

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

**HOTĂRÂREA NR. 236**

**PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**"Construire casă de locuit, împrejmuire și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, CF. 113146, 113661 beneficiari Moldoveanu Andreea și proprietarii**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 30 septembrie 2024 ;

Analizând Referatul de aprobare nr. 20623/17.09.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 20634/17.09.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

-prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public- privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1260/30.09.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1515/27.09.2024;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 23 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 Ordonanța de urgență a Guvernului 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 casă de locuit, împrejmuire și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, beneficiari Moldoveanu Andreea și proprietarii, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu, 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 generatoare a documentației este de 1824 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 URBALE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

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

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

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

**Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:**

„Construire casă de locuit, împrejmuire teren și bransamente utilități”

- regim de construire propus: P+E/P+M/S+P+E/S+P+M

- înălțimea maximă admisă: 7,20 m la coamă/atic superior, înălțime care se va stabili luând în calcul o linie paralelă cu terenul natural, neamenajat, astfel încât în orice punct al construcției, înălțimea maximă la coamă sau atic nu va depăși 7,20 m de la CTN

- POT max.admis= 25%

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

\* **funcțiuni admise:**

- locuințe individuale în regim de construire izolat



- anexe ale locuințelor și/sau garaje conform Cod Civil

\* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 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 deservire de 250 m. Pentru arii desfășurate mai mari de 250 mp, aceste funcțiuni se vor putea dezvolta pe bază de PUZ avizat și aprobat conform legii.

\* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat ( mai mult de 5 autovehicule mici/zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori programul de activitate prelungit după orele 22.00, depozitare en-gros, depozitari materiale re folosibile, platforme de pre colectarea deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

\* **Caracteristici ale parcelelor:**

Terenurile reglementate prin prezentul PUZ nu se dezmembrează.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 14 m
- suprafața minimă a parcelelor va fi de minimum 500 mp pentru locuințele individuale izolate
- adâncimea mai mare, sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

\* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.00 m. Clădirea principală nu va depăși adâncimea de 15.00 m, măsurată de la aliniament.

\* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișa superioară a construcției, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m.

\* **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:** construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 15 m

\* **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** cladirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m. Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil, cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter. Dacă sunt mai înalte, se va respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

\* **circulații și accese:** zona spațiilor verzi va reprezenta minim 50% din suprafața totală a fiecărei parcele. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

Accesul auto și cel pietonal se va realiza din drumul de acces, de utilitate publică, în partea de nord-est a zonei reglementate, propus la o ampriză totală de 10,50 m

\* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitara:**

**Alimentarea cu apă și canalizare:** se propune alimentarea cu apă prin intermediul unui puț forat, iar canalizarea se va realiza prin intermediul unui bazin vidanjabil, amplasat în incinta proprie.

**Alimentarea cu energie electrică:** se propune racordarea la rețeaua existentă pe str. Konrad

**Alimentarea cu gaze:** în prezent, în zona studiată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.

**Salubritate :** Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate 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 gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 180 din 15.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 14951 din 27.07.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 8624 din 10.04.2024 și propunerea de avizare-faza preliminară nr. 1638. din 22.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cislădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.07.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 16150 din 17.07.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu, cu următoarele condiționări:

*Se va prezenta la dosar avizul Autorității Aeronautice Civile Române solicitat prin Certificatul de Urbanism, până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Cislădie. A fost obținut avizul FAVORABIL nr. 9436/09.09.2024*

*Se vor avea în vedere recomandările menționate în adresa nr. 340 din 20.02.2024 emisă de către Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu pentru faza D.T.A.C.*

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



**Art. 6** Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

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

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

**Art. 8** Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 8624/10.04.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

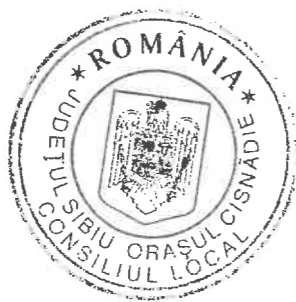
**Art. 9** Prezentă se comunică beneficiarului Moldoveanu Andreea și proprietarii.

**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 Cisnădie, în data de 26 septembrie 2024, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBĂEANU**



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

Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Moldoveanu Andreea str. George Coșbuc nr. 3, loc. Sibiu, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj





No. Pnt.	Ordișne points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
201	467906.442	431819.699	8.966
202	467908.900	431826.321	7.519
203	467905.194	431834.863	65.419
204	467841.853	431851.220	5.126
205	467840.579	431846.235	9.244
206	467838.282	431837.301	70.396

S. imobil CF 113146=1000mp P=166.669m

Inverșin coordonate sistem de proiecție Stere 1970 CF 113661 Cisnădie

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
5	467905.194	431834.863	65.419
1	467841.853	431851.220	14.000
2	467845.332	431864.781	52.867
3	467896.510	431851.585	6.650
4	467899.182	431845.475	12.197

S(113661)=823.61mp P=151.123m

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL
  - LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG CISNĂDIE
  - LIMITA PARCELE CONFORM EXTRASE CF
  - LIMITA RETRAGERI SI EDIFICABIL
  - LIMITE PARCELE SI CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE CONFORM ETERA
- FUNCTIUNI**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE
  - TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN
  - ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR
  - CIRCULATII AUTO ȘI PIETONALE PROPUSE
  - PRELUNGIREA STRAZII KONRAD, AMPRIZA 10.50 M LĂȚIME PROPUȘĂ PRIN PUZ VECIN AFLAT ÎN DESFĂȘURARE
  - EDIFICABIL
  - ACCES AUTO PE PARCELA
  - ACCES PIETONAL PE PARCELA

Locuințele propuse vor constitui câte un compartiment de incendiu de GRF II.

Categoria de folosința CF nr. 113146 Cisnădie:  
S teren = 1.000 mp, fâneață

Categoria de folosința CF nr. 113661 Cisnădie:  
S teren = 824 mp, fâneață

Indici urbanistici propusi prin PUZ:  
P.O.T. max = 25 %  
C.U.T. max = 0.90 (pentru regim de inaltime max. P+E, P+M, S+P+E, S+P+M)

Hmax coamă sau atic superior = 7.20 m conform PUG aprobat cu HCL 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 sau atic nu va depăși 7,20 m de la cota terenului natural neamenajat (CTN) din acel punct.

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	1.824,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	1.824,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	456,0	25,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	456,0	25,00 %
ZONĂ VERDE	912,0	50,00 %

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

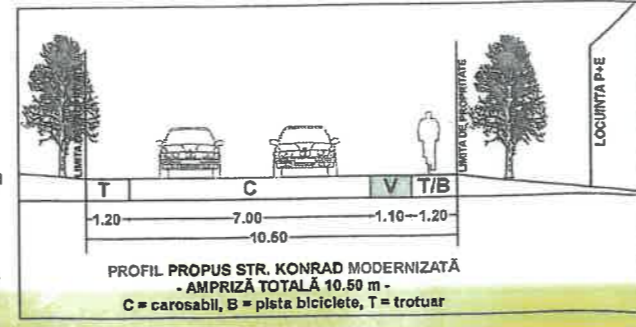
- pe fiecare parcelă se va construi câte o locuință unifamilială individuală în regim izolat
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Cisnădie.

**NECESAR DE PARCAJE:**

- se vor asigura minim 2.0 locuri în cadrul parcelei,
- nu se admite parcare pe circulațiile publice,
- pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

**REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:**

- retragerea față de aliniament a clădirilor va fi de minim 5.0 m;
- retragerea față de ambele limite laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 15.0 m;
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m.



**URBAN PLANNING**  
PROIECTARE ȘI CONSULTANȚA

CUI 29682186, J32/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012  
www.urbanplanning.ro, urbanplanning@urbanplanning.ro

semnatura  
I. Iustințiu-Doma A.  
ISPAS

Data: 06/2023  
Data: 06/2023  
Scara: 1:500

BENEFICIAR: MOLDOVEANU ANDREEA, ARDELEAN ALEXANDRU-CĂLIN ȘI MOLNAR ZSUZSANNA  
Proiect nr: 20/2023

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT  
Faza: PUZ

DENUMIRE PLANȘA: REGLEMENTARI URBANISTICE  
Planșa nr: 2.0



# ANEXA NR. 2 LA HCL. 236/30 septembrie 2024

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

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect    **ÎNTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT**
  
- Beneficiar            **MOLDOVEANU ANDREEA, ARDELEAN ALEXANDRU-CĂLIN și MOLNAR ZSUZSANNA**  
str. G. Cosbuc, nr.3, oraș Sibiu
  
- Proiectant general    **SC URBAN PLANNING SRL**  
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu
  
- Adresă lucrare        **str. Konrad, fn, loc. Cisnădioara, jud. Sibiu**
  
- Date de recunoaștere a documentației    **Proiect nr. 20/2023**

### 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 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. 20/2023 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.

În cazul în care pe parcursul lucrărilor de construcție se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/ fundații sau materiale de construcție rulate – piatră cioplită/ sculptată, cărămidă, monede, oase, fragmente ceramice, etc.) titularii prezentului PUZ sunt obligați să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și DJC Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art. 10 din OG 43/2000 republicată. În caz contrar, neanunțarea descoperirilor arheologice întâmplătoare se sancționează cu amendă contravențională de la 2.000 lei la 50.000 lei (cf. Prev. art. 28, alin 1, lit c din OG 43/2000 republicată), în timp ce distrugerea unor situri arheologice este considerată infracțiune și "se pedepsește cu închisoarea de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă" (cf. Prev. art. 25 din OG 43/2000 republicată), în conformitate cu adresa eliberată de către DJC Sibiu cu nr. 340 din 20.02.2024 pentru prezentul plan urbanistic.

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 acelor 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.

#### **7. 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 clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, respectând regulile și condițiile impuse de Consiliul Local și de deținătorii de rețele.

Toate noile branșamente 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 elergie 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 împrejurii**

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 arbori.

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



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

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

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

---

- locuințe individuale în regim de construire izolat

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

---

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

- locuințe individuale cu maxim P+E, P+M, S+P+E, S+P+M niveluri în regim de construire 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 arii 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 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;  
- depozități de materiale re folosibile;  
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

---

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

-terenurile reglementate prin PUZ nu se dezmembrează.  
- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:  
a) front la stradă de minim 12,0 m (12,0 m pentru o singură unitate locativă);



- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 500 mp pentru locuințe individuale izolate (pentru o singură unitate locativă);
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

- construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță de minim **5.00 m [min.]**,

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

- construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișa superioară a construcției, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m**,
- construcția principală nu va depăși adâncimea de 15.00 m măsurată de la aliniament.
- construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de **15.00 m**,
- 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**

- construcțiile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișa superioară/atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **4.00 m**.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- în zona analizată și reglementată prin PUZ 20/2023 circulația rămâne subordonată reglementărilor PUG. De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) actual al str. Konrad este de cca. 3,68 m, el urmând a fi lărgit la 10.50 m, în concordanță cu cel propus prin documentația aprobată cu HCL nr 1 din 17.01.2024. Același profil va avea și drumul propus spre limita nord-estică a parcelelor reglementate, drum care va face legătura între str. Konrad și str. Lungă. Accesul la cele 2 terenuri reglementate se va realiza din acest drum de 10.50 m ampriză.

#### **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** conform PUG aprobat cu HCL 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 sau atic nu va depăși 7.20 m de la cota terenului natural neamenajat (CTN) din acel punct.

#### **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;
  - până la extinderea rețelei de apă pe strada modernizată prin PUZ se va realiza de către investitori/proprietari câte o fântână pentru apă menajeră. Apa potabilă va fi adusă îmbuteliată.
  - până la extinderea rețelei de canalizare pe străzile modernizate prin PUZ se vor monta de către investitori/proprietari ministații de epurare cu vidanjare. Apele epurate vor fi utilizate pentru udarea spațiilor verzi din incinte. Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incintă.
- Investitorii/proprietarii vor fi obligați să se brânzeze la rețeaua de apă potabilă și canalizare atunci când aceasta se va realiza în zona reglementată.
- toate noile brânșamente 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.
  - brânșamentele 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 fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces 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 acces și curți.

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- 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, S+P+E, S+P+M = 0.9 mp ADC/mp teren

Întocmit,

arh. Luminița ISPAS

Licențiat în conservare și restaurare de

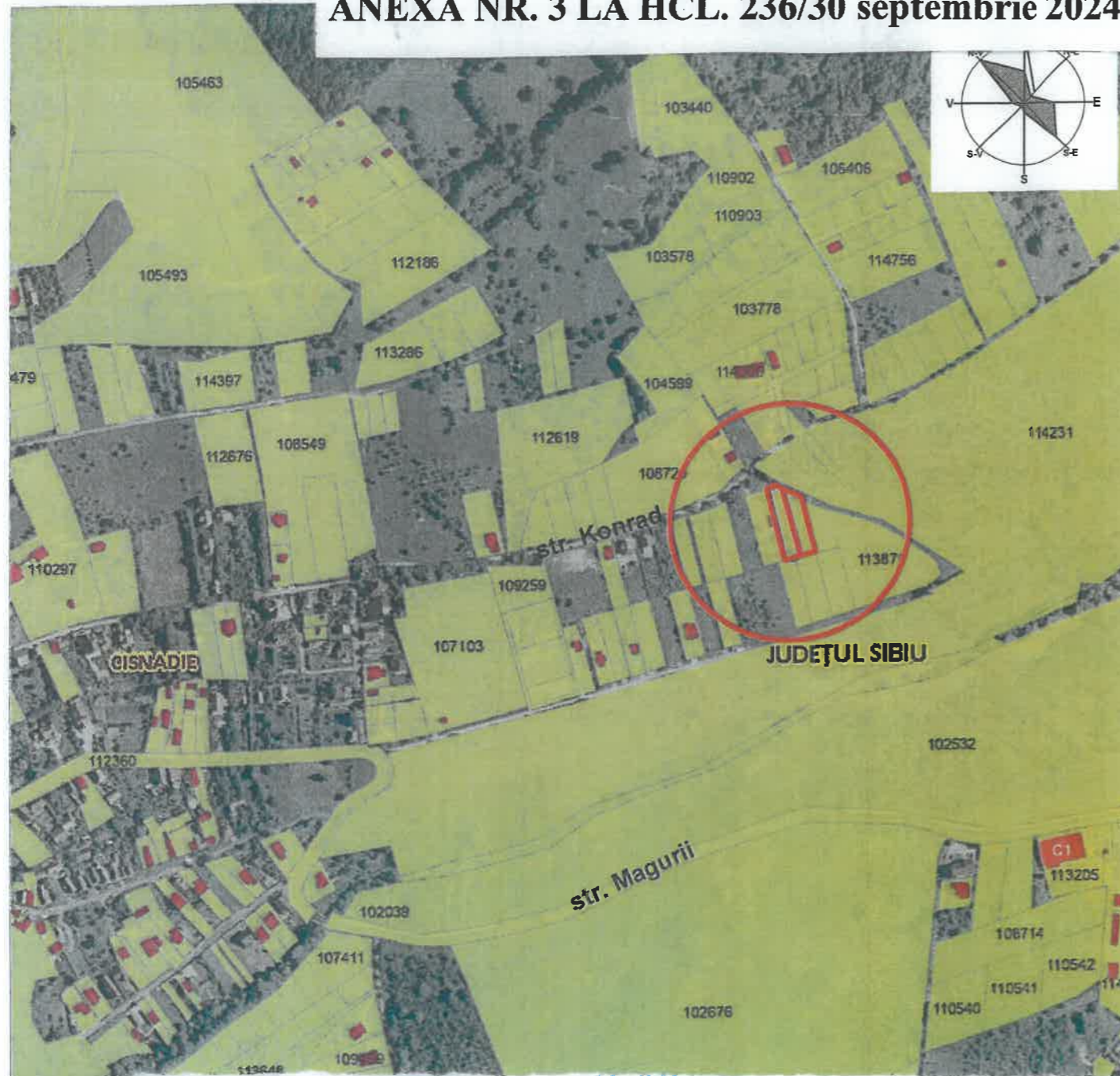


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



**ANEXA NR. 3 LA HCL. 236/30 septembrie 2024**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU**



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

**LEGE**

**LIMITE**

 **LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ-UL**



CUI 29682186, J32/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012  
[www.urbanplanning.ro](http://www.urbanplanning.ro), [urbanplanningsb@gmail.com](mailto:urbanplanningsb@gmail.com)

specificatie	nume	semnatura	Data:	BENEFICIAR:	Proiect nr:
			06/2023	<b>MOLDOVEANU ANDREEA, ARDELEAN ALEXANDRU-CĂLIN ȘI MOLNAR ZSUZSANNA</b> str. G. Cosbuc, nr.3, oraș Sibiu	20/2023
sef proiect	arh. Luminita Ispas		Scara:	DENUMIRE PROIECT:	Faza:
proiectat	arh. Luminita Ispas			<b>CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT</b> str. Konrad, nr.1n, sat. Cisnădicara, oraș Cisnădie	PUZ
desenat	Ing. Istrate			DENUMIRE PLANSĂ:	Plansa nr:
				INCADRARE IN ZONA	0.2

