

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr. 27**  
**Privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**  
**"Parcelare și construire locuințe individuale" în Cisnădioara, str. Silviculțorilor FN, beneficiari**  
**Șebu Sebastian Gheorghe și proprietarii**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 26 ianuarie 2023

Analizând Referatul de aprobare nr. 602/10.01.2023, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 634/10.01.2023, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 789/25.01.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 980/25.01.2023.

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 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;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Parcelare și construire locuințe individuale" în Cisnădioara, str. Silviculțorilor FN, beneficiari Șebu Sebastian Gheorghe și proprietarii, 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 prezenta hotărâre.

**Art. 2** Suprafața studiată este de 10884 mp.

**Art. 3** Costul eventualelor lucrări edificare 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:

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

- UTR: I2-locuințe individuale și colective mici

- Funcțiuni propuse: locuințe individuale și colective mici. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

- POT max = 25%

- CUT max = 0,7mp ADC/mp teren

- Regim de înălțime propus: P+E/P+M

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

- retragerea minimă față de aliniament= construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Silviculțorilor( situat în partea de sud) și cel dinspre DE 2508( situat în partea de nord), aliniament rezultat în urma cedării unor suprafețe de teren în favoarea domeniului public, la o distanță de 5,00 m. Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de acces nou propus, la o distanță minimă de 5.00 m.

- retrageri minime față de limitele laterale = construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, 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 amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, 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 jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,00 m

- spații verzi = spațiile verzi vor fi asigurate într-un procent de minim 50% la nivelul întregii parcele studiate și reglementate
- circulații și accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare, care se vor realiza în interiorul parcelei fără ocuparea spațiului public.
- accesul auto și cel pietonal se va realiza atât din str. Silvicilor propusă la o ampriză totală de 8.50 m, cât și din drumul de exploatare DE 2508 propus a fi extins la o ampriză totală de 8.50 m, printr-un nou drum de acces propus la o ampriză de 8.50 m. Astfel, se propune cedarea unei suprafețe de 382 mp în favoarea domeniului public, în condițiile legii.
- Echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului. Conform H.C.L. 154/31.08.2021 ART. 19 "REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ZONELE ÎN CARE NU EXISTĂ POSIBILITATE EXTINDERII REȚELELOR 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 pușului forat și(micro)stației de epurare.

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., 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 CİSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE PROPUSE".

**În urma aprobării PUZ/PUZ este obligatorie dezmembrarea terenurilor în vederea cedării, conform Planșei de Reglementări.**

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

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

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

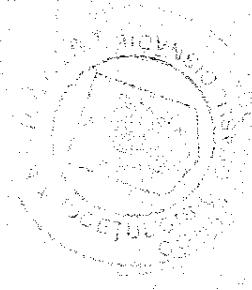
**Art. 8** Prezența se comunică beneficiarilor ȘEBU SEBASTIAN GHEORGHE și proprietarii

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

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

Adoptată la Cîsnădie în data de 26 ianuarie 2023 cu 18 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RIȘU

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. SEBU SEBASTIAN GHEORGHE  
str. Calea Dumbravii bl. 20 sc. B, ap. 19 loc. Sibiu
- 1 ex. afișaj





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

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Denumire proiect    **ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII ȘI CONSTRUIRII DE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE**

-Beneficiar                    **ȘEBU SEBASTIAN GHEORGHE, BORGHINA IOAN N., NAN REMUS ȘI  
NAN ANCA COSMINA**  
Str. Calea Dumbrăvii, nr. 20, ap. 19, Oraș Sibiu, Jud. Sibiu

- Proiectant general    **SC URBAN PLANNING SRL**  
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, Jud. Sibiu

- Adresă lucrare            **str. Silvicuitorilor, fn, loc. Cislăchioara, Jud. Sibiu**

- Date de recunoaștere a documentației    **Proiect nr. 54/2021**

### 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 împrejmuiri

#### **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 protejerea 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 protejerea 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 RCU 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 deșeuri inerte, iar pentru celelalte tipuri de deșeuri, 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**

Clădirile 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 obstructionate 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 clădirile 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 documentației 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 fațadă.

Spațiile neconstruite 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 PUJ și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni.

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

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- locuințe unifamiliale individuale în regim de construire izolat cu P+E (P+M) niveluri.

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

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

- locuințe individuale unifamiliale cu P+E (P+M) niveluri în regim de construire izolat.  
Se admit construirea unui nivel subsol dacă se încadrează în limitele maxime a CUT.  
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 arii destășurate 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 suprafața 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 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 refoșibile;
- platforme de precolectare 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 CLĂDIRILOR**

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



- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la stradă de minim 12,0 m pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (12,0 m pentru o singură unitate locativă);
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 500 mp pentru locuințe individuale izolate sau cuplate (pentru o singură unitate locativă);
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

-clădirile se vor retrage față de aliniamente cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

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

- 3.0 m [min.] față de ambele limite 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.] 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 al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) actual al str. Silivicultorilor și a drumului cu top 1882/1 (DE 2508) care au în prezent lățimi variabile între 4,00 m și 8,00 m, se va mări la 8,50 m. Calea de acces prinvată principală va avea 8,50 m lățime, iar aleea înfundată va avea 7,00 m lățime și o lungime maximă de 38,0 m.
- 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 autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

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

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim coama sau atic superior = 7.20 m, de la ctn luand in calcul o linie paralela cu linia parmantului fata de care va fi Hmax = 7.20 in orice punct al constructiei. (P+E, P+M)  
Se admite construire unui nivel subsol.

#### **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;

- toate noile bransamente pentru electrice și telefonie vor fi realizate îngropat;
- până la extinderea rețelei de apă pe străzile modernizate și propuse prin PUZ se vor realiza de către investitor, fântâni pentru apă menajeră. Apa potabilă va fi adusă îmbuteliată de către proprietari;
- până la extinderea rețelei de canalizare pe străzile modernizate și propuse prin PUZ se va monta de către investitor o stație de epurare care va deservi cele 10 locuințe propuse.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în bazine subterane și spre spațiile verzi din incinte;
- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către investitor pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 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

- împrejuririle 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) = 25 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+E (P+M) = 0.70 mp ADC/mp teren

Intocmit,

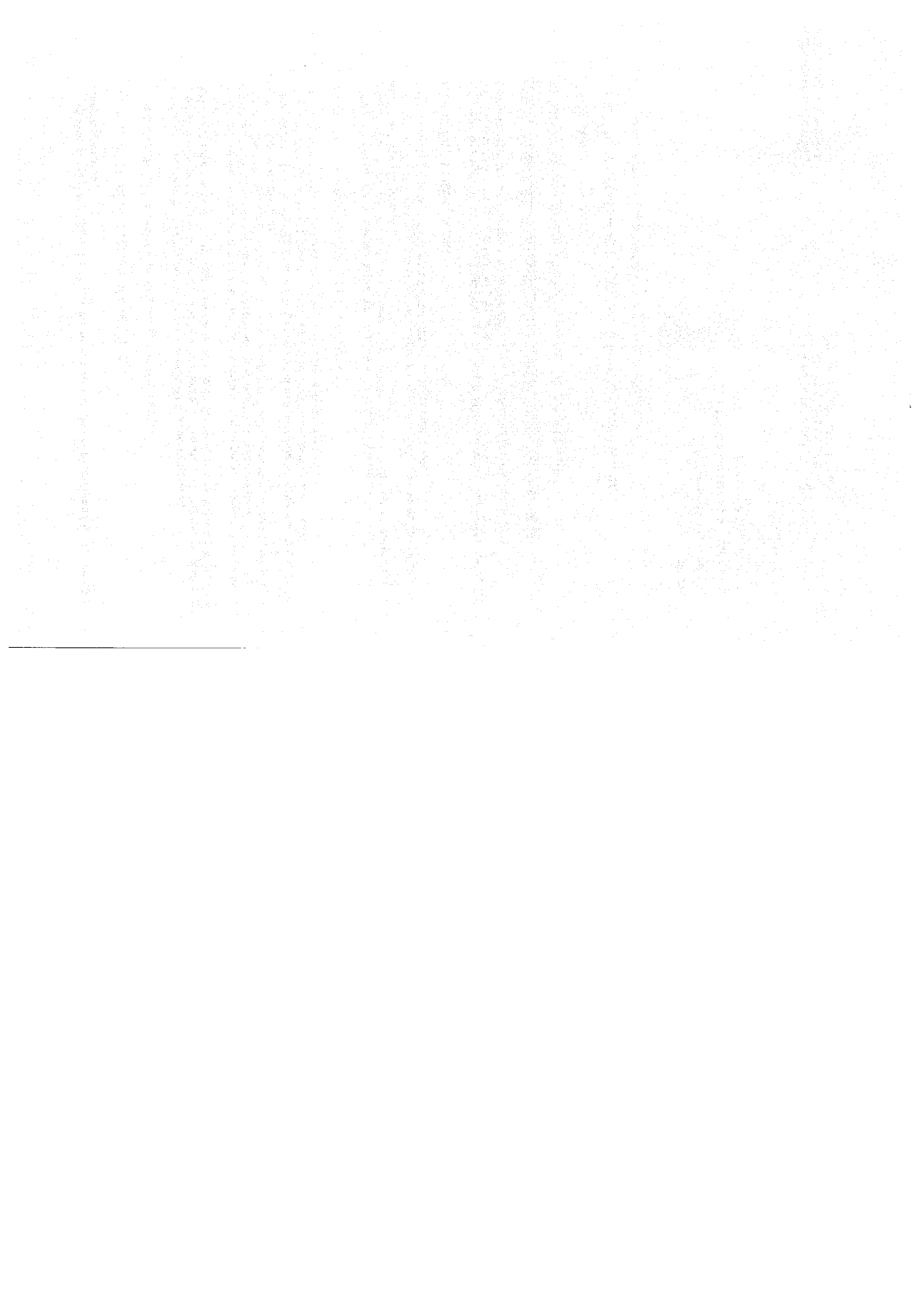
arh. **Alexandra Lucia MINEA**

autorizat în conservare și restaurare de  
arhitectură **COARȚISTRATE**



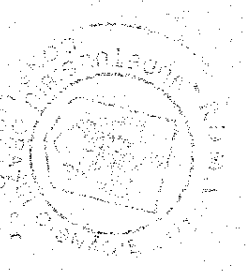
CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU





PRESEDINTE DE SEDINTA,  
COSMIN ARON BOBEANI

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



**LEGENDA**

 LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL

		CUI 29682186-133/08/2012 tel: 0733592011 / 0339782812 www.urbanplaning.ro / urbanplaningspb@gmail.com	
PROIECTARE SI GENEZISANTIA nume semnatura data 11/2021	BENEFICIAR SEBU SEBASTIAN GHEORGHE, BORGHINA IOAN N., MAN REMUS SI MAN ANCA COSMINA str. Casa Danseac, nr.20, sc.1B, cos. 5189	proiect nr: 54/2021	proiect nr: PUZ
specificatie nume semnatura data 11/2021	DENUMIRE PROIECT: INTRODUCERE PUZ IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE str. Casa Danseac, nr.20, sc.1B, cos. 5189 str. Casa Danseac, nr.20, sc.1B, cos. 5189	proiect nr: 54/2021	proiect nr: PUZ
self proiect proiectat desenat	arh. Mircea Alexandra Lucia arh. Mircea Alexandra Lucia Ioan Istratie	DENUMIRE PLANSĂ: INCADRARE ZONA	Plansa nr: 02



