

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

**HOTĂRÂREA NR. 258**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal "Construire casă de locuit S+P+E/M" în  
Cisnădioara, str. Cireșilor, FN, CF. 111426 beneficiar David Oliviu**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 31 octombrie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 22640/08.10.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 22644/08.10.2024 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. 1279/30.10.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1534/28.10.2024;

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;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire casă de locuit S+P+E/M" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN, beneficiar David Oliviu, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art. 2** Suprafața reglementată este de 2625 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 INVESTITIEI PROPUSE".

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

- UTR: L2 - locuințe individuale și colective mici

- POT max.: 25%

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

- regim de construire propus: S+P+E

- înălțimea maximă admisă: Hmax. 3.00, măsurată la streșină (cornișă) /7.20 m la coamă, față de

C.T.N. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălțimea maximă a construcției să fie de 7.20 m în orice punct al construcției, conform H.C.L. Cisnădie nr. 154/2021. La faza D.T.A.C.

se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

**Reglementări propuse conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:**

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale individuale, cu regim de înălțime S+P+E
- locuințe cu standard mediu și ridicat, compatibile cu arhitectura clădirilor existente,
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale,
- dotări tehnico-edilitare,
- spații verzi amenajate și spații plantate cu rol decorativ și de protecție,
- mobilier urban specific și amenajări peisagere de orice fel,
- zona de parcaje auto și alei pietonale amenajate în interiorul parcelei.

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

schimbări de destinație pentru comerț, prestări servicii nepoluante.

**\* funcțiuni interzise:**

Activități care pot afecta degradarea clădirilor; activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat; amplasarea construcțiilor provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea de montare; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare, terenul vizibil din circulațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**\* retragerea minimă față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de acces cu o distanță minimă de 31.10 m

**\* retrageri minime față de limitele laterale:**

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor 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. Construcțiile de tip garaj sau anexe gospodărești pot fi amplasate la o distanță minimă de 0.60 m față de limitele parcelei.

**\* retrageri minime față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță minimă de 5,00 m. Anexele gospodărești se vor amplasa în partea posterioară a parcelei, fără a crea discomfort vecinilor.

**\* amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară. Distanța se poate reduce la ¼ din înălțime, dar nu la mai puțin de 3.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumină naturală.

**\* spații verzi :**

suprafața minimă de spații verzi va fi de 40% din suprafața totală a parcelei.

**\* spații pentru parcaje:**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

- accesul auto și pietonal se va realiza din strada Cireșilor având o ampriză totală de 9.00 m.

**Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:**

-**alimentarea cu apă:** se propune alimentarea din fântâna existentă, aceasta aflându-se la o distanță minimă de 10 m față de orice sursă de poluare.

- **canalizarea:** se propune realizarea unui bazin vidanjabil etanș, amplasat la o distanță minimă de 10 m față de cea mai apropiată construcție de locuire până la realizarea estinderii rețelei de canalizare.

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune racordarea la rețeaua existentă în zonă

- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei existente în zonă

-**salubritate:** proprietarii 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 gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 73 din 25.01.2024, Avizul de Oportunitate nr. 2387 din 31.01.2024, Raportul Informării și Consultării nr. 7815 din 02.04.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 14.02.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.06.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 14655 din 01.07.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu și a avizului nr. 635 din 02.07.2024 emis de Serviciul Urbansim, Amenajarea Teritoriului și Mediu din cadrul Consiliului Județean Sibiu, cu următoarea condiție:

- *Se va avea în vedere obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 73 din 25.01.2024, până la aprobarea documentației în Consiliul Local.*

- *S-a obținut avizul FAVORABIL al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16645/04.10.2024.*

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9.00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBALE 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** Prezentă se comunică beneficiarului David Oliviu.

**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 31 octombrie 2024, cu 11 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva” și 5 „abțineri”.

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



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

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.
- 1 ex. atîșaj



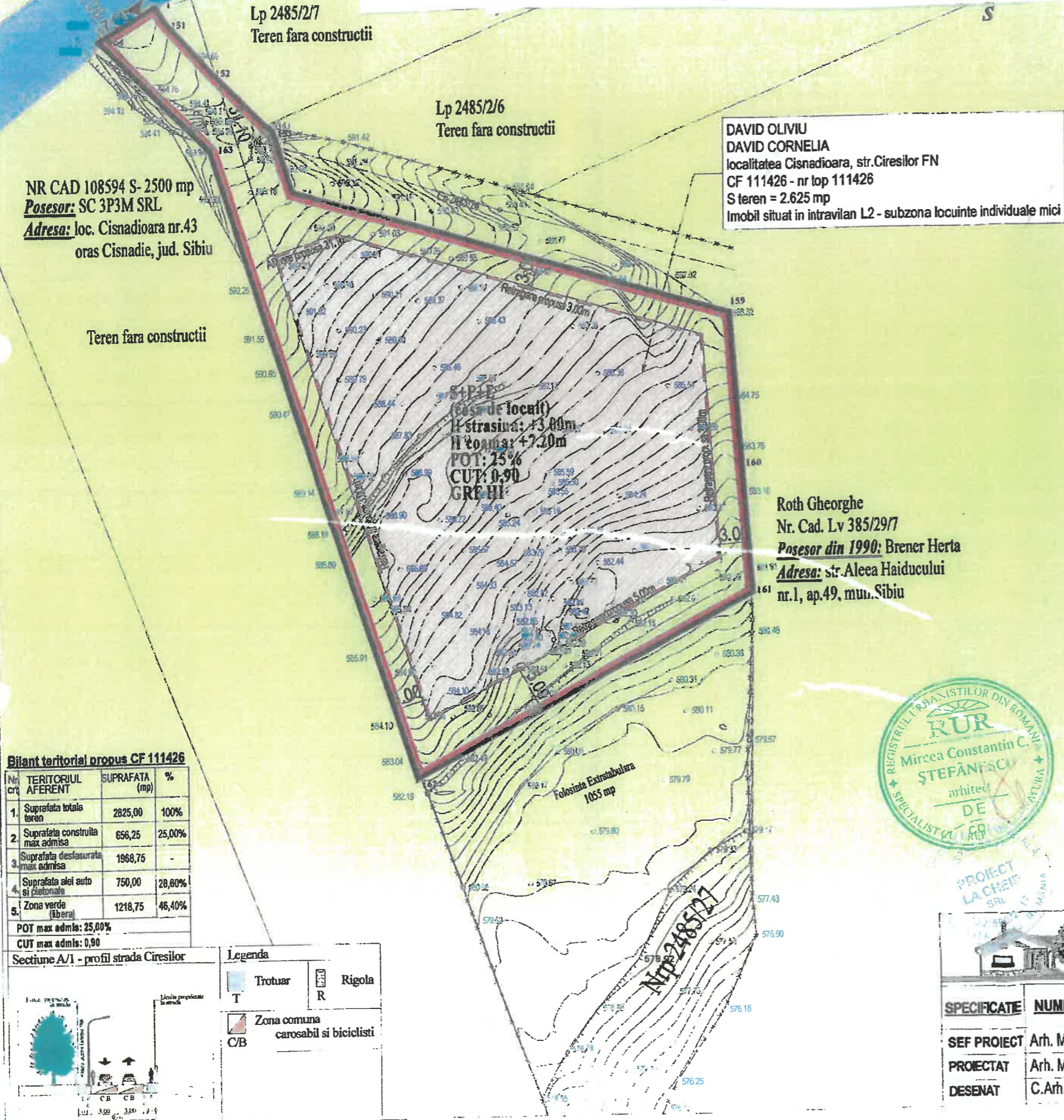
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

ANEXA NR. 1 LA HCL. 258/31 octombrie 2024

CF 104083



DAVID OLIVIU  
DAVID CORNELIA  
localitatea Cisnădioara, str.Ciresilor FN  
CF 111426 - nr top 111426  
S teren = 2.625 mp  
Imobil situat in intravilan L2 - subzona locuinte individuale mici

Roth Gheorghe  
Nr. Cad. Lv 385/29/7  
Posesor din 1990: Brener Herta  
Adresa: str. Aleea Haiducului nr.1, ap.49, mun.Sibiu

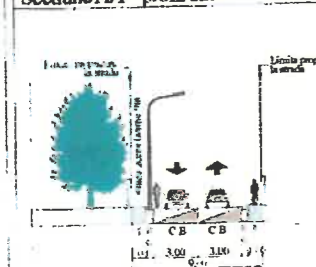


Bilanț teritorial propus CF 111426

Nr. crt.	TERITORIUL AFERENT	SUPRAFATA (mp)	%
1	Suprafata totala teren	2825,00	100%
2	Suprafata construita max admisa	656,25	25,00%
3	Suprafata desfasurata max admisa	1968,75	-
4	Suprafata alei auto si pietonale	750,00	28,80%
5	Zona verde (ibera)	1218,75	46,40%

POT max admisa: 25,00%  
CUT max admisa: 0,90

Sectiune A/1 - profil strada Ciresilor



Legenda

T	Trotuar	R	Rigola
C/B	Zona comuna carosabil si biciclisti		

Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati

- Zonificare**
- Zona propusa pentru lotizare cu functiunea locuire - L2
  - Zona edificabila existenta
  - Zona edificabila propusa
  - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari publice
- Limite**
- Limita zona de studiu
  - Limita zona reglementata
  - Limita proprietati conform OCPI Sibiu

- Regim de inaltime propus**  
S+P+E(subsol+parter+etai)
- Cote pe inaltime**  
Cota maxima(coama) fata de CTN = +7,20m
- Categoria de importanta**  
D - Redusa
- Clasa de importanta**  
IV
- Indici urbanistici**  
POT existent: 0,00 %  
CUT existent: 0,00  
POT max propus: 25,00%  
CUT max propus: 0,90
- Locuri parcare propuse**  
- locuinta va avea min. 2 locuri de parcare
- Ape pluviale(meteorice)**  
- vor fi dirijate spre spatii verzi

Regim de inaltime

S+P+E/M Regim de inaltime constructii

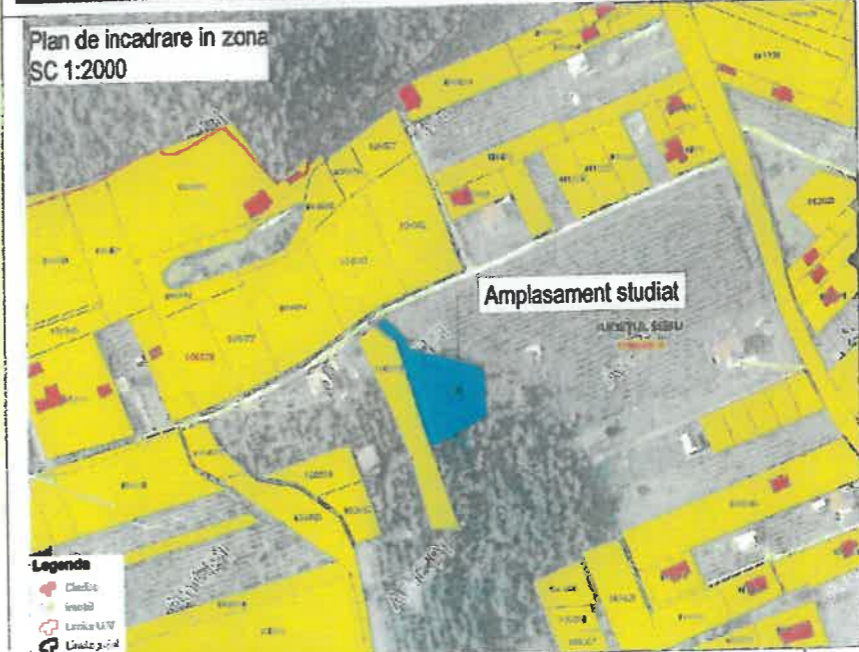
- Accese**
- Acces auto si pietonal imobil
- Conformarea constructiilor**
- Aliniere/retragere propusa

Retrageri propuse fata de limitele de proprietate:

- limita la strada(aliniere): 31,10m
- limita lateral dreapta: min 3,00m
- limita lateral stanga: min 3,00 m
- limita posterioara: min 5,00m

Semnat digital de catre:  
Argentina Laposi-Oana  
Data: 02.07.2024 10:30:17  
ANEXA LA AVIZ NR.635/02.07.2024

Proiect proprietate SC PROIECT LA CHEIE SRL  
Copierea, reproducerea si folosirea proiectului fara acordul proprietarului intra sub incidenta Legii dreptului de autor.  
Orice modificare de proiect si neconvocarea proiectantului la faze determinante. Il exoneraza pe acesta de orice raspundere.



Inventar coordonate stereo 70  
CF Cisnădie 111426

Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]
151	430272.137	468200.706
152	430277.218	468195.119
153	430284.308	468188.059
154	430286.512	468181.101
159	430336.594	468166.296
160	430337.860	468149.050
161	430338.968	468134.426
162	430300.450	468113.903
163	430277.521	468186.304
164	430264.884	468198.969
1.	430270.919	468202.517

S(1)=2.625mp

<p><b>SC PROIECT LA CHEIE SRL</b> Adresa: str. Protopop Valeriu Florianu nr.10, CP 557195 comuna Racovita, judetul Sibiu Nr. Reg. Comerț: J32/580/02.05.2017, CUI: 37489608 Telefon: 0755021885, 0720255905 E-mail: proiectlacheie@yahoo.com</p>		<p><b>BENEFICIAR</b> DAVID CORNELIA si DAVID OLIVIU Adresa investitiei: oras Cisnădie, localitatea Cisnădioara str.Ciresilor , CF nr.111426 - nr top 111426</p>	<p><b>PROIECT NR:</b> 16-SB/2022</p>
<p><b>SPECIFICATE</b></p>	<p><b>NUME</b></p>	<p><b>SEMNATURA</b></p>	<p><b>SCARA</b> 1:500</p>
<p><b>SEF PROIECT</b> Arh. Mircea C. Stefanescu</p>	<p><b>PROIECTAT</b> Arh. Mircea C. Stefanescu</p>	<p><b>DESENAT</b> C.Arh. Roxana A. Meresiu</p>	<p><b>DATA</b> 01/2022</p>
<p><b>TITLU PROIECT</b> Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati</p>		<p><b>TITLU PLANSA</b> Plan situatie - reglementari urbanistice</p>	
<p><b>FAZA:</b> P.U.Z. Proiect Urbanistic Zonal</p>		<p><b>PLANSA NR:</b> Urbanism - U02</p>	



Denumire investitie: Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati  
Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA  
Adresa investitiei: localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnadie, jud.Sibiu  
CF Cisnadie nr.111426 – nr. top. 111426

PUZ  
16-SB/2021

## **ANEXA NR. 2 LA HCL. 258/31 octombrie 2024**

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

**CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT, BRANSAMENTE UTILITATI**

**CF CISNADIE nr. 111426 – nr.top. 111426**

**INTRAVILAN, LOCALITATEA CISNADIOARA, JUDETUL SIBIU**

**DAVID OLIVIU  
DAVID CORNELIA**

## Capitolul I

### 1. GENERALITATI

#### 1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism(R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) detaliaza reglementarile PUZ, si se constituie in actul de autoritate al administratiei publice locale, pentru intreg teritoriul studiat.

##### Obiectivele R.L.U.:

- pastrarea functiunii de locuire alaturi de celelalte functiuni urbanistice specifice zonei, in vederea asigurarii unei utilizari permanente a spatiului;
- stabilirea unui set de reglementari privind arhitectura, modul de amplasare, volumele, materialele si aspectul exterior al cladirilor;
- stabilirea unui set de reguli privind trama stradala, parcelarul(suprafata, dimensiuni) modul de ocupare al terenurilor(tipuri de ocupare, retageri minime obligatorii, aliniere), procentul de ocupare(P.O.T); procentul de utilizare a terenului(C.U.T.)

##### Aria de aplicare:

Prezentul R.L.U. se aplica in teritoriul P.U.Z. delimitat conform anexei la avizul de oportunitate emis de autoritatea locala.

Delimitarea este conforma cu avizul de oportunitate nr.2197 din 24.03.2022 emis de Primaria Orasului Cisnatie – Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

Prevederile prezentului R.L.U. au caracter obligatoriu, cu exceptia articolelor pentru care se specifica faptul ca au statut de **Recomandare**, si sunt obligatorii pe intreg teritoriu reglementat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se sprijina pe o vasta baza legala, legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in accord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in accord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicative GM 007 – 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.R. nr.930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterului si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- H.G.R. nr.162/2002 privind depozitarea deseurilor;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.46/2008 privind aprobarea Codului Silvic;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – republicata;
- Legea apelor nr.107/25.09.1996 – republicata;

<p>Denumire investitie: Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati  Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA  Adresa investitiei: localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnadia, jud.Sibiu  CF Cisnadia nr.111426 – nr. top. 111426</p>	<p>PUZ  16-SB/2021</p>
--	----------------------------

- Legea nr.153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean, local;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr.839/12.10.2009;
- O.U.G. nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si a faunei salbatice, aprobata si modificata prin Legea nr.49/2011;
- O.U.G. nr.195/22.12.2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr.265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei – cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor – cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr.7/30.01.2010 pentru modificarea si completarea O.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului,
- R.L.U. tine de asemenea cont de toate prevederile legale in vigoare continute de alte legi, fara legatura directa cu domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului, in primul rand in Constitutia Romaniei si in Noul Cod Civil, republicat in M.Of. nr.505 din 15.07.2011 si Legea nr.74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr.187/2009 privind Codul Civil.

*Alte prescriptii care pot actiona simultan cu R.L.U.:*

- Plan Urbanistic General al Orasului Cisnadia - PUG - avizat si aprobat conform legii;
- Plan de identificare si ridicare topografica asigurat din grija investitorului;
- Legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de oportunitate;
- Certificat de Urbanism;
- Avize eliberate de detinatorii de retele.

**1.2. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza Regulamentul Local de Urbanism(R.L.U.)**

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic General, sau Planul Urbanistic Zonal.

<i>Denumire investitie:</i> Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati <i>Beneficiar:</i> DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA <i>Adresa investitiei:</i> localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnatie, jud.Sibiu CF Cisnatie nr.111426 – nr. top. 111426	PUZ 16-SB/2021
--	-------------------

### **1.3. Aprobarea Regulamentului de Urbanism(R.L.U.)**

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliul Local, pe raza caruia se afla amplasamentul studiat, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de Lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

### **1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului de Urbanism(R.L.U.)**

Regulamentul Local de Urbanism(R.L.U.) aferent unui P.U.Z. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa Reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

*Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:*

- Investitori;
- proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice faza DTAC, PT, DDE;
- autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prezentului Plan Urbanistic Zonal in situatiile unde prezentul regulament cuprinde reglementari juridice, economice si tehnice pentru imobile si atunci cand este cazul, in baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, atat a prevederilor prezentei documentatii de urbanism si a regulamentului aferent, cat si a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizarea a terenurilor.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, a respectarii cerintelor de protectie a mediului si de protectie fata de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

## **Capitolul II**

### **2.1. PRINCIPII GENERALE**

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic, conform conditiilor impuse in prezentul Regulament de Urbanism.

### **2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

#### **2.2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit**

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecari de teren si surpuri.

Sunt permise constructii care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, lucrari de combaterea eroziunilor si impiedicarea alunecarilor de teren.

Se admit constructii, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, respectiv Agentia pentru Protectie a Mediului. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Autorizarea executiei constructiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale sau ale investitorilor interesati, sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil a obligatiei efectuarii in parte sau total a lucrarilor de echipare edilitara, aferente, de catre investitorii interesati

Denumire investitie: Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati  
Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA  
Adresa investitiei: localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnadia, jud.Sibiu  
CF Cisnadia nr.111426 – nr. top. 111426

PUZ  
16-SB/2021

Sunt asigurate conditiile de racordare la utilitatile din zona. Autorizarea va fi conditionata de obtinerea tuturor avizelor de la forurile competente.

Asigurarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin P.U.G. sau dupa caz, conform altor documentatii de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-lui.

Prin P.U.Z.-ul elaborat zona luata in studiu se va reglementa ca zona cu functiune de locuire, fara trafic intens.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Avandu-se in vedere reglementarile de baza ale PUG Cisnadia, terenul se afla in zona L2 – subzona locuintelor individuale mici.

Lucrarile de investitii preconizate vor respecta conditiile de igiena a mediului, prin refacerea zonelor afectate de constructii improvizate. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

### **2.2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea intersului public**

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu apa potabila, ale retelei de canalizare, energiei electrice, gaze naturale, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa.

Autorizatia de construire se va emite doar dupa obtinerea tuturor avizelor de amplasament eliberate de institutiile detinatoare de retele.

Inainte de executia constructiei propriu-zise amplasamentul se va elibera complet si se va proteja zona santierului conform documentatiei tehnice a organizarii de santier.

Executantul impreuna cu beneficiarul lucrarilor vor asigura si instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si se vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarei lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarei lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detalii cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatorii de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau a exploatarei.

Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai in baza unui acord scris, incheiat cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si se vor respecta conditiile impuse de acestea.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmarii executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea lucrarilor autorizate.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta,

sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei. Urmarirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmarirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

### 2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### 2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unor case de locuit unifamiliale amplasate izolat sau cuplat, amenajare circulatii incinta, extindere retele edilitare si bransamente, constructii ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare, si se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea constructiilor trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstițiul de iarna.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje;
- retele de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU), prin zona drumului public se intelege ampriza, fashiile de siguranta si fashiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor - trotuare si suprafete de teren necesare amplasarii lucrarilor anexa (rigole, spatii verzi, iluminat, semnalizare rutiera).

#### 2.3.1.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament(domeniul public):

*Aliniament* - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniul public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc).

*Regim de aliniere* - linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

#### Retragerile minime obligatorii:

- retragerea minima obligatorie a constructiilor(aliniere) este de **31,10m**, fata de limita proprietatii la strada Ciresilor, conform plansei U02 – reglementari urbanistice;
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si amenajarilor peisagere private;
- pentru nivelele superioare etajele/mansarda este admisa realizarea de console in scopul amenajarii de balcoane sau terase acoperite, cu conditia ca adincimea acestora sa nu depasasca de 1,20m. Inaltimea acestora trebuie sa fie minim 3 m fata de cota trotuarului in cazul in care acestea se realizeaza peste domeniul public;
- amplasarea constructiilor noi se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, in functie de intensitatea traficului si categoria strazii.

#### 2.3.1.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei:

- locuintele construite in sistem izolat vor fi retrase fata de limita posterioara a parcelei: nu mai putin de 5m;
- locuintele construite in sistem izolat se vor retrage de la limita lateral dreapta, respectiv stanga, ale parcelei cu o distanta minima 3m, distanta masurata pana la limita proprietatii ;
- orice constructii(garaje, anexe gospodaresti), lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel

Denumire investitie: Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA Adresa investitiei: localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnadio, jud.Sibiu CF Cisnadio nr.111426 – nr. top. 111426	PUZ 16-SB/2021
---	-------------------

prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- anexele gospodaresti se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, fara a crea disconfort vecinilor.

### **2.3.1.2.3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela**

Cladirile situate pe aceeasi parcela vor avea intre ele distante minime egale cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

Distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce nu necesita lumina naturala.

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

In cadrul proiectului sunt propuse masuri necesare asigurarii unui trafic fluent pentru rezidenti, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor in incinta si a locurilor de parcare aferente casei de locuit.

Accesul in incinta va fi posibil prin realizarea unui racord la strada Ciresilor aflat la limita de nord a proprietatii.

Solutia propusa asigura accesul in zona de parcare fara conflicte de trafic. Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare. Vor fi respectate caile si gabaritele de interventie pentru masinile de pompieri.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul strazii Ciresilor, aflat in partea Nordica, a amplasamentului studiat, drum cu latimea de **9,00m**.

Se vor tine cont de urmatoarele aspecte:

- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- asigurarea unor inaltime de trepte exterioare de maxim 15 cm ;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc) pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari,etc);
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate, realizarea in mod judicios a platformelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelei.

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de executie cat si in timpul functionarii cladirii se va face in afara drumului public.

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

In imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati. Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt:

- comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate. Acest demers va fi urmat doar daca capacitatile existente in zona nu sunt suficiente. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea furnizorilor de utilitati.
- intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament/racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul proiectului faza DTAC pentru cladiri si lucrari in incinta. Solutiile de racordare la infrastructura publica vor permite stabilirea unor relatii contractual directe intre operatorii viitoarelor cladiri si furnizori, pentru fiecare functiune in parte.

Denumire investitie: Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati  
Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA  
Adresa investitiei: localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnadioara, jud.Sibiu  
CF Cisnadioara nr.111426 – nr. top. 111426

PUZ  
16-SB/2021

Instalatii sanitare – alimentare cu apa si canalizare

Pentru apa - in faza actuala nu se poate vorbi de un deficit de apa potabila. La dimensionarea retelelor de alimentare se va tine seama de necesarul si cerinta de apa pentru persoanele care vor ocupa constructiile propuse, astfel incat alimentarea cu apa sa se faca in regim nominal.

**Pentru alimentarea cu apa a acestui imobil, se propune alimentarea din fantana existenta, acesta aflandu-se la o distanta de minim 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotete, etc. solutie propusa pana la inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea de extindere a retelei de apa potabila si bransarea imobilului la reseaua de apa**

Instalatia de utilizare a apei calde si reci in interiorul imobilului se va realiza cu ajutorul conductelor de polipropilena, montate aparent si/sau ingropat.

Apa calda de consum: se va prepara local intr-un boiler, cu serpentina dubla amplasat in centrala termica. Alimentarea serpentinei superioare se va face cu energie termica de la centrala termica ce functioneaza pe curent, iar alimentarea serpentinei inferioare se va face de la panouri solare montate pe acoperisul cladirii.

**Pentru canalizare - pentru evacuarea apelor menajere a imobilului se propune executia pe amplasamentul studiat al unui bazin vidanjabil etans, acesta amplasandu-se la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata constructie de locuire, solutie propusa pana la inaintarea spre avizare a documentatiei tehnice de specialitate cu propunerea de extindere a retelei de canalizare si de bransarea imobilului la reseaua de canalizare.**

La racordul de canalizare menajera se vor evacua strict ape uzate menajere.

Scurgerea apelor uzate menajere in interiorul cladirilor, de la obiectele sanitare pana la coloane, se va face prin conducte de polipropilena PP pentru canalizare, cu diametre de 35 -110 mm.

Coloanele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu compensatoare de dilatare (mufe de compensare PP) si cu piese de curatire din PP, corespunzatoare diametrului conductei si obligatoriu cu aerisitoare cu membrana la capetele superioare ale coloanelor. Coloanele de ventilatie vor avea dimensiunile coloanei de scurgere.

Se interzice deversarea in racordul de canalizare a apelor pluviale si a apelor provenite din activitati de cresterea animalelor sau alte activitati gospodaresti.

Apele pluviale din incinte se vor gestiona local prin colectarea in bazine, evacuarea spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala sau reseaua stradala pluviala.

Evacuarea apelor din incinte va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separat, prin racordarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respective a apelor pluviale.

Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separat, este conditie obligatorie in ceea ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa – canal si implicit a receptiei bransamentelor de apa si racordurilor de canalizare.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare – se interzice interconectarea intre instalatiile interioare de apa potabila cu instalatii interioare provenite din alte surse(fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei conditii poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distributie a apei constituind infractiune conform art.263 din acelasi Regulament.

Se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundarii acestora in cazul refularii retelei de canalizare stradala – conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare" – art.139, alin.7.

Instalatii termice

Sistemul de incalzire prevazut este compus din corpuri de incalzire statice (radiatoare) din tabla ambtisata in incaperi, amplasate de preferinta sub suprafetele vitrate si conductele de distributie a agentului termic la acestea.

Conductele de distributie a agentului termic sunt din materiale plastice cu insertie metalica si functioneaza pe principiul bitubular cu circulatie forzata (pompa).

<p>Denumire investitie: Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati  Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA  Adresa investitiei: localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnadia, jud.Sibiu  CF Cisnadia nr.111426 – nr. top. 111426</p>	<p>PUZ  16-SB/2021</p>
--	----------------------------

#### Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va realiza conform solutiei stabilite prin Avizului Tehnic de Racordare in conditiile legilor in vigoare.

Pentru alimentarea consumatorilor din cadrul prezentei investitii (iluminat interior si exterior, prize, etc) se va prevedea un tablou electric ampalsat la nivelul parterului. Tabloul va fi echipat cu intrerupatoare automat-diferentiale pe toate circuitele de alimentare.

In cladire se vor prevedea circuite separate de iluminat si prize. Circuitele electrice vor porni din tabloul electric si se vor executa cu conductori de cupru tip FY introdusi in tuburi de protectie IPY montate ingropat in pereti. In zonele cu umiditate ridicata se vor utiliza tuburi de protectie IPEY (executie etansa) si nu se vor monta doze sau aparate de comanda pe peretii interiori al acestor incaperi. Tot in executie etansa vor fi si corpurile de iluminat montate in incaperile cu umiditate ridicata, unde si prizele monofazice vor fi cu contact de protectie si capac in executie etansa.

#### Alimentare cu gaze naturale

Localitatea Cisnadioara beneficiaza in prezent de sistem de distributie a gazelor naturale.

Extinderea sistemului de distributie a gazelor naturale trebuie sa tina cont de existenta unui numar suficient de consumatori care sa fie grupati pentru a permite realizarea unui sistem de conducte cu un numar mai redus de ramificatii si, eventual, adoptarea unei scheme de racordare buclate pentru o siguranta crescuta in functionare.

De asemenea, in cadrul lucrarilor de dezvoltare edilitara a comunei Cisnadioara, trebuie rezervate spatii pentru viitoarea montare a conductelor de distributie a gazelor, lucrare care sa fie executata la momentul oportun cu minim de modificari la drumurile si retelele existente sau care se vor executa inainte de pozarea conductelor de gaze naturale. Pentru extinderea retelelor de distributie gaze, conform cu extinderea intravilanului se vor lua in considerare consumurile prezentate la alimentarea cu caldura.

#### Gopsodarirea localitateala

Conform legislatiei europene de mediu transpusa prin acte normative nationale se impune economisirea resurselor naturale, reducerea costurilor de gestionare si aplicarea unor solutii eficiente pentru diminuarea impactului deseurilor asupra mediului.

Deseurile de orice fel, rezultate din activitatile umane si de productie, constituie o problema deosebita, datorata atat cresterii continue a cantitatilor si a tipurilor acestora (care prin degradare si infestare in mediul natural prezinta un pericol pentru mediul inconjurator si sanatatea populatiei), cat si insemnatelor cantitati de materii prime, materiale re folosibile si energie care pot fi recuperate si introduse in circuitul economic.

Serviciul de salubritate a localitatilor ce implica activitati de precolectare, colectare, transport si depozitare a deseurilor se desfasoara sub controlul, conducerea sau coordonarea autoritatilor administratiei publice locale.

Depozitarea gunoaielor in locuri neamenajate da un aspect dezolant adaugandu-se toxicitatea unora dintre materialele aruncate. Interventia omului are efecte negative prin faptul ca se accelereaza procesul de eroziune, surpari, prabusiri, prin defrisarea vegetatiei subarboricole si erbacee, cat si prin sapaturile facute pentru a folosi material in constructii.

Deseurile menajere se colecteaza din localitatea Cisnadioara prin intermediul europubelelor, care se transporta si depoziteaza in depozitul ecologic zonal de la Cristian.

#### Instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet

In retelele de telecomunicatii s-a remarcat un proces alert de modernizare datorita expansiunii tehnicii avansate in telefonie cu fir si a cresterii gradului de acoperire prin telefonie mobila. Modernizarea acestui sector s-a realizat prin actiunea de montare a cablurilor optice, prin extinderea retelelor digitale si prin dezvoltarea in ritm rapid a telefoniei mobile si a comunicatiilor prin posta electronica.

Gradul de acoperire a retelelor de comunicare, mass-media si a serviciilor Internet este in procent ridicat, fiind rezolvate aproape toate solicitarile de instalare de posturi. De asemenea, la nivelul localitatii Cisnadioara este dezvoltata si activitatea de radio si televiziune, iar presa este reprezentata printr-un numar mare de cotidiene locale sau zonale.

In localitatea Cisnadioara, dezvoltarea telecomunicatiilor se va face in conformitate cu planurile de dezvoltare ale Telekom Romania Communications S.A si a altor firme ce detin retele de telecomunicatii. Telefonie mobila, are acoperire prin prezenta pe teritoriul comunei Cisnadioara a statiilor de emisie – receptie apartinand societatilor comerciale Telekom Romania Mobile Communications, Vodafone si Orange. Aceasta dispune practic de posibilitati nelimitate pentru conectarea celor interesati in oricare din aceste retele.

Pentru captarea programelor TV, locuitorii pot opta pentru diverse posibilitati: antene proprii, centru captare si retransmisie prin cablu, televiziune digitala prin satelit.

Pentru racordarea fiecarui imobil la retelele de instalatii de telecomunicatii, comunicatii date si internet se va utiliza **obligatoriu** cablaj subteran.

#### **2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor**

Amplasamentul studiat, pe care se vor amplasa viitoarele constructii, este in suprafata totala de **2.625,00mp**, formata dintr-o singura parcela, aflata in proprietatea investitorilor, conform extrasului de carte funciara CF Cisnatie nr. 111426 - nr top 111426.

##### **2.3.4.1. Parcelarea:**

Pentru a fi constructibil un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii parcelarilor se va realiza numai daca fiecare lot in parte respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite si de minim 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat;

c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Suprafata de teren va fi parcelata si zonificata astfel:

- zona cu functiunea locuire – case de locuit;
- zona de parcaje, alei in incinta;
- zona destinata dotarilor tehnico-edilitare;
- zona spatii verzi.

Distributia acestor functiuni va fi facuta mixt, zonele respective putand fi intrepatruse.

##### **2.3.4.2. Aspectul exterior al cladirilor:**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) a cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific la zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate, astfel incat:

- cladirile trebuie sa contribuie la armonia mediului lor, prin proportii corecte ale volumului si elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea culorilor folosite pentru infrumusetarea lor;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor pe artera de circulatie respectiva, astfel incat fatadele laterale si posterioare ale cladirilor sa fie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
- fatadele vor respecta principalele caracteristici ale zonei: axe de simetrie marcate de frontoane, lucarne, ritmul si dimensionarea proportional a golurilor, continuitatea comiselor;
- acoperisurile pot fi realizate in sistem mixt, in panta si in terasa cu conditia de a se utiliza tipurile de invelitori precizate;

Denumire investitie: Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati  
Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA  
Adresa investitiei: localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnadia, jud.Sibiu  
CF Cisnadia nr.111426 – nr. top. 111426

PUZ  
16-SB/2021

- **sunt interzise** solutiile de acoperire din azbociment, tabla zincata, cu exceptia sistemelor de tigle metalice lise faltuite;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45%;
- aparatele de aer conditionat, de ventilatie, antenele de televizor precum si antenele parabolice aparente aplicate pe fatade **sunt interzise**;
- **nu sunt admise** culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (roz, rosu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam si tonuri intermediare ale acestor culori);
- volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuire colectiva;
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului(locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- materialele de finisaj vor fi cele specifice programului: tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale;
- **culorile vor fi** pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate sau casete autoiluminate. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public;
- imprejmirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

#### 2.3.4.3. Procentul de ocupare al terenului:

Procentul de ocupare a terenului(P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol al cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$P.O.T. = (Sc / St) \times 100$$

**Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = 25,00%**

#### 2.3.4.4. Coeficientul de utilizare a terenului:

Coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata al cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$C.U.T. = (Sd / St)$$

**Coeficientul maxim de ocupare a terenului C.U.T. = 0,90**

P.O.T. – ul se completeaza cu C.U.T.- ul, cu regimul de aliniere si inaltime si formeaza cu ansamblu de valori obligatorii in autorizarea executarii constructiilor.

#### 2.3.4.5. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

Regimul de inaltime propus(conform avizului de oportunitate nr.2197 din 24.03.2022) este S+P+E(subsol+parter+etaj) fiind precizat de asemenea si in Regulamentul General de Urbanism al orasului Cisnadia pentru zona de locuire, dar si in alte documentatii de PUZ aprobate in zona.

Pentru amplasamentul studiat avem:

- regimul de inaltime propus este S+P+E/M(subsol+parter+etaj/mansarda);
- inaltimea maxima admisa a constructiilor fata de cota C.T.N.(cota terenului natural) va fi de: **+7,20m(la coama, cu cota 0,00m situata la maxim.0,30m fata de CTN)** – se va stabili luand in calcul o linie paralela cu linia pamantului, astfel incat  $H_{max.} = +7,20m$  va fi in orice punct al constructiei in conformitate cu HCL aprobat cu 154/2021.

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere urmatoarele:

- protejarea si punerea in valoare a fondului construit, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistic al zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor(conform Ordinului nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

### **2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

#### **2.3.5.1. Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

Pentru locuintele individuale si cuplate se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare lot rezultat, asigurat pe parcela proprie, si minim 18 locuri de parcare pentru spatiile comerciale.

#### **2.3.5.2. Spatii verzi**

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei proiectate.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate de cladiri sa se asigure plantarea a cel putin un arbore la fiecare 100 mp de teren si amenajarea de spatii verzi plantate pe minim 35% din suprafata totala a lotului.

Obiectivele de investitie vor trebui prevazute cu dotari edilitare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

#### **2.3.5.3. Imprejuririle propuse vor avea urmatoarele caracteristici si se vor realiza astfel:**

- imprejuririle provizorii pe durata executarii lucrarilor de construire vor fi realizate din gard de sarma intercalat de stalpi lemn/metaliici/prefabricati;
- imprejuririle orientate spre spatiul public va avea un soclu opac (piatra, beton, caramida) cu inaltimea maxima de 60 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei;
- imprejuririle laterale si posterioare ale parcelei vor putea fi de orice natura (zidarie de caramida, prefabricate din beton, etc), fara a depasi inaltimea maxima de 2,00 m;
- in cazul imprejuririlor din zidarie, panta se va realiza spre partea proprietarului, inaltimea maxima necesara pentru protectia proprietatii este de 2,00 m;
- inaltimea maxima a imprejuririlor va fi de 2,00 m;
- imprejuririle propuse vor putea fi dublate de garduri vii;
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ in componenta imprejuririlor orientate spre spatiu public (garduri prefabricate din beton);
- portile imprejuririlor situate la aliniament se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei;
- pe limita de proprietate pentru ziduri de sprijin, lucrari de sistematizare, imprejuriri si constructii tehnico-edilitare, imprejuririle spre strada se vor realiza integral in interiorul proprietatii;
- aspectul architectural al imprejuririlor propuse, va fi corelat cu aspectul cladirilor aflate pe parcela.

In situatia in care gardul va fi positionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infrastructurii sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejuririlor se va face doar cu respectarea codului civil si a reglementarilor in vigoare.

Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate.

### CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 2.4. DISPOZITII FINALE

##### 2.4.1. Unitati si subunitati functionale

Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca functiunile propuse se intrepatrund si sunt complementare, nu au fost prevazute subunitati functionale, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Reglementarile zonei se pot studia si in planșa aferenta prezentului R.L.U., pe baza caruia se vor elibera autorizatii de construire.

Unitati functionale:

- UF – zona de locuire

##### 2.4.2. Vecinatati ale parcelei/tipuri de proprietate

CF Cisnadie nr.111426 – nr top/cad 111426

- **la Vest** – proprietate privata – CF 108494 – posesor SC 3P3M SRL;
- **la Nord** – strada Ciresilor;
- **la Sud** – proprietate privata – Primaria Cisnadie;
- **la Est** – proprietate privata – posesor Brenner Herta.

##### 2.4.3. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

###### 2.4.3.1. Utilizari permise

**Zona de locuire**

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru zona de locuire:

- locuinte unifamiliale individuale, cu regim de inaltime S+P+E;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- spatii plantate – scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii;
- locuinte cu standard mediu si ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente.

**Zona spatiilor verzi amenajate**

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru subzona spatii verzi amenajate :

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie;
- mobilier urban specific, amenajari peisagere de orice fel.

**Zona parcaje, alei in incinta**

Ca si functionalitate se diferentiaza drumurile, aleile, platfomele de parcare, spatii verzi.

Drumurile sunt clasificate tehnic conform legislatiei in vigoare si au ampriza la sol formata din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzari, piste de biciclete). Panta maxima admisa va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevazute in planse, preluarea diferentelor de cota realizandu-se cu rampe continue avand pante sub 8%.

**Zona destinata dotarilor tehnico-edilitare**

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii tehnico-edilitare a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi:

- foraje(fantani, puturi de mare adancime);
- bazine de retentie(bazine vidanjabile);
- retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila;
- retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice;
- retele electrice si puncte de transformare;
- firide telecomunicatii;

Denumire investitie: Construire casa de locuit S+P+E/M, bransamente utilitati  
Beneficiar: DAVID OLIVIU, DAVID CORNELIA  
Adresa investitiei: localitatea Cisnadioara, strada Ciresilor FN, CP 555301, oras Cisnadie, jud.Sibiu  
CF Cisnadie nr.111426 – nr. top. 111426

PUZ  
16-SB/2021

- iluminat in interiorul parcelei;
- gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora;
- containere speciale pentru depozitarea deseurilor menajere, depozitate intr-o zona delimitata, inchisa, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea lor de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Subzona destinata dotarilor tehnico-edilitare va respecta distanta fata de constructiile propuse conform Ordinului nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

#### 2.4.3.2. Utilizari permise cu conditii

Profil functional admis cu conditionari pentru zona de locuire:

- schimbari de destinatie pentru comert, prestari servicii nepoluante;
- amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale.

#### 2.4.3.3. Utilizari interzise

- activitati care pot afecta degradarea cladirilor;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul greu;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea loc de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

### Capitolul IV - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul Planului Urbanistic Zonal unitatile teritoriale de referinta se delimiteaza dupa criterii de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie.

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare. In mod obligatoriu documentatiile se vor intocmi ulterior si vor prelua solutiile prezentei documentatii, umarindu-se astfel obtinerea unui caracter unitar si o compozitie coerenta pentru zona studiata.

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al localitatii Cisnadioara in intravilanul existent L2 – zona rezidentiala de locuire cu locuinte individuale mici.

In functie de zona in care sunt amplasate se disting diferentieri intre locuirea individuala pe lot cu specific urban si locuirea cu aspect semiurban ce poate evolua greu catre un statut urban civilizatat .

Data,  
10 ianuarie 2022



Intocmit,  
Arh. Ștefanescu C. Mircea

C. Arh. Mărcuș A. Roxana

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU



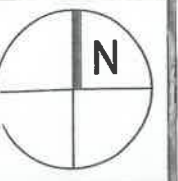
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

SB  
RLU\_PUZ\_David  
\_Cisnadioara

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



**AST PROJEKTS INC S.R.L.**

PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ

Ofiț. nr. J32/1031/2022 ; S. RO 46177648

TEL: 0728 926 333 ; FAX: 0372 899 857

E-mail: Ast.projects@gmail.com

Beneficiar:

DAVID OLIVIU

Nr. proiect:  
AST 28

	Nume :	Semnătura:	Scara:
Șef proiect	Ing. dipl. Maria Cuzic		-
Urbanist	Barbulescu Ana-Maria		Data: Mai 2024
Desenaț	Barbulescu Ana-Maria		

Titlu proiect:  
Construire casa de locuinte S+P+E, împrejurire teren  
și bransamente utilități

Faza:  
Studiu  
de circulație

Titlu planșă:

Incadrare in zona

Nr. planșă:  
D 1

