevedea o stație de pompare locală pentru asigurarea parametrilor de debit și presiune pentru întreaga zonă
- Pentru canalizarea menajeră = execuția pe drumul de exploatare specificat mai sus, a unei rețele gravitaționale de canalizare PVC 250 mm, cu descarcare în colectorul PVC 500 mm existent pe str. Șelimbărului. Rețelele apă-canal vor avea statut de rețele publice și vor deservi toți consumatorii din incintele de pe DE.
- Pentru canalizarea pluvială= realizarea pe calea de acces propusă în PUZ a unei rețele pluviale de canalizare cu evacuare în canalul de desecare existent în spatele PUZ-ului

Documentațiile la faza DTAC ale imobilelor propuse, se vor depune în vederea emiterii autorizațiilor de construire, după aprobarea proiectului SC APĂ- CANAL solicitat prin aviz nr. 2331/05.12.2023.

- Alimentarea cu energie electrică – se va realiza prin extinderea rețelei din drumul de exploatare pe calea de acces și realizarea de bransamente

- Alimentarea cu gaze – se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane

- Transgaz – se va respecta distanța minimă de 15 m între conducta de transport gaze Ø12” conductă tehnologică interconectare Fir I cu Fir II și limita de proprietate, conform planului de situație anexat la documentație, vizat de Sector Sibiu. În zona de intersecție cu drumul/calea de acces, conducta de transport gaze naturale se vor proteja în tub metalic, conform „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014 și STAS 9312-87, sau după caz, cu date din beton armat. Datele se vor amplasa în partea superioară a drumurilor și vor depăși cu cca. 1,5 m conductele de gaze, de o parte și de alta a acestora.

- Telefonie – racordare la rețelele de distribuție existente în zonă

- Salubritate – Beneficiarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoaiului în sistem selectiv.

**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 RENUŢĂRE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAŞULUI CİSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

**Art. 6** S-a prezentat certificatul de urbanism nr. 440 din 04.05.2021, certificatul de urbanism nr. 356 din 15.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1270 din 24.03.2022, Raportul Informării și Consultării nr. 23668 din 16.02.2023 - documente emise de Primăria Oraşului Cîsnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 31.08.2022 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Oraşului Cîsnădie. În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 25.04.2023 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 10563 din 10.05.2023, emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

**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 Cîsnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autornobilelor 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.

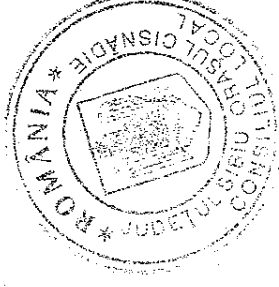
**Art. 9** Prezentă se comunică beneficiarului Roman Liviu și proprietarii.

**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 Cîsnădie, în data de 27 iulie 2023, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN DRUSU**

**Difuzare:**

- 1 ex. Institutia 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. afișaj —





**B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)**

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect    **ÎNTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE**

-Beneficiar

**ROMAN LIVIU ȘI PROPRIETARI**

Str. Horia Creangă, nr.36, Oraș Cîsnădie, Jud. Sibiu

- Proiectant general    **SC URBAN PLANNING SRL**

**str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu**

- Date de recunoaștere a documentației    Proiect nr. 52/2021

1.2. CUPRINS :

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

**III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**



## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic zonal însoțește, explică și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la construirea de locuințe individuale pe terenurile studiate. Prezentul Regulament tratează în concordanță cu prevederile PUG și reglementează în acord cu acesta modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară a zonei.

Pe terenurile studiate se propune funcțiunea de locuire individuală deoarece această zonă este dezvoltată predominant cu această funcțiune.

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

### **2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism**

- Regulamentul Local de Urbanism este elaborat cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată,
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Codul civil,
- Legea nr. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare,
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,
- Legea pentru protecția mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996

### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 01/2021 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

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

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

Pe terenurile situate în intravilan cât și cele situate în extravilan se autorizează executarea de construcții cu respectarea condițiilor impuse de lege, de RGU și de prezentul regulament de urbanism.

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale sau /și culturale, autorizarea lucrărilor de construire sau a altor lucrări care pot afecta terenul se vor realiza doar cu avizul Ministerului Culturii. Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a construcțiilor propuse în cadrul documentației, prin obligativitatea racordării acestora la rețelele de utilități, cu respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice tip (electrice, telefonice...)

Deșeurile rezultate din construcții vor fi colectate și transportate la depozite de deșeurii inerte, iar pentru celelalte tipuri de deșeurii, investitorul este obligat să realizeze contracte de colectare și evacuare cu firme specializate.

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



Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea. Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

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

Căădirile se vor amplasa conform planșei 2.0 Reglementări urbanistice în funcție de încadrarea în zona funcțională.

Se interzice construirea pe limitele parcelelor cu excepția amplasării anexelor conform Cod Civil și a locuințelor în sistem cuplat sau înșiruit.

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice și dacă se asigură accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor.

Circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2.0 locuri de parcare / unitate locativă.

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

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

Toate căădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, respectând regulile și condițiile impuse de Consiliul Local și de deținătorii de rețele.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime și anume – alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, prezența unui sistem de colectare ape menajere, pluviale și a unui sistem de depozitare a deșeurilor.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

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

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se poate face cu condiția, ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului, POT și CUT, admiși prin prezenta documentație de urbanism.

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în planșa 3.0 Reglementări urbanistice – regim juridic și obiective de utilitate publică.

Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

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

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațăăă.

Spațiile reconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

Împrejurimile se vor realiza conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni.



### III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

- locuințe unifamiliale individuale sau cuplate cu maxim P+E+M/R, S+P+M/R niveluri

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+E+M/R, S+P+M/R niveluri în regim de construcție cuplat sau izolat.  
Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.

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

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m;  
- pentru anii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.  
- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii...), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism.

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:  
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, 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 incommode 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 refozibile;  
- 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.

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

##### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- front la strada de minim 14.0 m pentru locuințe în regim izolat și 12.0 m pentru locuințe în regim cuplat;
- suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru locuințe în regim izolat și 250 mp pentru locuințe în regim cuplat;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.



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

- construcțiile aferente lotului 1 și lotului 8 se vor amplasa retras față de noul aliniament (rezultat în urma cedării unei suprafețe de teren în favoarea domeniului public) dinspre drumul de acces de utilitate publică cu o distanță minimă de 5.0 m,
- toate construcțiile se vor amplasa retras față de calea de acces de utilitate privată (CF nr. 106834) cu o distanță minimă de 5.0 m (minim 5.0 m dar nu mai mult de 7.0 m pentru prima clădire de la stradă),

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

- retragere 3.0 m față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m. Clădirea construită în regim cuplat aferente loturilor 6 și 7 se vor alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m clădirea se va retrace față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament.
- 5.0 m [min. J față de limita posterioară [fund de lot] a loturilor propuse, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă superioară sau atic superior a clădirilor.
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

#### **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**

- din punct de vedere a circulației se propune modernizarea drumului de exploatare la ampriză de 9.0 m și a căii de acces la 7.0 m.
- Suprafața de 65,0 mp (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a persoanelor fizice Roman Liviu și soția Damian Ana conform CF nr. 106833, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum pentru modernizarea drumului de servitute.
- Suprafața de 79,0 mp (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a persoanelor fizice Roman Liviu și soția Damian Ana conform CF nr. 106865, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum pentru modernizarea drumului de servitute.
- Suprafața de 19,0 mp (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a persoanelor fizice conform CF nr. 106864, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum pentru modernizarea drumului de servitute.
- Suprafața de 158,0 mp (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a persoanelor fizice Roman Liviu și soția Damian Ana conform actelor de proprietate CF-ul nr. nr. 106833, nr. 106840, nr. 106865, nr. 106867 Cîsnădie, a proprietății Crețariu Daniel-Mircea și Crețariu Simona conform actelor de proprietate CF-ul nr. nr. 106851 Cîsnădie, a proprietății Petelează Emanoil conform actelor de proprietate CF-ul nr. nr. 106841 Cîsnădie, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum pentru modernizarea căii de acces private la 7,00 m lățime.
- locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.



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

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 7.0 m de la ctn (P+E+M/R, S+P+M/R)

H maxim coama sau atic superior = 9.0 m de la ctn (P+E+M/R, S+P+M/R)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la intersecția dintre str. Sibului și drumul de exploatare se află o conductă de apă de la care propunem extinderea rețelei și branșarea locuințelor propuse. Extinderea și realizarea branșamentelor se vor realiza prin grija investitorilor.
- la intersecția dintre str. Sibului și drumul de exploatare se află o conductă de canalizare de la care propunem extinderea rețelei și branșarea locuințelor propuse. Extinderea și realizarea branșamentelor se vor realiza prin grija investitorilor.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în bazine subterane și/sau în spațiile verzi din incinte,
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- extinderea rețelei de energie electrică se va realiza de către investitor pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud.
- branșamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

- Împrejmuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

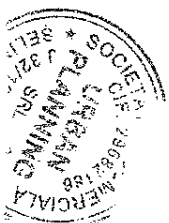
#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT (maxim) = 35 %

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+E+M/R, S+P+M/R = 4.00 m/1.00 m/0.50 m/0.25 m teren



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZĂHĂRIE HÖZÁT

CONTRASEMNELAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN MANTU  
ANTIN RUSU

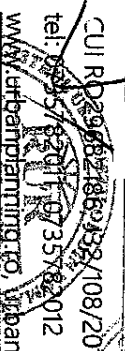
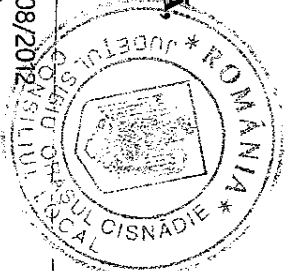




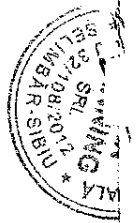
**LEGENDA**  
**PREȘEDINTE/DE ȘEDINȚĂ,**  
**ZAHARIU HOZAT**

LIMITA TEI

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



CUI RO296827882/38/108/2012  
 tel: 0357/834110/35782012  
 www.urbanplanning.ro, urbanplanning@grajal.com



PROIECTARE SI CONSULTANTA	URBAN PLANING SI CONSTRUCTIA SIBIU		
specificatie	nume	beneficiar	Proiect nr:
	arn, Mircea Alexandra Lucia	Roman Liviu și soția Damian Ana, Crețariu Daniel, Mircea și Crețariu Simona, Petelează Emanuel	52/2021
SR PROIECT:	arn, Mircea Alexandra Lucia	PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE	Faza PUZ
PROIECTAT:	arn, Mircea Alexandra Lucia	DENUMIRE PROIECT	NR. PLANSA
DESNAT:	arn, Mircea Alexandra Lucia	DENUMIRE PLANSA	0.2
	Scara:	INCADRARE IN ZONA	

