

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

**HOTĂRÂREA nr. 301**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**

**"Construire locuință, bransamente utilități și reglementare acces la parcelă" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN, CF. 112887, 115081, beneficiari Pascu Paul și Nedeianu Oana-Nadina**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 19 decembrie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 25916/18.11.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 26123/20.11.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 32/18.12.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 40/17.12.2024;

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;

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 locuință, bransamente utilități și reglementare acces la parcelă" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN, CF. 112887, 115081, beneficiari Pascu Paul și Nedeianu Oana-Nadina, 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 2648 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:

**Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent:**

- UTR: L2 - locuințe individuale și colective mici
- POT max.=25%
- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus= D+P+1

- înălțimea maximă admisă= Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornișa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. 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. Cisdădie 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 individuale unifamiliale amplasate în regim de construire izolat, inclusiv anexele acestora

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale cu suprafață desfășurată până la 250 mp, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare. Să nu se creeze poluare, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00. Acestea se vor desfășura cu asigurarea necesarului de parcaje conform RLU, în afara domeniului public.

**\* funcțiuni interzise:**

- se interzic oricare alte utilizări, decât cele admise;

- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

\* funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața desfășurată de 250 mp, generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22.00 și produc poluare.

\* activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste cinci autovehicule pe zi, sau autovehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit peste ora 22.00

\* depozitare en gros, depozitare de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice. Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice

\* ferme agro-zootehnice, abatoare,

\* stații de betoane, autobaze și spații 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 meteoritice.

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

Construcțiile se vor amplasa conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. 2

Clădirile se vor retrage cu minim 5.00 m de la aliniamentul nou creat.

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

Construcțiile se vor amplasa conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. 2

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa conform Planșei de Reglementări Urbanistice nr. 2

Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m.

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere de locuit. Distanța de poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere de locuit.

**\* spații verzi :**

Zona spațiilor verzi va reprezenta minim 30% din suprafața totală a fiecărei parcele.

**\* spații pentru parcaje:**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe parcelă. Pentru celelalte funcțiuni permise, suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform RGU

**\* împrejuririle:**

Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de max. 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă sau cu gard viu. Împrejmirile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de max. 2.50 m, dar se recomandă gard viu.

**\*realizarea accesului și a circulațiilor:**

Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cireșilor prin drumul propus la o ampriză de 9.00 m. În vederea realizării de drumuri noi, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 1150 mp în favoarea domeniului public, după o dreaptă și prealabilă despăgubire.

**Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului,

- canalizarea menajeră: sistemul individual sau de grup bazine etanșe, vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră

**-alimentarea cu apă:** în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil și micro stație de epurare. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi derecționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

- **alimentarea cu energie electrica:** în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

- **alimentarea cu gaze:** în prezent, zona studiată nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Nu se va realiza extindere de rețea și branșament pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale. Se va propune dotarea construcțiilor cu sisteme alternative pentru încălzire/răcire/ventilare.

- **telefonie:** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

- **salubritate:** pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 221 din 28.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11706 din 09.06.2023 și Raportul Informării și Consultării nr. 8625 din 10.04.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 1414 din 18.01.2024 cu 1/P.V. din 16.01.2024 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 25.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 21719 din 30.09.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu

**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 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** Prezenta 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. 8625 din 10.04.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art.9** Prezenta se comunică beneficiarilor Pascu Paul și Nedeianu Oana- Nadina

**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 19 decembrie 2024, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ**

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. Pascu Paul și Nedeianu Oana-Nadina str. Poiana Sibiului nr. 6, Sibiu, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj

Reglementări urbanistice conform PUG Cisnădie/2011

**L2-SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTIDERI**

Utilizări admise - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșuruit, cuplat sau izolat.

Utilizări admise cu condiționări - funcțiuni comerciale și servicii profesionale < 250 mp

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT - se vor retrace cu minim 5 m.  
AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE CLĂDIRILOR - cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 m.

INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - doua niveluri supraterrane, se admite demisol, D+P+1, H MAX 7,2 COAMĂ  
POT MAXIM 25%  
CUT MAXIM 0,9

**LEGENDA**

- Limite**
- LIMITA PARCELĂ GENERATOARE PUZ
- ZONA DE STUDIU/REGLEMENTARE
- LIMITE DE PARCELE

- Alinieri și retrageri**
- RETRAGERI OBLIGATORII
- Construcții și edificabile**

- EDIFICABILUL PARCELEI
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

DESTINAȚIA OBIECTIVELOR PROPUSE  
- LOCUIRE/SERVICII PROFESIONALE

INALȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

**Circulații și acces**

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- ACCESURI PIETONALE ȘI AUTO

Reglementări orientative în afara zonei de studiu

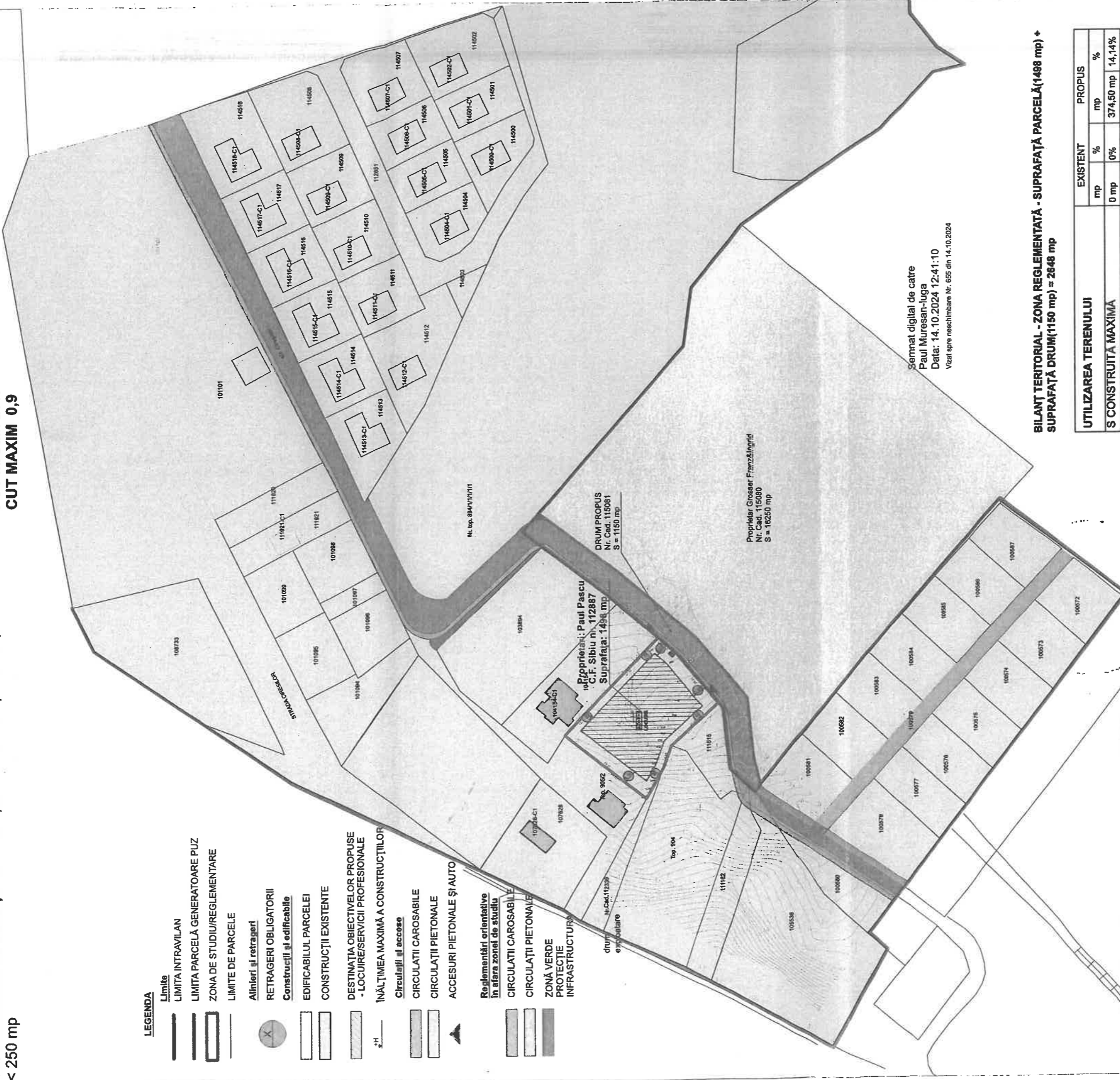
CIRCULAȚII CAROSABILE

CIRCULAȚII PIETONALE

ZONĂ VERDE

PROTECȚIE

INFRASTRUCTURĂ





**ANEXA NR. 2 LA HCL. 301/19 decembrie 2024**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

CONSTRUIRE LOCUINȚA, BRANSAMENTE UTILITĂȚI ȘI IMPREJMUIRE TEREN

jud. Sibiu, Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Cireșilor, FN, CF 112887

(CONFORM AVIZ OPORTUNITATE NR. 11706/09.06.2023)



**Beneficiar:**

Primăria orașului Cisnădie

- la inițiativa proprietarilor Pascu Paul și soția

**Proiectantul general**

- S.C. SurfaceDESIGN SRL prin  
urb. Nedeianu Oana Nadina

**Data elaborării**

**August 2024**



<b>I. DISPOZITII GENERALE.....</b>	<b>4</b>
Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	4
Capitolul 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism .....	4
Capitolul 3. Domeniul de aplicare .....	4
<b>II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....</b>	<b>5</b>
Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	5
Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	5
5.1. Expunerea la riscuri tehnologice.....	5
5.2. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor.....	5
5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice.....	5
5.4. Lucrări de utilitate publică .....	6
Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	6
6.1. Orientarea față de punctele cardinale.....	6
6.2. Amplasarea față de drumuri publice .....	7
6.3. Amplasarea față de aliniament .....	7
6.4. Amplasarea în interiorul parcelei .....	7
Capitolul 7 . Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	7
7.1. Accese carosabile.....	7
7.1. Accese pietonale.....	7
Capitolul 8 . Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	7
8.1. Racordarea la rețele de echipare edilitară .....	7
8.2. Realizarea de rețele edilitare .....	8
8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare .....	8
Capitolul 9 . Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și(ale) construcțiilor. ....	9
9.1. Parcelarea .....	9
9.2. Înălțimea construcțiilor .....	9
9.3. Aspectul exterior al construcțiilor .....	9
Capitolul 10 . Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, și împrejmui. ....	10
10.1. Parcaje.....	10
10.2. Spații verzi și plantate.....	10
10.2. Împrejmui. ....	10
SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	11
SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR.....	11



## I. DISPOZITII GENERALE

### Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor în zona L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici P, P+1 situate în noile extinderi.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal detaliază și completează prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru satul Cisnădioara, județul Sibiu.

### Capitolul 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Documentațiile pe baza cărora s-a întocmit P.U.Z.:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

Regulament General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;

Ordinul MLPAT nr 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice GM-010-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal".

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea reglementării tehnice GM-007-2000 "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

Reglementările cuprinse în P.U.G. Cisnădie și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ aprobat cu H.C.L. 238/2015;

2.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este adoptat de către Consiliul Local, în temeiul art.36, al (5) lit. c din legea 215/2001 pe baza avizelor obținute conform legislației în vigoare.

2.3. Planul urbanistic zonal și regulamentul de urbanism aferent sunt întocmite în baza certificatului de urbanism nr. 221 emis în data de 28/03/2023 și a avizului de oportunitate nr. 11706 emis în data de 09.06.2023 de Primăria orașului Cisnădie.

### Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, BRANȘAMENTE, UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe porțiunea de țesut urban menționată mai sus.

3.2. La elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism.

3.3. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prezentului plan urbanistic zonal în situațiile unde prezentul regulament cuprinde reglementări juridice, economice și tehnice pentru imobile și atunci când este cazul, în baza unor planuri urbanistice de detaliu. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor prezentei documentații de urbanism și a regulamentului aferent, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizarea a terenurilor.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a

mediului și de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea fondului construit existent.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 3,4,5,6,7,8 și 9 din Regulamentul general de urbanism.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 10,11,12 din Regulamentul general de urbanism.

#### **5.1. Expunerea la riscuri tehnologice.**

5.1.1. Autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.1.2. În sensul prezentului regulament, riscuri tehnologice sunt determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.1.3. Fac excepție de la prevederile articolului 5.1.1. construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **5.2. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor.**

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

5.2.1. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrației apelor pluviale în terenul natural.

5.2.2. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibilitatea dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Acestea se vor dimensiona conform prevederilor Regulamentului Serviciului Public de Salubritate din Județul Sibiu aprobat cu HCL nr. 129/30.04.2015.

#### **5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice.**

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice, autorizarea construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

5.3.1. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

5.3.2. Procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizarea terenului și

regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite în acest regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

5.3.3. Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile a acestor utilizări.

5.3.4. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului și a indicilor urbanistici se face conform legii.

5.3.5. Este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, în limita valorii maxime a CUT, și a respectării regimului maxim de înălțime. Extinderile pe orizontală a construcțiilor existente vor respecta procentul de ocupare a terenului stabilit prin acest regulament. Prin construcție existentă se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

5.3.6. În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă acestea nu erau respectate înainte de desființare.

#### **5.4. Lucrări de utilitate publică**

În vederea asigurării obiectivelor de utilitate publică, autorizarea executării acestor lucrări se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

5.4.1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite prin art. 6 din legea 33/1994.

5.4.2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism, aprobată conform legii.

5.4.3. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

5.4.4. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea municipiului.

5.4.5. Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a unuia sau mai multor persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

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

#### **6.1. Orientarea față de punctele cardinale**

6.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism.

## **6.2. Amplasarea față de drumuri publice**

În vederea amplasării față de drumurile publice, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

6.2.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- A. Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- B. Stații de alimentare cu resurse de energie;
- C. Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.

6.2.2. În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 19,20,21,22 din Regulamentul general de urbanism.

## **6.3. Amplasarea față de aliniament**

6.3.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

## **6.4. Amplasarea în interiorul parcelei**

6.4.1. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

6.4.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii.

## **Capitolul 7 . Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1. Accese carosabile**

7.1.1. Amplasarea și caracteristicile acceselor carosabile sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele carosabile se face conform legii.

### **7.1. Accese pietonale**

7.1.1. Amplasarea și caracteristicile acceselor pietonale sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind accesele pietonale se face conform legii.

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

### **8.1. Racordarea la rețele de echipare edilitară**

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de

canalizare și de energie electrică.

8.1.2. Se pot accepta derogări de la prevederile aliniatului 8.1.1. cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să își asigure echipare edilitară în regie proprie, fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

## 8.2. Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de rețele edilitare se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

8.2.2. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.2.3. Rețelele existente de telefonie, comunicații, și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

8.2.4. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

8.2.5. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

8.2.6. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

8.2.7. Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții

- A. În cazul amplasării pe o clădire de locuințe colective, se va obține, în prealabilul autorizării acordul asociației de locatari;
- B. În alte cazuri, dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se va obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora.
- C. Obținerea avizelor favorabile sau acordurile din partea următoarelor instituții Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția de Sănătate Publică precum și a altor avize sau acorduri după caz, solicitate de administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

## 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se aplică prevederile Regulamentului general de urbanism:

8.3.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului dacă legea nu dispune altfel.

8.3.2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

8.3.3. Lucrările prevăzute la aliniatul 8.3.1. și 8.3.2., indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **Capitolul 9 . Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și(ale) construcțiilor.**

### **9.1. Parcelarea**

9.1.1. Parcelarea este operațiunea de divizarea a unei suprafețe de teren, în două sau mai multe loturi.

9.1.2. În cazul parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

9.1.3. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile a), b), c).

9.1.4. Sunt considerate construibile numai parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

9.1.5. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcții noi pe parcele rezultate din dezmembrarea parcelelor existente se va face după întocmirea de planuri urbanistice de detaliu.

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

9.2.1. Înălțimea construcțiilor este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

9.2.2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind înălțimea construcțiilor se face conform legii.

### **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu Respectarea Regulamentului general de Urbanism:

9.3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

9.3.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **Capitolul 10 . Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, și împrejmui.**

### **10.1. Parcaje**

10.1.1. Autorizarea construcțiilor și amenajările privitoare la parcaje se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

10.1.2. Prin excepție de la prevederile alineatului 10.1.1. utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari conform legii.

10.1.2. Se vor respecta totodată și prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG:

10.1.2.1. Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

10.1.2.2. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

A. Solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

B. Solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

10.1.3. Alte aspecte referitoare la asigurarea parcajelor sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitatea teritorială de referință cuprinsă în prezentul regulament.

### **10.2. Spații verzi și plantate**

10.2.1 Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

### **10.2. Împrejmui**

10.3.1. Autorizarea împrejmuirilor se face cu respectarea Regulamentului general de urbanism:

10.3.1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

A. Împrejmui opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, între parcele:

B. Împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **III Prevederi la nivelul zonei funcționale**

**L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici S+P+1/D+P+1 situate în noile extinderi.**

## SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE** - locuințe individuale unifamiliale) cu maxim S+P+1/D+P+1 niveluri, situate în noile extinderi, în regim de construire izolat.

### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale cu suprafață până la 250 mp, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu toată locurile de parcare necesare; să nu fie poluante; să nu aibă program prelungit peste orele 22.00.
- Acestea se vor desfășura cu asigurarea necesarului de parcaje conf. Hgr. Nr.525, în afara domeniului public.

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp ADC, generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22.00 și produc poluare.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste cinci autovehicule pe zi, sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit peste orele 22.00.
- Depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile.
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.
- Stații de betoane
- Autobaze și spații 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 parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoritice.

## SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 14 mp pentru clădiri izolate sau 12 mp pentru clădiri amplasate cuplat ;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 500 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau 350 mp pentru clădiri amplasate cuplat.
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile a), b), c).

### **Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind limita între domeniul public și proprietate privată.

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 m. Datorită declivității accentuate a terenului se vor admite retrageri mai mari de 15 m față de aliniament.

### **Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

#### **ALE PARCELELOR**

Conform PUG oraș Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015, pentru zona L2:

- A. clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- B. retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 metri;

#### **Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUG oraș Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015, pentru zona L2:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

#### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Se propune modernizarea străzii Cireșilor:

- profil de 9 m cu doua benzi carosabile de 3,25, o circulație pietonală de 1,5 m și o pistă bicicleta de 1,00 m. Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă iar accesul la parcelă se va asigura prin prelungirea actualei străzi Cireșilor pe terenul în suprafață de 1150 mp, înscris în C.F. Cisnădie cu nr. 115081, proprietari Pascu Paul și soția.

Profilul transversal propus pentru prelungirea străzii Cireșilor corespunde unei artere locale de circulație și va asigura accesul nerestricționat al autovehiculelor și al persoanelor cat si al personalului angajat al diverselor agenții/companii care lucrează/acționează inclusiv dar fără a se limita, în domenii precum sănătatea publică, mediu, salubritate, apa-canal, telefonie, P.S.I. și altele.

Pentru proprietarii parcelelor de teren aflate în intravilanul localității Cisnădioara și deservite de parcela C.F. Nr. 115081 se va institui un drept de trecere până la renunțarea definitivă la dreptul de proprietate în favoarea Primăriei Cisnădie.

În documentația de față, modificările aduse din punct de vedere al circulațiilor au în vedere rezolvarea eficientă a acceselor auto și pietonale, reducând cât mai mult posibil suprafețele mineralizate, dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

#### **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Fiecare locuință individuală va avea minim 2 locuri de parcare în interiorul terenului (proprietate).
- Fiecare locuință semi colectivă cu maxim două apartamente va avea minim 2 locuri de parcare/apartament în interiorul terenului (proprietate).

#### **Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi S+P+1/D+P+1.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt nu va depăși 7,2 m.
- În localitatea componentă Cisnădioara, înălțimea maximă la coamă este de 7,20 m., conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat(urmărind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă nu va depăși 7,20 m. de la cota terenului natural neamenajat(CTN) din acel punct.

#### **Art. 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.

**Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice sau vor folosi metode de alimentare in regie proprie.
- Inițiatorul PUZ își asumă prin proiectul propus extinderea rețelelor în funcție de necesități. Se va realiza o microstație de epurare, conform HCL 154/2021.

**Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor asigura spații verzi în procent de minim 30%.
- Spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar accese și curți.

**Art. 14. - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă sau cu gard viu.

Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.5m, dar se recomandă garduri vii.

**SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 25 % ;

**Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi S+P+1/D+P+1= 0,9 mp ADC/mp teren

**BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ - SUPRAFAȚĂ PARCELĂ(1498 mp) + SUPRAFAȚĂ DRUM(1150 mp) = 2648 mp**

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S CONSTRUITĂ MAXIMĂ	0 mp	0%	374,50 mp	14,14%
S CIRCULAȚII PIETONALE/CAROSABILE	0 mp	0%	1449,6mp	54,74%
S LIBERE ȘI SPAȚII VERZI PLANTATE	2648 mp	100%	823,90 mp	31,12%
<b>S TEREN TOTAL</b>	<b>2648 mp</b>	<b>100%</b>	<b>2648 mp</b>	<b>100%</b>

**BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ - SUPRAFAȚĂ PARCELĂ = 1498 mp**

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S CONSTRUITĂ MAXIMĂ	0 mp	0%	374,50 mp	25 %
S CIRCULAȚII PIETONALE/CAROSABILE	0 mp	0%	299,6 mp	20%
S LIBERE ȘI SPAȚII VERZI PLANTATE	1498 mp	100%	823,90 mp	55%
<b>S TEREN TOTAL</b>	<b>1498 mp</b>	<b>100%</b>	<b>1498 mp</b>	<b>100%</b>

**DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

Prezentul Regulament este întocmit pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ,

BRANȘAMENTE, UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE, sat Cisnădioara, FN, CF 112887.  
**APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (dupa aprobarea, în antepagina la Regulament se atașează, prin grija Consiliului Local Cisnădie, actul de aprobare continuând numărul și data aprobării).

Întocmit,  
Urb. Nedeianu Oana, Nadina



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN

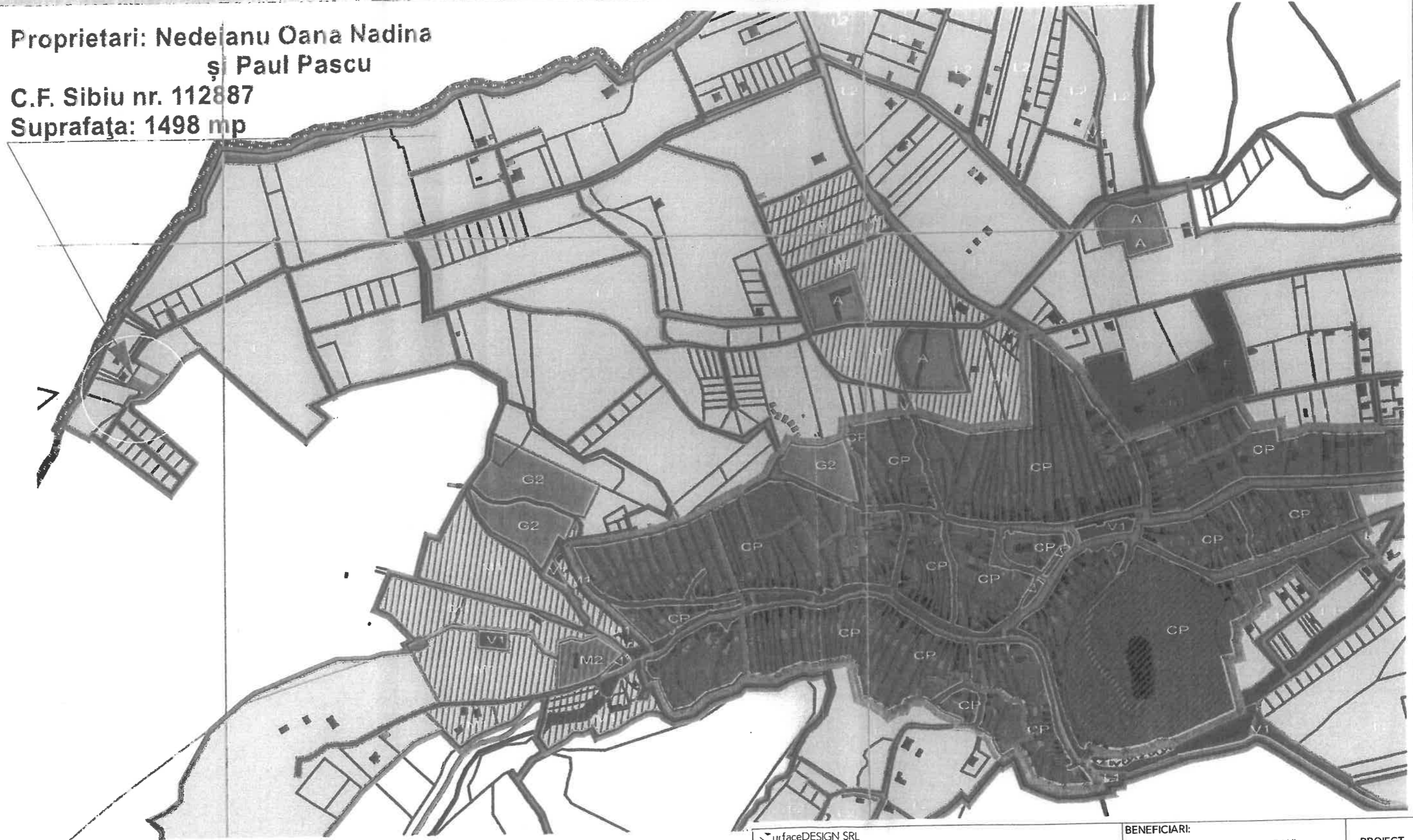


CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ



PLAN URBANISTIC ZONAL

Proprietari: Nedeianu Oana Nadina  
și Paul Pascu  
C.F. Sibiu nr. 112887  
Suprafața: 1498 mp



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ

ur faceDESIGN SRL Str. Măslinului, nr 9, ap 1, Sibiu CUI 37785026 J32/902/2017 Tel. 0722530212		BENEFICIARI: NEDEIANU OANA și PAȘCU PAUL jud. Sibiu, Sibiu, strada Poiana Sibiului, nr 6, ap 4		PROIECT NR. 02/2023	
SPECIFICAȚIE	NUMELE	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT:	FAZA
SEF PROIECT	URB. NEDEIANU OANA NADINA		1:1000	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI	PUZ
PROIECTAT	URB. NEDEIANU OANA NADINA		DATA	jud. Sibiu, Cisnădioara, str. Cireșilor, FN, CF nr. 112887	
DESENAT	URB. NEDEIANU OANA NADINA	10/2023	TITLU PLANȘĂ: INCADRARE PUG	PLANȘA 00	

