

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

**HOTĂRÂREA nr. 112**

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

**"Lotizare teren pentru construire locuințe, anexe, împrejurimi și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Șelimbărului FN, beneficiari Țuțuianu Raluca Ștefania și Dordea Iulian Călin**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 19 consilieri, la data de 27 aprilie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 5823/16.03.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 5846/16.03.2023 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orașenească și comerț nr. 870/25.04.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1070/25.04.2023.

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 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 "Lotizare teren pentru construire locuințe, anexe, împrejurimi și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Șelimbărului FN, beneficiari Țuțuianu Raluca Ștefania și Dordea Iulian Călin, 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 2699mp.

**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 APERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

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

- UTR: 12-locuințe individuale și colective mici
- regim de construire propus: P+E
- înălțimea maximă admisă: 10,00 m măsurată la coană față de C.T.N. 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: rezidențiale**
- **funcțiuni admise:** locuințe individuale cu volumetrie și gabarite ce se vor încadra în specificul zonei, anexe, garaje și parcaje aferente locuințelor, lucrări de amenajare a căilor de amenajare a căilor de acces și a rețelelor edificare aferente și spații plantare, servicii comerciale și profesionale fără a depăși suprafața de 250 mp.
- **funcțiuni admise cu condiționări:** prestări servicii nepoluante-pensuni turistice de mici dimensiuni în condiții obligatorii de elaborare și aprobare a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- **funcțiuni interzise:** activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activități premise în zonă
- POT max.= 35%
- CUT max.=0,9mp ADC/mp teren
- retragerea minimă față de aliniament= Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul județean DJ 106D cu o distanță minimă de 5,00 m, respectiv 12,00 m din marginea drumului județean.
- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul (rezultat în urma cedării unei suprafețe de teren) dinspre drumul de acces existent, cu o distanță după cum urmează: pentru lotul 1 cu minim 3,00 m, pentru lotul 2 cu minim 5,00 m și pentru lotul 3 cu minim 2,00 m
- retrageri minime față de limitele laterale=Construcțiile aferente lot 2 și lot Țuțuianu 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. Construcțiile aferente lot 1 și lot 3 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 5,00 m.
- retrageri minime față de limitele posterioare = Construcțiile aferente lot 2 și lot Țuțuianu se vor amplasa retras față de linia posterioară 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. Construcțiile aferente lot 1 se vor amplasa retras față de limita posterioară 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. Construcțiile aferente lot 3 fac excepție, acest lot reprezentând parcela de colț.

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă= distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

- spații verzi = se va asigura o suprafață minimă de 30% la nivelul fiecărei parcele. Se vor asigura minim două locuri de parcare, amplasate exclusiv în interiorul parcelei, pentru fiecare imobil în parte.

- 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 drumul județean DJ 106D, cât și din drumul existent, propus la o ampriză totală de 8.50 m. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului, se propune cedarea unei suprafețe de teren de 201.50 mp, în condițiile legii.

**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 CİSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABNE PROPUSE".

**Art. 6** În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 15.12.2022 se avizează Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 29694/28.12.2022 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu cu următoarea condiționare: **Obținere aviz Transgaz, conform punct de vedere înregistrat cu nr. 28700/15.12.2022 până la aprobarea documentației în ședința de Consiliul Local. A fost emis avizul FAVORABIL Transgaz nr. ETM 12425/16.02.2023, atașat documentației.**

**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 autoturajelor 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 Tuțianu Raluca Ștefania și Dordea Iulian Călin.

**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 aprilie 2023, cu 11 voturi „pentru” și 8 voturi „împotriva”.

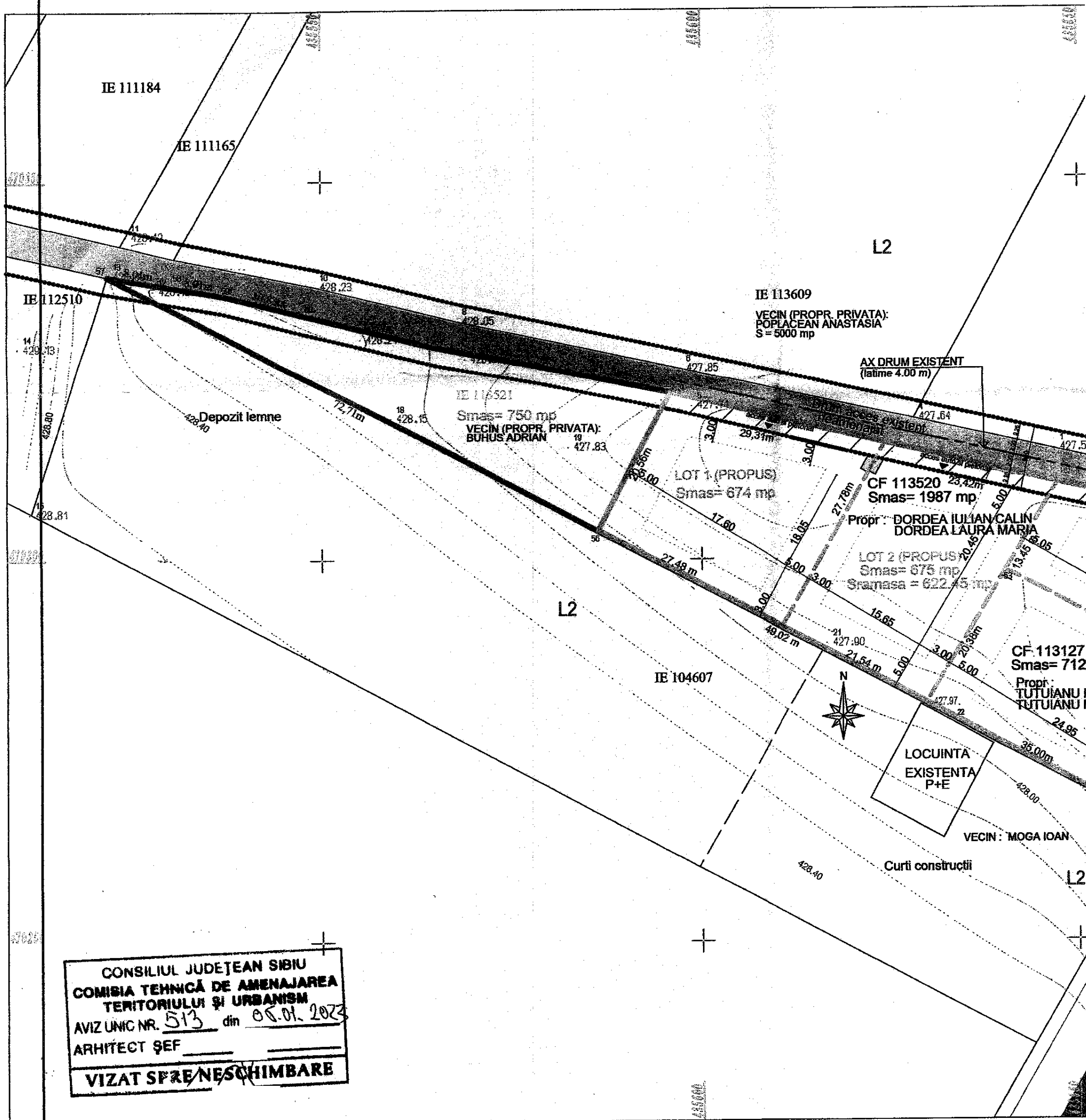
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CÎNSTĂNEȘ 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. Tuțianu Raluca Ștefania și Dordea Iulian Călin, str. Tudor Vladimirescu nr. 34C, Slatina, jud. Olt
- 1 ex. afișaj



**CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU**  
**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA**  
**TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
 AVIZ UNIC NR. 513 din 05.01.2023  
 ARHITECT ȘEF \_\_\_\_\_  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**PLAN REGEI**

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

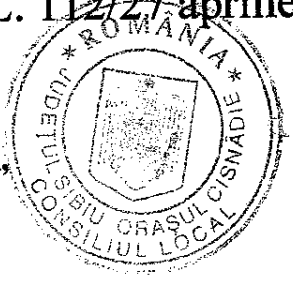
- pe parcelele propuse se vor construi locuinte individuale
- fiecare lot va asigura min. 2 locuri de parcare in interiorul parcelei
- IMPREJMUIRILE fiecarei parcele vor avea h.max 2.00 m spre strada si h.max. 2.50 m fata de vecin

**REGIM DE AMPLASARE A CLADIRILOR PE**

- constructiile se vor realiza in regim izolat, sat
- retragerile fata de aliniament a cladirilor vor fi
- retragerile fata de limitele laterale vor fi de ce
- retragerile fata de limita posterioara vor fi de

**ANEXA NR.1 LA HCL. 112/27 aprilie 2023**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**DĂNUȚ MIHAI FILIP**



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



ORASUL CISNADIE, JUD. SIBIU  
REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ - Str. SELIMBARULUI F.N.

LEGENDA

LIMITE

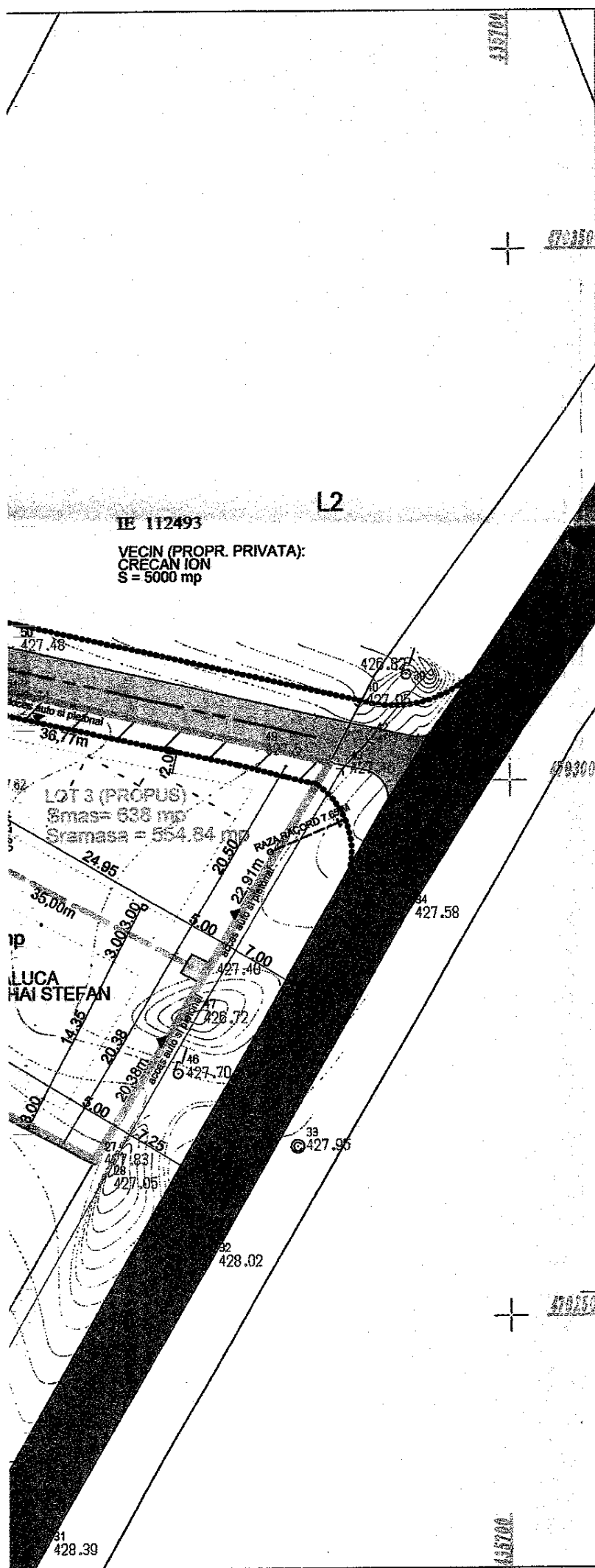
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA LOTURI PROPUSE
- LIMITA RETRAGERI SI EDIFICABIL

FUNCTIONI

- LOCUINTE INDIVIDUALE
- CIRCULATII AUTO EXISTENTE (DJ 106D)
- CIRCULATII AUTO EXISTENTE (DRUM SECUNDAR NEAMENAJAT)
- ZONA EDIFICABIL
- FASIE TEREN PROPUSA PT CEDARE PENTRU EXTINDERE DRUM  
suprafata cedata totala : 201.50 mp
- AMPRENTA EXTINDERE DRUM
- PLATFORMA AMPLASARE PUBELE

CATEGORIA DE FOLOSINTA TERENURI CE FAC OBIECTUL PUZ

CF 113127 Cisnadie (S.teren = 712 mp) arabil intravilan  
CF 113520 Cisnadie (S.teren = 1987mp) arabil intravilan



BILANT TERITORIAL

INDICI URBANISTICI	TEREN TUTUIANU	TEREN DORDEA	TOTAL
ARIE ZONA STUDIATA (mp)	712	1987	3449
ARIE ZONA REGLEM.(mp)	712	1987	2699
ARIE LOTURI PROPUSE PT DEZMEMBRARE (mp)	712	LOT 1 : 874 LOT 2 : 875 LOT 3 : 838	1987
ARIE TEREN CEDAT PT EXTINDERE DRUM SECUNDAR LATERAL (mp)	-	LOT 1 : 65.79 LOT 2 : 52.55 LOT 3 : 83.16	201.50
ARIE TEREN RAMAS DUPA CEDARE TEREN PT EXT. DRUM LATERAL (mp)	-	LOT 1 : 608.21 LOT 2 : 622.45 LOT 3 : 554.84	1785.50
POT MAX. ADMIS	35%	35%	35%
CUT MAX. ADMIS	0.9	0.9	0.9
ARIE MAX. CONSTRUITA (mp)	250	LOT 1 : 213 LOT 2 : 218 LOT 3 : 194	625
ARIE SPATII VERZI+CIRCULATII (ALEI INTERIOARE, ETC)	462	LOT 1 : 395 LOT 2 : 404 LOT 3 : 360	1160
RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT (ml)	5.00	LOT 1 : 3.00 LOT 2 : 5.00 LOT 3 : 5.00	--
RETRAGERI FATA DE LIMITE LATERALE (ml)	3.00	LOT 1 : 3.00 LOT 2 : 5.00 LOT 3 : 3.00-2.00	
RETRAGERI FATA DE LIMITA POSTERIOARA (ml)	5.00	LOT 1 : 5.00 LOT 2 : 5.00 LOT 3 : 5.00	
REGIM DE INALTIME (MAX)	P+1E	P+1E	
H.max a cladirilor	10.00 m	10.00 m	

NOTA PRIVIND RETRAGEREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

A. La parcela de colt (LOT 3) se propune o retragere minima a constructiilor fata de drumul secundar la 2.00 ml, datorita formei trapezoidale si dimensiunilor rezultate dupa lotizare pentru urmatoarele considerente tehnice :

- latimea parcelei variaza intre 22.00 m (la DJ 106D) si 11.00 m la limita de nord-vest.

- Orientarea corecta a constructiilor se va face prin retragerea de la DJ 106D cu 5.00 m (la fel ca parcela invecinata spre sud-vest (propr.TUTUIANU) si retragerea la 3.00 m fata de limita propr.TUTUIANU, iar pentru a permite dimensionarea corecta a gabariturii cladirii spre limita de nord-vest este necesara o retragere mai mica de 3.00 m fata de drumul lateral, adica 2.00 ml

B. La parcela (LOT 1) se propune o retragere minima a constructiilor fata de drumul lateral la 3.00 ml, datorita dimensiunilor rezultate dupa lotizare pentru urmatoarele considerente tehnice :

- parcela rezultata are deschiderea la drumul secundar mai mare decat adancimea, motiv pentru care se propune amplasarea constructiilor cu aceeaasi orientare pe directia nord-vest sud-est, la fel ca la LOT 1 si ca la parcela TUTUIANU, cu retragere la 5.00 m fata de LOT 2 si vecinul spate (limita nord-vest) si retrageri laterale de 3.00 m (asa cum prevede RLU PUG) inclusiv spre drumul secundar (care va fi considerat limita laterala); in acest sens se va propune accesul pe o alee interioara din drumul secundar paralela cu limita de sud-est (spre LOT2).

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1/500

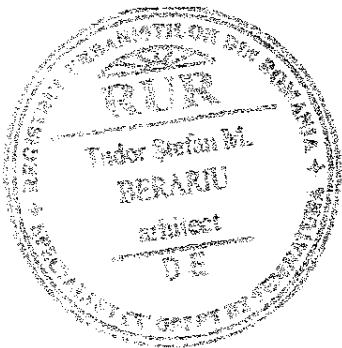
REZULTATE

Propus (doar daca dimensiunile si suprafata parcelei/parcelor permit aceasta varianta)

min. 5 m, cu exceptia LOT 1, LOT 3 (a se vedea prevederile din NOTA - A, B)

min. jumatate din inaltimea maxima la cornisa dar nu mai putin de 3 m

min. jumatate din inaltimea maxima la cornisa dar nu mai putin de 5 m



Verificator / Expert : Nume :	Semnatura :	Cerinta :	Referat / Expertiza Nr. / Data :
SC T.D.V. PROJECT SRL J 32 / 486 / 2007 SIBIU, MOB : 0722 / 594241			BENEFICIAR : TUTUIANU RALUCA STEFANIA DORDEA IULIAN CALIN
Specificatie	Nume	Semnatura	Proiect Nr. 1 / 2021
Sef Proiect	ARH. TUDOR BERARIU	1 / 500	Faza proiect : PUZ - CTATU
Proiectat	ARH. TUDOR BERARIU	Data :	Planşa nr. A 03
Desenat	ARH. TUDOR BERARIU	10.2021	Titlu planşa : PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

h/l= 297.0 / 420.0 (0.12mp)



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

afereant PUZ

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI ANEXE,  
BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMURI  
CISNADIE , STR SELIMBARULUI F.N. jud. SIBIU**

**I. Dispoziții generale**

**1. rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi și indicatori tehnici cu referire la modul de utilizare a terenului, modul de realizare și funcționare a construcțiilor și pe zona studiată în PUZ - situată în intravilanul localității **CISNADIE (str SELIMBARULUI F.N. jud. Sibiu)**, teren aflat în proprietatea inițiatorilor beneficiari, **TUTUJANU RALUCA STEFANIA, DORDEA IULIAN CALIN**.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării viitoarelor construcții, a drumurilor de acces, a utilitatilor, pe zona parcelată propusă prin actualul PUZ.

Regulamentul de față detaliază și completează Memorul de prezentare PUZ și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității **CISNADIE**.

**2. baza legală a elaborării**

Documentația de față are ca bază legală de elaborare, prevederile din **Planul Urbanistic General** al localității **CISNADIE** și ale **Regulamentului Local de Urbanism** aferent aprobat prin HCL Cîsnadie nr. 238 /2015, prevederile **Certificatului de Urbanism** nr.826 din 29/07/2021, a **Avizului de Oportunitate** nr. 8533 din 13.07.2021 (eliberate de Primăria Orasului Cîsnadie) precum și prevederile **Codului Civil** și ale **Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996**.

**3. domeniul de aplicare**

Prezentul PUZ precum și RLU aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construirii clădirilor și utilitatilor aferente acestora pe zona reglementată de **2.699 mp (712 + 1987)** aparținând celor 2 proprietari.

Suprafața totală a zonei studiate în prezentul PUZ este de 3.449 mp.

Diferența de suprafață de 750 mp este o parcela trunchiulară (proprietar Buhus Adrian, Nr cad 113521).

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații, este situat în intravilanul localității Cîsnadie, jud. Sibiu, aliniat la DN 106D - strada Selimbarului FN (**zona L2 - locuințe individuale mici P+1, P+2**) conform planului reglementari PUG.

**II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului**

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

- autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- activitățile care prin natura lor pot crea servituți asupra terenurilor limitrofe și poluare, nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin modul de amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural-conformare și amplasare goluri, raport pîn-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului și a aspectului ambiantal existent, este interzisă.
- prin natura amplasamentului (teren agricol), nu există multe construcții, doar arbuști sau spații verzi parțial amenajate, urmand ca zonele defrisate pentru construire și accese sa fie replantate cu spații verzi, etc.

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

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale - alunecări de teren, terenuri miștinose, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. - este interzisă, cu excepția acelorora care au scop limitarea efectelor acestora.



- autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație etc. este interzisă.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei.

#### **6. reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii**

- orientarea construcțiilor față de punctele cardinale - se recomandă dacă este posibil orientarea spre nord-est a balilor bucatariilor și spații anexe, și spre sud a zonelor de zi.
- autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunile propuse este permisă cu respectarea zonelor de protecție :
  - a rețelelor de apă – canalizare delimitate conform legii, **respectiv 3,00 m de o parte și de alta a rețelelor.**
  - a rețelelor de energie electrică delimitate conform legii, **respectiv culoar LEA 14,00 m.**
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei : Se vor respecta regulile referitoare la vecinătăți și servituti de vedere prevăzute de Codul civil.

#### **7. reguli cu privire la circulație și accese**

- accese carosabile : Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice ; în situația data 2 loturi au acces direct la DJ 106D, iar celelalte 2 au acces la drumul secundar propus pentru modernizare (extindere la 8,50 m lățime)
- Arterele existente și modernizate trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu asigurarea hidranților stradali.
- accese pietonale : va fi asigurat pentru loturile propuse, prin crearea unui trotuar cu lățimea de 1.50 m, zona extinsă opusă fiind prevăzută până la alte propuneri de construire ca spațiu verde .
  - accesele carosabile și pietonale la construcțiile propuse, vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.
  - se va interzice parcare autovehiculelor pe domeniul public, prin asigurarea a minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelelor create.

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

- pentru locuințe individuale, beneficiarii se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, în urma extinderii acestora până la loturile propuse.
- lucrările de extindere a rețelelor actuale se vor realiza prin grija organelor abilitate, iar cele de racordare și bransare la viitoarea rețea edilitară publică extinsă se vor suporta financiar de către proprietarii loturilor.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel; lucrările de realizare a rețelelor menționate anterior, indiferent de modul de finanțare, devin proprietate privată, dacă legea nu dispune altfel.

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

- Prin prezenta lotizare a terenului aparținând proprietarilor DORDEA, se vor crea 3 loturi (cu suprafața cuprinsă între 622 și 674 mp) cu forma trapezoidală cu lățura scurtă aliniată la strada (exceptie LOT 1)
- Lotul existent al proprietarilor TUTUJIANU - 712 mp are forma aproximativ dreptunghiulară cu deschiderea de 20,38 m la DJ 106D.
- În principiu se respecta la crearea noilor loturi regula privind raportul între laturi (deschiderea mai mică sau egală cu adâncimea ; exceptie face LOT 1 - care prin împărțirea rezultată va avea deschiderea la aliniament cu cca 2-7 m mai mare decât adâncimea.

Acest fapt nu va deranja modul de amplasare al construcțiilor și nu va dauna țesutului construit, prin faptul că se va asigura o alee de acces în interiorul parcelei, iar orientarea clădirii de locuit va fi aceeași cu cele amplasate pe LOT TUTUJIANU și pe LOT 3 (parcelea de colț).

#### 10. reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- **parcaje** : Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public conform normelor specifice în baza art. 33 din HGR 525/96. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii.
- **spații verzi și plantate** : Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația creării de spații verzi și plantate, respectiv minim 30% din suprafața fiecărei parcele (min 1 pom la 100 mp).
- **împrejmuiri** : Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac și o parte transparentă dublată sau cu gard viu, - gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace/gard viu, cu înălțimi de maxim 2.5 m..

### III. Zonificare funcțională

Conform prevederilor PUG și a RLU existent, zona studiată este încadrată în **zona L propusa pentru locuire**, și anume **L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 IN LOTIZARI / PARCELARI NOI.**

#### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zona studiată va avea funcțiunea dominantă de locuire, devenind conform PUG :

**L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 ÎN LOTIZARI/PARCELARI NOI.**

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Conform prevederilor PUG sunt permise următoarele tipuri de activități:

##### Articolul 1. Utilizări permise :

- locuințe individuale cu volumetrie și gabarite ce se vor încadra în specificul zonei.
- anexe, garaje și parcaje aferente locuințelor.- lucrări de amenajare a căilor de acces și rețele tehnico-edilitare aferente.- spații plantate.
- servicii (funcțiuni comerciale și servicii profesionale) - fara a depasi suprafata de 250 mp.

##### Articolul 2. Utilizări permise cu condiționări :

- prestări de servicii nepoluante (pensiuni turistice de mici dimensiuni ) în condițiile obligatorii de realizare a PUD – Plan Urbanistic de Detaliu).

##### Articolul 3. Utilizări interzise :

- activitate industrială sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zona.

### CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament, limite laterale și posterioare

- amplasarea față de aliniament și limitele spre vecini :
- construcțiile vor fi amplasate în limitele aliniamentului propus în planșa de reglementări urbanistice, respectiv retrase la **min 5,00 m fata de aliniamentul DJ106D , la min. 3,00 m fata de limitele laterale ale parcelelor și la min. 5,00 m fata de limita posterioara a parcelelor.**

#### Excepție vor face :

- **LOT 3 propus (parceta de colț)**, care prin conformația trapezoidală atipică (îngustare a deschiderii spre LOT 2), va avea o retragere fata de drumul secundar la min.2.00 m) ; celelalte retrageri raman cele prevazute in PUG

- LOT 1 propus (parcelea spre nord-vest), care prin conformația trapezoidală atipică (aliniamentul mai mare decât adâncime cu cca 2-9 m), va avea o retragere față de drumul secundar la min.3.00 m) ; celelalte retrageri raman cele prevazute in PUG.

- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita stabilită prin prezentul regulament, respectiv, pentru întreaga zonă parcelea POT max. 35%, CUT max. 0,9, pentru construcții individuale POT maxim admis 35 % și regim de înălțime P+2EM, Hmax coama 10.00 m .

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei : Se vor respecta regulile referitoare la vecinătăți și servituti de vedere prevăzute de Codul civil.

#### Articolul 6. Circulații și accese

- toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal din arterele de circulație publică.

#### Articolul 7. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje aspectului general al zonei, fără a contraveni funcțiunii clădirii precum și principiilor generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

- nu se admit învelitori de azbociment sau din tablă strălucitoare de aluminiu sau zincată, elemente parazițare de ornament, placari cu marmura la pereții exteriori.

- se recomandă utilizarea materialelor tradiționale și volumetrii simple, cu acoperisuri șarpanta cu învelitori din țigla ceramica sau beton.

#### Articolul 8. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi recordate la rețelele edilitare existente ale localității.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- incalzirea construcțiilor se va realiza fie cu CT individuale (combustibil solid, gaz metan sau GPL) , fie pe baza utilizării energiei neconvenționale (panouri fotovoltaice, eoliene, sol – pompe de caldura, etc).

#### Articolul 9. Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei

- 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 minimul necesar pentru accese și circulații.

#### Articolul 10. Împrejmuiri

- se vor utiliza împrejmuirile spre stradă cu înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac (zidarie beton sau caramida) și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace/gard viu, cu înălțimi de maxim 2.5 m.

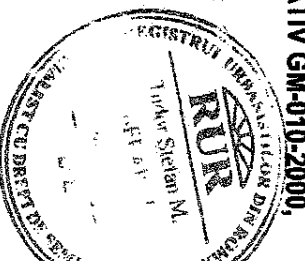
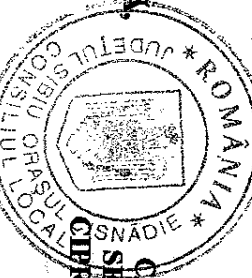
- împrejmuirile vor fi supuse aceluiași criterii de calitate în ceea ce privește aspectul exterior ca și clădirile propriu-zise.

**PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.**

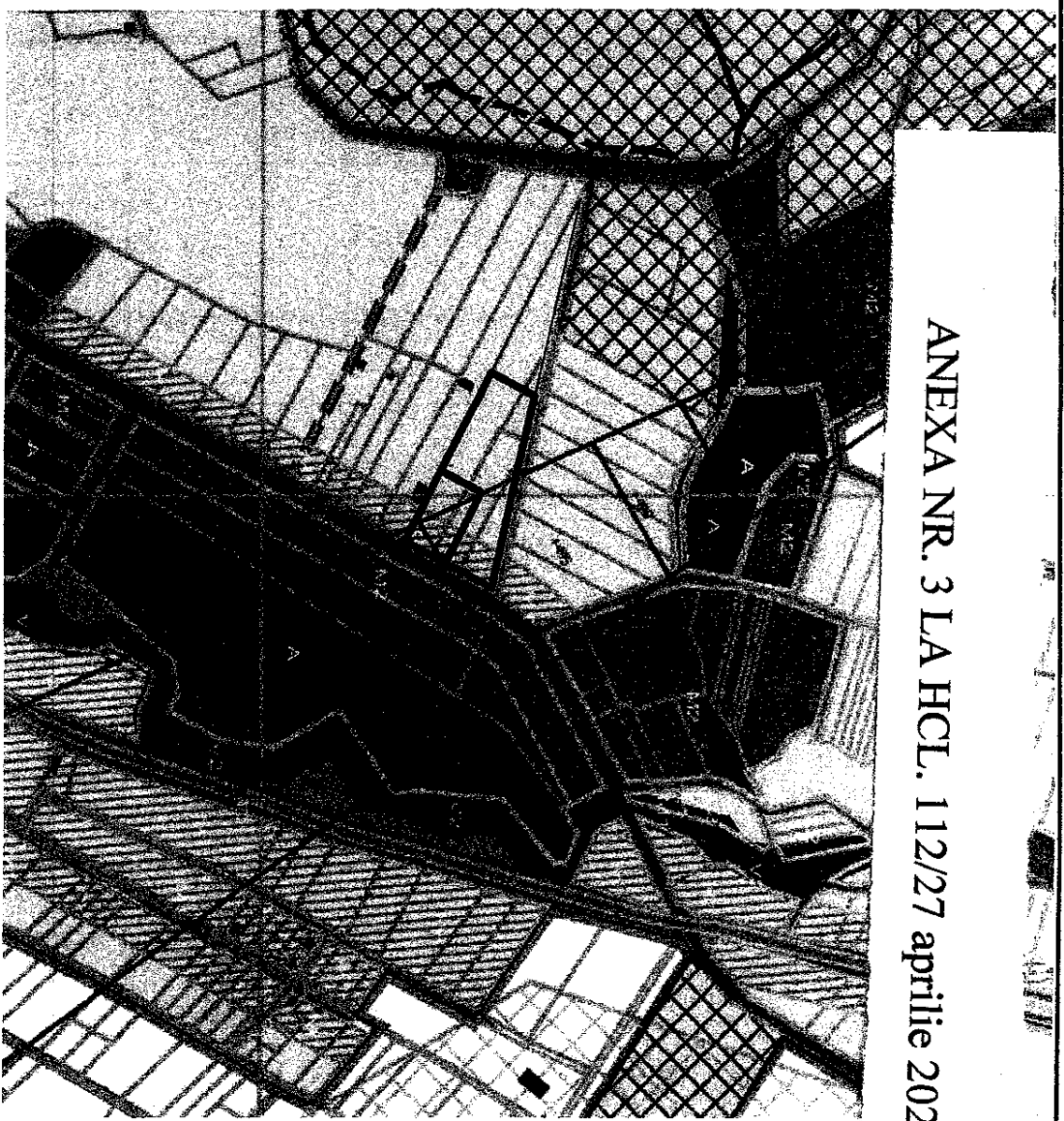
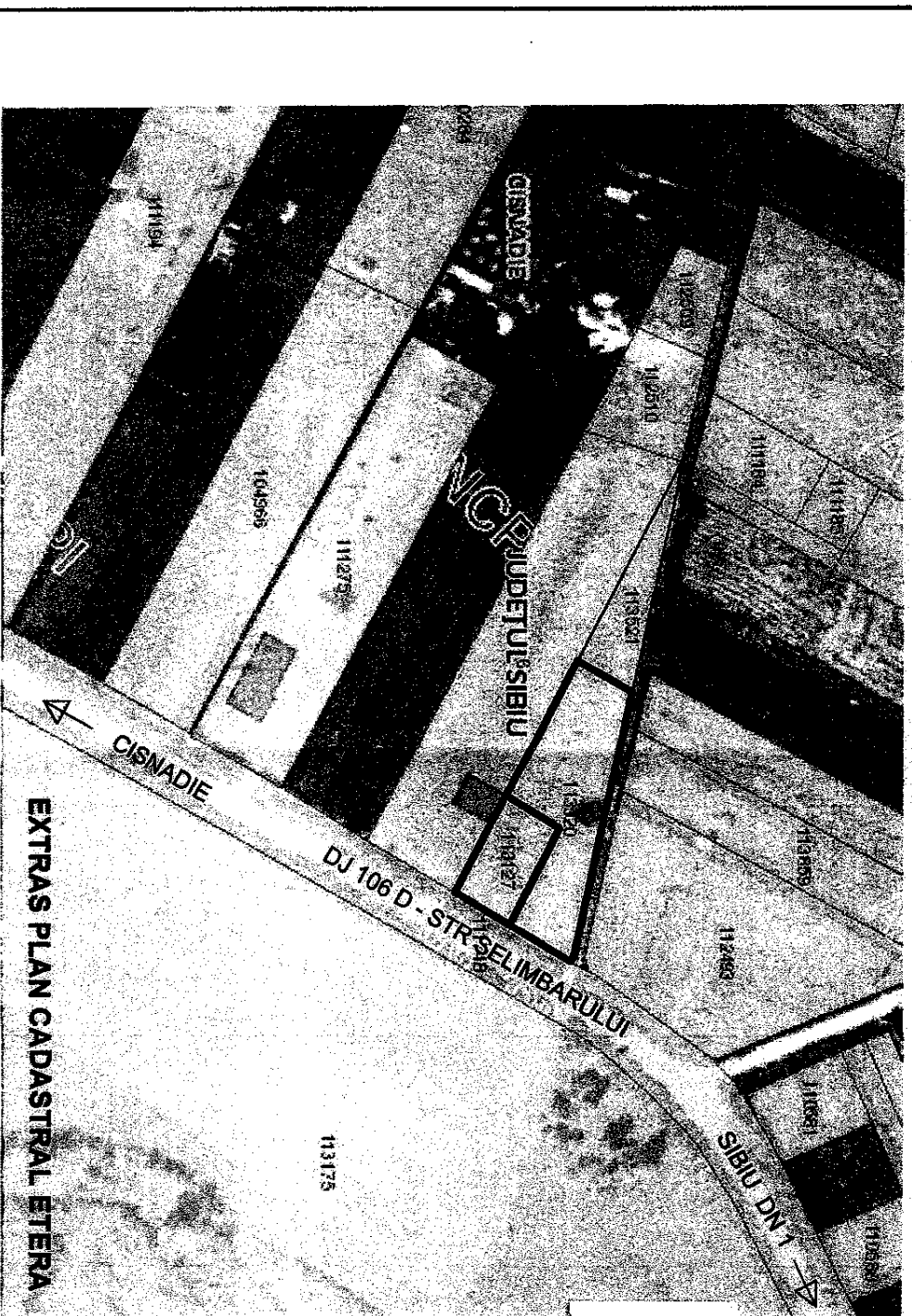
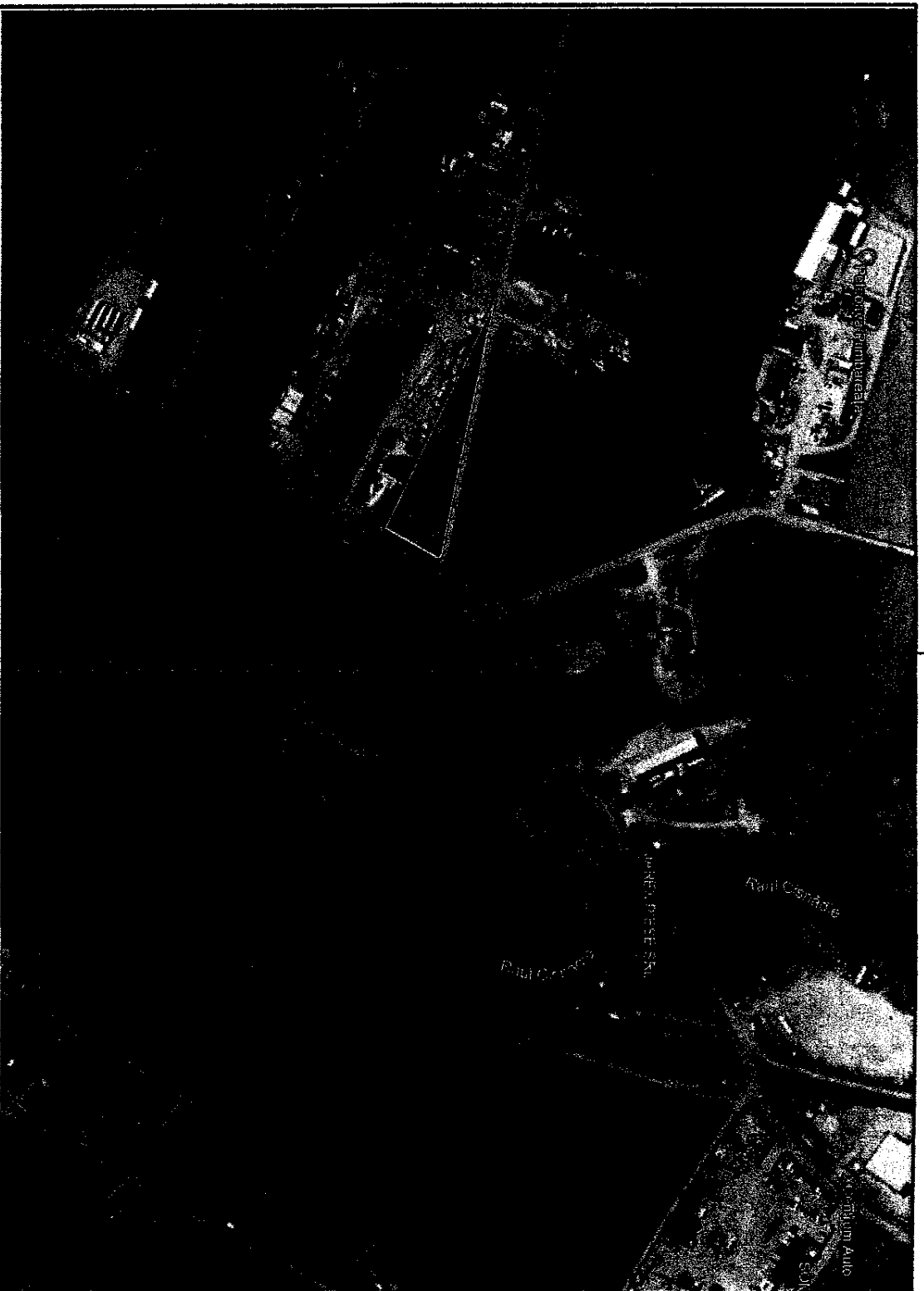
Întocmit,  
arh.urbanist Tudor Berariu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DANUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIBRIAN CONSTANȚIN RUSU





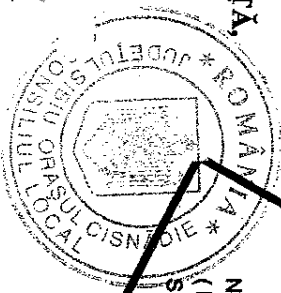


ANEXA NR. 3 LA HCL. 112/27 aprilie 2023

EXTRAS PLANSA REGLEM PUG

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
DANUT MIHAI FILIP

CONTRASEMNATAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



NR CAD 113520  
(PROPR. DORDEA IULIAN CALIN)  
S = 1987 MP

NR CAD 113127  
PROPR. TUTUJANU RALUCA STEFANIA  
S = 712 MP



Verficator / Expert : Nume	Semnatura	Cerinta :	Referat / Expertiza Nr. / Data :
<b>SC.T.D.V. PROJECT SRL</b>			
132/486/2007 SIBIU, MDS : 0722 / 994241			
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :
Sef Proiect	ARH. TUDOR BERARIU		1 / 25000
Proiectat	ARH. TUDOR BERARIU	Data :	
Desenat	ARH. TUDOR BERARIU	11.2021	
BENEFICIARI : TUTUJANU RALUCA STEFANIA DORDEA IULIAN CALIN		Titlu proiect : CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE IMPREJUIRI, BRANSAMENTE UTILITATI SI LOTZARE TEREN PT CONSTRUIRE Amplasament : CISNADIE, str. SELIMBARULUI F.N. jud. SIBIU	
Project Nr. : 1 / 2021		Titlu planșă : INCADRARE IN ZONA	
Faza proiect : PUZ		Planșă nr. : A 01	

