

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

**HOTĂRÂREA nr. 302**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**  
**"Construire locuință cu creare acces pe parcelă, împrejmuire, brașamente" în Cisnădioara,**  
**str. Cireșilor FN, CF. 101605, 101606, 101604 beneficiari Bulgărea Candin Ștefan și**  
**proprietarii**

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. 25771/15.11.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 25819/15.11.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 33/18.12.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 41/17.12.2024;

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 cu creare acces pe parcelă, împrejmuire și brașamente" în Cisnădioara, str. Cireșilor FN, beneficiar Bulgărea Candin Ștefan și proprietarii, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3 - Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art.2** Suprafața reglementată este de 3296 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= S/D+P, S+P+M, S+P+E

- 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. Înălțimea maximă a construcțiilor de tip anexă nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. 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 Plansei de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:**

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe individuale, cu regim mic de înălțime, amplasate izolat pe parcelă
- construcții anexe ale locuințelor- garaj înglobat construcției principale (locuință), carport cu capacitate de maxim două autovehicule, anexe de mici dimensiuni cu SCD=10 mp (pergole, anexe depozitare ustensile de grădinărit)
- căi de acces carosabile și pietonale
- dotări tehnico-edilitare,
- zone verzi.

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- livezi, grădini de legume, cu condiția de a nu intra în conflict cu funcțiunea principală-suprafața alocată nu va depăși 65% din suprafața parcelei.

**\* funcțiuni interzise:**

- oricare alte activități care nu sunt permise, sau permise cu condiționări,
- ferme sau crescătorii de animale,
- orice activități care perturbă funcțiunea de locuire, care produc poluare fonică, chimică, sau vizuală,
- lucrări de terasament, sau de exploatare, de natură să afecteze amenajările din spațiile 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.

**\* caracteristici ale parcelelor:**

- se admit operațiuni de parcelare a terenurilor numai dacă parcelele rezultate vor avea o suprafață mai mare de 500 mp și acces direct, sau prin servitute la drum și pot respecta indicatorii urbanistici prevăzuți prin prezentul regulament.

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

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.00 m față de strada propusă. Clădirile nu vor depăși adâncimea de 15.00m

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

Construcțiile se vor retrage de la limita sudică a parcelelor, situată la drumul de utilitate privată, identificat prin CF. 100471 Cisdădie, cu o distanță minimă de 5.00 m. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale (stânga-dreapta) ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m.

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

Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță minimă de 8,00 m.

**\* 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 sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m. În cazul în care încăperile cu funcțiuni principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 8.00 m.

**\*spații verzi :**

Zona spațiilor verzi va reprezenta minim 25% din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 50% din suprafațe să fie organizate ca spații verzi.

**\* 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.

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

Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada Pinului, prin intermediul unui drum de utilitate privată, situat în partea sudică a parcelelor, propus la o ampriză totală de 7.50 m. În vederea realizării profilului drumului de acces privat, se propune dezmembrarea unui suprafețe de 194.90 mp, din suprafața totală a terenurilor reglementate prin PUZ.

**Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:**

-alimentarea cu apă: se propune alimentarea cu apă în sistem individual până la realizarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare de către SC Apă-Canal SA, conform proiectului de investiție.

- canalizarea: se va realiza prin intermediul unor bazine vidanjabile amplasate pe fiecare lot

- alimentarea cu energie electrică: se propune extinderea rețelei existente în zonă și /sau asigurarea energiei electrice prin intermediul unor panouri fotovoltaice.

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

- 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.

**Aspectul exterior al clădirilor**

a) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului( locuire).Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale,

b) Se recomandă folosirea materialelor naturale( lemn, piatră, materiale ceramice),

c) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor,

d) Finisajele exterioare vor fi din tencuieli și zugraveli în culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice sau materiale naturale-lemn, piatră,

e) Anexele de mici dimensiuni (carport, pergolă, adăpostire/depozitare ustensile grădinărit) individuale se vor executa din lemn/metal și, după caz, cu învelitoare din țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită

f) Circulațiile carosabile și pietonale din incintă vor fi dalate sau pietruite

g) Zona parcarilor se va pietruie sau se va placa cu dale/dale înierbate.

Se interzic:

- placări de socluri și fațade cu spărturi de marmură, faianță sau alte materiale nespecifice arhitecturii locale,

- elemente constructive împrumutate din alte zone (parapeți, ancadramente, ferestre și uși, ornamentică) care nu cadrează cu specificul arhitectural al zonei

- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton decorativ în componența împrejmuirilor

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 1046 din 06.12.2022, Certificatul de Urbanism nr. 455 din 06.06.2024, Avizul de Oportunitate nr. 5835 din 16.03.2023, Raportul Informării și Consultării nr. 9762 din 30.04.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 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 03.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 20415 din 13.09.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu cu următoarea condiție:

**-Se va avea în vedere obținerea avizului de telefonie și cel de salubritate, până la înaintarea documentației de urbanism spre aprobare în Consiliul Local Cisnădie.**

**-S-a obținut avizul Orange România SA nr. AFO489701/14500 din data de 24.09.2024**

**-S-a obținut avizul SC SOMA SRL nr. 6137/27.09.2024.**

**Art.5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 7.50 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** 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. 9762/30.04.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art.9** Prezenta se comunică beneficiarilor Bulgărea Candin Ștefan și proprietarii.

**Art.10** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

**Art.11** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 19 decembrie 2024, cu 17 voturi „pentru”.

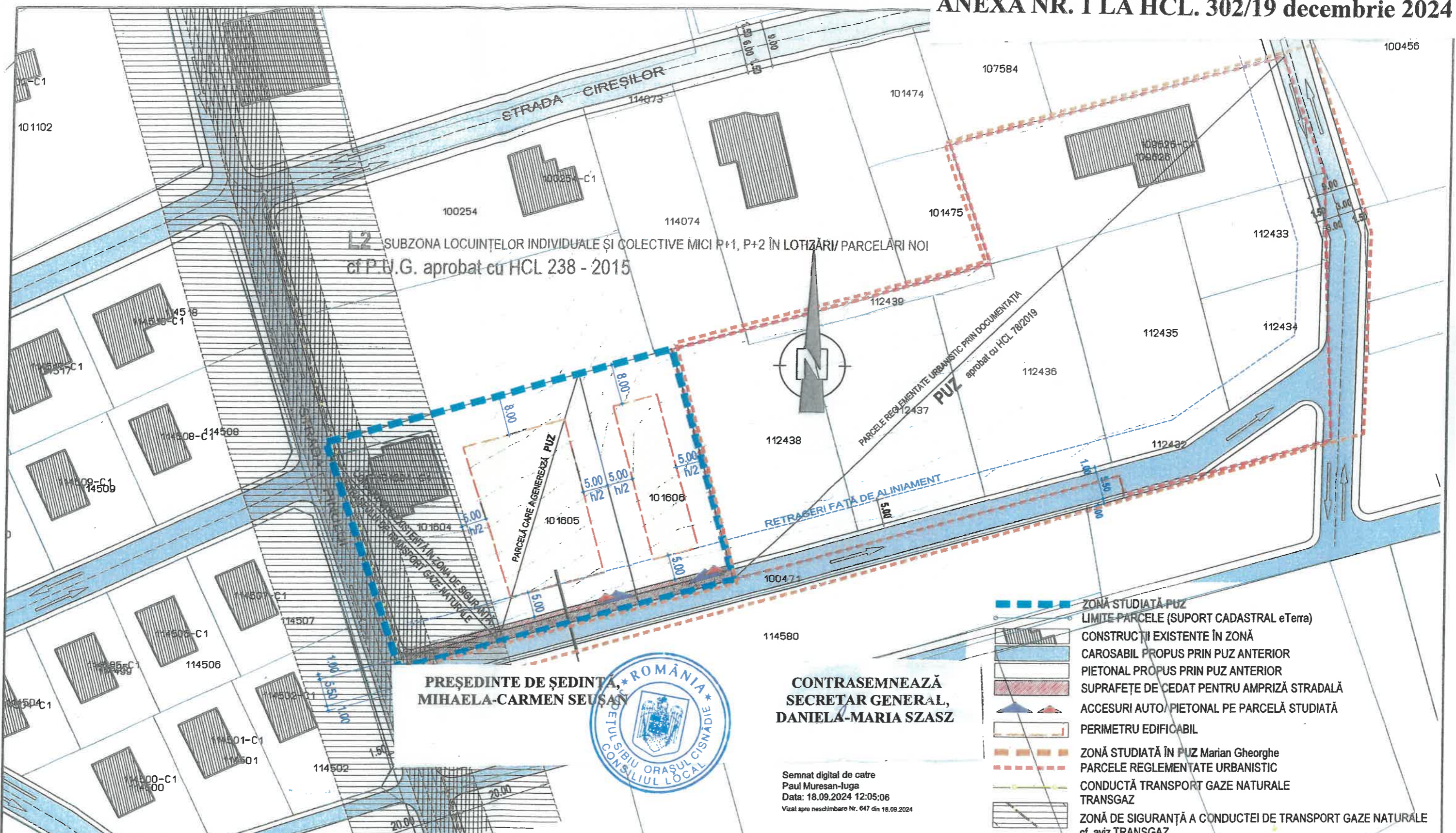
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



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

**Difuzare:**

- 1 ex. Institutia Prefectului - Judetul 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. Bulgărea Candin Ștefan str. N. Bălcescu nr. 19, ap. 28, DEVA/HD
- 1 ex. afișaj



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ

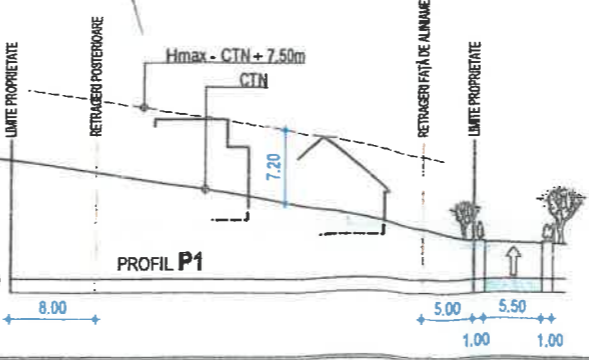
Semnat digital de catre  
Paul Muresan-Iuga  
Data: 18.09.2024 12:05:06  
Vizat spre neschimbare Nr. 647 din 18.09.2024

- ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.
- LIMITE PARCELE (SUPPORT CADASTRAL eTerra)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONĂ
- CAROSABIL PROPUȘ PRIN P.U.Z ANTERIOR
- PIETONAL PROPUȘ PRIN P.U.Z ANTERIOR
- SUPRAFEȚE DE CEDAT PENTRU AMPRIZĂ STRADALĂ
- ACCESURI AUTO/PIETONAL PE PARCELĂ STUDIATĂ
- PERIMETRU EDIFICABIL
- ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.Z Marian Gheorghe
- PARCELE REGLEMENTATE URBANISTIC
- CONDUCTĂ TRANSPORT GAZE NATURALE TRANSGAZ
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ A CONDUCTEI DE TRANSPORT GAZE NATURALE cf. aviz TRANSGAZ
- ZONĂ DE PROTECȚIE A CONDUCTEI DE TRANSPORT GAZE NATURALE cf. aviz TRANSGAZ (INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE)

nr. crt.	Date C.F.	Proprietar(i)	Suprafață teren DUPĂ CEDAREA terenului pentru realizarea circulațiilor(m²)	Suprafață construibilă maximă raportată la POT (mp)	CUT max. %	Suprafețe circulație pe sarcă (carosabile, pietonale) - estimată - mp	Suprafețe verzuri amenajate - mp	Suprafețe verzuri neamenajate - mp	H max. m
1.	CF Cîsnădie 101605	BULGAREA CANDIN ȘTEFAN - înființator P.U.Z BULGAREA ANCA	1.409,85 (100%)	352,46 (25%)	0,9	211,48 (15%)	352,46 (25%)	493,45 (35%)	7,20 m
2.	CF Cîsnădie 101606	PRODESCU GEORGIANA	844,40 (100%)	211,1 (25%)	0,9	126,66 (15%)	211,1 (25%)	295,54 (35%)	7,20 m
<b>TOTAL SUPRAFEȚE REGLEMENTATE</b>			<b>2.254,25 mp (100%)</b>	<b>563,56 mp (25%)</b>		<b>338,14 mp (15%)</b>	<b>563,56 mp (25%)</b>	<b>788,99 mp (35%)</b>	
3	CF Cîsnădie 101607 IN LITIGIU	ȚIGUREA ȘI VIH ȘI ȘOȘO DOBRIȚA	895,85 (100%)	211,46 (25%)	0,9	126,88 (15%)	211,46 (25%)	296,05 (35%)	7,20 m
<b>TOTAL SUPRAFEȚE REGLEMENTATE</b>			<b>3.149,70 mp (100%)</b>	<b>774,02 mp (25%)</b>		<b>465,02 mp (15%)</b>	<b>774,02 mp (25%)</b>	<b>1.084,04 mp (35%)</b>	7,20 m

**INDICI URBANISTICI:**

Steren studiat = 3295 mp (3 parcele)  
Sconstruită existentă = 166 mp (imobil litigiu)  
POT propus = 25% (pe fiecare parcelă)  
CUT propus = 0,9 (pe fiecare parcelă)  
S cedat pt drumuri = 194,90 mp (total din 3 parcele)  
Hmax = 7,20 m de la CTN/ CTA (cf. HCL 154/2021 Cîsnădie)



S.S. BIROU PROIECTARE ARHITECTURALĂ 3D PLAN S.R.L. C.I.F. RO 15917800 0722 26 13 10 office@3dplan.ro www.3dplan.ro		Beneficiar BULGAREA CANDIN - ȘTEFAN loc. Deva, strada Nicolae Bălcescu, nr.19, bl.18, sc. 3, et. 1, ap.26, lot. Hunedoara		Pr.nr. 01U/2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1/500	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arch.TIMOȚTE Marius		Titlu proiect: CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI P.U.Z loc. Cîsnădie, strada Cireșilor, F.N., Jud. Sibiu (JAT Cîsnădie)	Planșă nr. AU 03
PROIECTAT	arch.TIMOȚTE Marius		Data: 11.2023	
DESENAT	arch.TIMOȚTE Marius		Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE REGLEMENTĂRI URBANISTICE	



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**“CONSTRUIRE CASĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”  
JUD. SIBIU, OR. CISNĂDIE, LOC. CISNĂDIOARA, STR.CIREȘILOR, FN**

PROIECT NR. 01U/ 2023

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

**1. Rolul R.L.U.**

- 1.1. *Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal* însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z., referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter reglementar.
- 1.2. *Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.* constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor) pe teritoriul care face obiectul acestei documentații.
- 1.3. *Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.* este valabil până la emiterea altor reglementări referitoare la această zonă (P.U.Z. sau P.U.G.).

**2. Baza legală pentru elaborarea R.L.U.**

1. Plan Urbanistic General și R.L.U., aferent P.U.G. Cisnădie, aprobat cu H.C.L. nr. 238/ 2015, HCL154/2021.
2. Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, GM 010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000
3. Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată
4. Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
5. Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată (publicată în Monitorul Oficial nr. 373 din 10 iulie 2001);
6. Legea nr. 10/ 1995 referitoare la calitatea în construcții, actualizată;
7. Legea nr. 18/ 1991 privind fondul funciar (publicată în Monitorul Oficial nr. 37 din 20 februarie 1991);
8. Legea nr. 215/ 2001 privind Administrația Publică Locală, republicată;
9. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, actualizată;
10. Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică;
11. Codul civil;
12. Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014);
13. Legea protecției mediului nr. 137 din 29 decembrie 1995 (publicată în Monitorul Oficial nr. 304 din 30 decembrie 1995);
14. Legea apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
15. Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
16. Legea nr. 82 din 15 aprilie 1998 pentru aprobarea [Ordonanței Guvernului nr. 43/1997](#) privind regimul juridic al drumurilor (publicat în Monitorul Oficial nr. 158 din 22 aprilie 1998);
17. Legea 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare – Legea locuinței.
18. H.C.L. nr. 78/ 2019 referitor la trasa stradală stabilită prin această documentație – P.U.Z. Marian Gheorghe – proiectant TTT Proiect

**3. Ordinul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul delimitat prin PUZ.



## II. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Parcelele studiate se află în *intravilanul localității Cislădie, sat Cislădioara*, în partea de nord-vest a satului Cislădioara și aparțin de unitatea structurală majoră Depresiunea Transilvaniei caracterizată de altitudini de aproximativ 550m, mărginită de dealuri cu altitudini de aproximativ 650 m.

Terenul care a generat proiectul de față, cu o suprafață de 1.495mp, este situat în *intravilanul orașului Cislădie, sat Cislădioara* și se identifică prin:

- C.F. Cislădie nr. 101605, nr. CAD/top.101605<sup>1</sup>.

Terenul studiat este mărginit după cum urmează :

- la nord: parcelă privată (neconstruită);
- la est: parcelă privată (neconstruită);
- la sud: drum de exploatare;
- la vest: parcelă privată (edificată)/ str. Pinului.

Alte parcele cuprinse în zona studiată prin P.U.Z., conform Avizului de oportunitate nr. 5835/16.06.2023 și anexă Aviz.

- C.F. Cislădie nr.101606<sup>1</sup>

- C.F. Cislădie nr.101604<sup>2</sup> - ÎN LITIGIU

**Notă:** <sup>1</sup> pe aceste terenuri nu exista construcții cu caracter permanent sau provizoriu.

<sup>2</sup> conform Avizului de oportunitate nr. 5835/16.06.2023, eliberat de Primăria Orașului Cislădie, parcela înscrisă în C.F. nr.101604 este *în litigiu*, și este marcată ca atare pe Planul de situație. Terenul este edificat cu casă de vacanță - D+P+M (Sc – 167 mp). Suprafața necesară a fi cedată (pentru realizarea drumurilor) se va reglementa printr-o documentație distinctă după finalizarea litigiului.

## III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**Art.1. Unități și subunități funcționale. Tip de subzonă funcțională:**

### L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

**Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei:**

Funcțiunea de **locuire** - reprezentată de locuințe **individuale** și colective (maxim 4 apartamente, conf.HCL nr.154/2021) cu regim mic de înălțime.

**Art.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei: -**

## CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

**Art.4. Utilizări admise ale zonei:**

• **locuințe individuale**, cu regim mic de înălțime – admis (maxim) **două niveluri supraterane**

Regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație\*: (S/D\*\*)+P, (S\*\*+)+P+M, (S\*\*+)+P+E – sub formă de clădiri izolate;

\*semnificațiile prescurtărilor: S- subsol, D-demisol, P – parter, M - mansardă, E – etaj.

\*\* se va ține cont de recomandările studiului geotehnic cu privire la realizarea de subsoluri/ demisoluri.

**Înălțimea maximă** admisă a clădirilor (locuințe), măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt\*, nu va depăși **7,20m**, 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.

\*Pot fi exceptate, coșurile de fum, antenele sau alte instalații tehnice necesare funcționării unui echipament/ instalație necesare funcționării admise (locuire).



- căi de acces carosabile și pietonale;
- zone verzi;
- rețele de echipare edilitară;
- anexe ale locuințelor: garaj înglobat construcției principale (locuință), carport<sup>1</sup> cu capacitate de maxim 2 autovehicole/ autoturisme, anexe de mici dimensiuni, Sc/d = max.10mp, (pergolă, adăpostire/ depozitare ustensile grădinarit);

Notă: <sup>1</sup>structură ușoară, acoperită, utilizată pentru a oferi o protecție limitată (auto)vehiculelor/ autoturismelor. Structura poate fi fie liberă, fie atașată de un perete.

**Înălțimea maximă** admisă a anexelor locuințelor măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **2,5m**.

- rețele de apă-canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale, rețele de telecomunicații aferente funcțiunii.

#### **Art.5. Utilizări admise cu condiții ale zonei:**

Livezi, grădini de legume, cu condiția de a nu intra în conflict cu funcțiunea principală (suprafața alocată nu va depăși 65% din suprafața terenului) și nu va deranja funcțiunea principală (locuire).

#### **Art.6. Utilizări interzise ale zonei:**

- orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare, respectiv art.4 și 5.
- ferme sau crescătorii de animale;
- lucrări de terasamente sau exploatare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- orice activități care perturbă funcțiunea de locuire, care produc poluare fonică, chimică sau vizuală;
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

### **CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

#### **3.2. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

##### **Art.7. Orientarea față de punctele cardinale a caselor de locuit ale zonei:**

- construcțiile – locuințele - vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă cf. OMS nr.536/97.

##### **Art.8. Amplasarea față de drumurile publice ale zonei:**

**Art.8.1.** - Autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor de tip iluminat (stradal), semnalizare rutieră, rigole- după caz- conform reglementărilor Planșei circulația terenurilor.

**Art.8.2.** – Este necesar ca proprietarii de teren să cedeze suprafețele necesare pentru realizarea obiectivelor de interes public, căi de comunicație rutieră (deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor) și pietonală, după caz – utilități (sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, apă, canalizare) conform reglementărilor Planșei circulația terenurilor.

## **Art.9. Amplasarea față de aliniament**

### **Art.9.1. Amplasarea față de aliniament ale zonei:**

- a) Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat, rezultat în urma operațiunilor de lărgire a străzilor.
- b) Clădirile (orice construcție de pe parcelă) se vor retrage de la aliniament cu **5,00 m**, față de strada *propusă\**  
(\*P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 78/ 2019)
- c) Clădirea nu va depăși adâncimea de 15m (conform Aviz oportunitate oportunitate nr. 5835/16.06.2023).

## **Art.10. Amplasarea în interiorul parcelei (limite laterale și posterioare):**

### **10.1.- Autorizarea executării construcțiilor în este permisă numai dacă se respectă:**

- a) retragere față de **limitele laterale** ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar **nu mai puțin decât 5,00m**;
- b) retragere față de **limita posterioară** a parcelei cu **cel puțin 8,00m**.
- c) anexele (carport, pergolă, adăpostire/ depozitare ustensile grădinarit) vor respecta **retragerea de la aliniament cu minim 5m**.
- d) anexele (carport, pergolă, adăpostire/ depozitare ustensile grădinarit) se pot amplasa pe miezuină<sup>1</sup>.

Notă: <sup>1</sup> în cazul în care amplasarea construcției ridică probleme (nu se poate obține acordul vecinătății), se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei (cu excepția retragerii de la aliniament de 5m, care se menține), servitutea de picătură este de 0,60m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 1,90 m între fațada cu ferestre (vedere directă) și limita proprietății învecinate.

### **10.2. - Retrageri impuse față de limitele laterale (servitute la vedere):**

- a) amplasarea streșinilor va permite scurgerea apelor pluviale pe terenul proprietarului sau cu racordare la rețeaua de canalizare pluvială ori rigola stradală.

## **Art.11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- a) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, **dar nu mai puțin decât 5,00m**.
- b) În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța **minimă va fi de 8 m**.
- c) Și în acest caz rămân valabile retragerile față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară.

## **3.3. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

### **Art.12. Accese carosabile:**

- 12.1. Orice parcelă trebuie să aibă acces la drum (direct sau prin servitute înscrisă în C.F.)
- 12.2. Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor privind proiectarea și executarea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 12.3. Stabilirea elementelor caracteristice funcționale și tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- 12.4. În documentația de urbanism aprobată cu H.C.L. nr. 78/ 2019 (P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 78/ 2019) sunt prevăzute drumuri pe o zonă mai largă decât cea studiată - drumuri care pot deservi corespunzător o zonă mai mare. Cedările din proprietățile private pot asigura o ampriză pe care să permită realizarea unei străzi cu sens unic (5,5m - drum latura sudică), cu acces dinspre str.Pinului, și trotuar pietonal (1m-trotuar latura sudică/ fiecare parte a drumului).
- 12.5. Se va asigura câte un acces carosabil de min. 5,0 m lățime în mod direct din drumul de acces.
- 12.6. Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje/ curți, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.



### Art.13. Accese pietonale:

**13.1.** Conform art.26 din RGU - prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevat de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

**13.2.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Cedările din proprietățile private pot asigura o ampriză pe care să permită realizarea pentru latura sudică a unei străzi cu sens unic cu o lățime totală de 7,5m (5,5m lățime – strada și trotuar pietonal cu o lățime 1m/ fiecare parte a drumului).

**13.3.** Stratul de uzură al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil transversal max 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm.

**13.4.** Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețele betonate.

### 3.4. - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

**Art.14.** Locuințele vor fi viabilizate cu utilități.

S.C. Apă - Canal S.A. are în derulare lucrări pentru rețele de apă-canal pe str.Cireșilor, la care se propunere și branșarea viitoarelor investiții ale beneficiarilor P.U.Z.-ului.

Avizul de oportunitate nr. 5835/16.06.2023, eliberat de Primăria Orașului Cisnădie impune, pentru zonele în care nu exista posibilitatea extinderii rețelei de canalizare, obligativitatea instalării (micro) stațiilor de epurare.

Considerăm că din cauza lipsei unui emisar natural în zonă, instalarea de (micro) stații de epurare nu este oportună pe termen scurt sau lung, acestea neputând funcționa corespunzător.

Așadar, în cazul în care lucrările de rețele pentru canalizare nu vor avansa suficient de repede pentru realizarea branșamentelor, se propune ca și soluție temporară/ cu caracter provizoriu câte o fosă septică vidanjabilă. Acesta va fi dimensionată, dacă este necesară, la momentul realizării proiectului în fază D.T.A.C./ P.Th.

Construcțiile propuse vor fi, pe cât posibil, de tipul - *independente energetic*:

- asigurarea încălzirii/ apei calde se va prepara local fie prin centrale termice sau boilere cu arzătoare pe combustibili (lichizi sau solizi), fie prin panouri solare independente, pompe de căldură;

- energia electrică va fi asigurată prin intermediul unor panouri fotovoltaice și/ sau racord la rețelele existente/ propuse spre extindere.

**Art.14.1.** Clădirile se vor racorda la rețelele de echipare edilitare din zonă, când vor fi disponibile. Beneficiarii PUZ-ului au *obligatia* să se branșeze la rețeaua de canalizare și apă și să *renunțe* la fosele septice sau, după caz, microstațiile de epurare.

**Art.14.2.** Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în funcție de necesități.

**Art.14.3.** Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

**Art.14.4.** Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

**Art.14.5.** Este interzisă dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.



**Art.14.6.** Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

**Art.14.7.** Proprietarii vor încheia contract de colectare a deșeurilor menajere sau de altă natură, după caz – în conformitate cu legislația în vigoare, cu societatea de salubritate care deservește zona.

Nu se admite depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești în curți, decât în containere închise.

Platformele amenajate pentru precollectarea gunoiului se vor amenaja la o distanță de 10,00m față de construcții, conform OMS nr.536/1997, cu modificările și completările ulterioare.

### **3.5. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor:**

#### **Art.15. Parcelare.**

Se admit operațiuni de parcelare a terenului numai dacă parcelele rezultate vor avea o suprafață mai mare de 500mp și acces direct sau prin servitute la drum și pot respecta indicii urbanistici prevăzuți prin prezentul regulament.

#### **Art.16. Înălțimea construcțiilor:**

**16.1.** Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație\*: (S/D\*\*)+P, (S\*\*+)+P+M, (S\*\*+)+P+E – sub formă de clădiri izolate.

\*semnificațiile prescurtărilor: S- subsol, D-demisol, P – parter, M - mansardă, E – etaj.

Mansarda se include în numărul de volume supraterane. Suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

\*\* se va ține cont de recomandările studiului geotehnic cu privire la realizarea de subsoluri/ demisoluri.

**16.2.** Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt\*, nu va depăși **7,20m**, 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.

\*Pot fi exceptate, coșurile de fum, antenele sau alte instalații tehnice necesare funcționării unui echipament/ instalație necesare funcționării admise (locuire).

#### **Art.17. Aspectul exterior al clădirilor.**

##### **Art.17.1. Aspectul exterior:**

a) arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale.

b) se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

c) materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor;

d) finisajele exterioare vor fi din tencuie și zugrăveli în culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice sau materiale naturale – lemn, piatră.

e) anexele de mici dimensiuni (carport, pergolă; adăpostire/ depozitare ustensile grădinarit) individuale (neînglobate construcției) se vor executa din lemn/ metal și, după caz, cu învelitoare din țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită.

f) circulațiile carosabile și pietonale din incintă vor fi dalate sau pietruite.

g) zona parcarilor se va pietru sau se va placa cu dale/ dale înierbate

##### **Art.17.2. Se interzic:**

- placări de socluri și fatade cu spărturi de marmură, faianță sau alte materiale nespecifice arhitecturii locale;
- elemente constructive împrumutate din alte zone (parapeți, ancadrame, ferestre și uși, ornamentică) care nu cadrează cu specificul arhitectural al zonei.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor (garduri prefabricate din beton).



### 3.6. – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

**Art.18. Procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.):** P.O.T. maxim de 25%.

**Art.19. Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.):** C.U.T. maxim de 0,9 ADC/mp teren.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

### 3.7. - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, anexe, spații verzi și împrejmuiri.

**Art.20. Parcaje, garaje:**

- la nivelul solului, în interiorul parcelei - neacoperite;
- carport în interiorul parcelei – capacitate maximă 2 autoturisme;
- garaj înglobat construcției - la subsolul, demisolul sau parterul clădirii;

**Art.21.** Se vor realiza minim 2 locuri de parcare/ parcelă pentru fiecare locuință.

**Art.22. Spații verzi:**

Se vor asigura spații verzi plantate (vegetație joasă, medie și înaltă) și perdele vegetale de protecție pe o suprafață reprezentând cel puțin 25% din suprafața terenului (cf. HG 525/1996).

Se pot planta pomi fructiferi, arbori și arbuști decorativi (tei, salcâm, etc.).

Se recomandă ca pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 50% din suprafețe să fie organizate ca spații verzi.

Distanța la care se plantează copacii față de împrejmuiri/ limita de proprietate, va respecta prevederile codului civil.

**Art.23.** Suprafața parcajelor înierbate nu se însumează la suprafața totală a spațiilor verzi.

**Art.24.** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

**Art.25. Împrejmuiri, porți:**

- Împrejmuiri transparente (lemn, fier (forjat), plase sudate) - la stradă - la partea superioară, cu sau fără soclu de zidărie (piatră/ beton - cu înălțimea de max. 60 cm.)
- Se admit împrejmuiri opace pe celelalte laturi.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m.
- Nu se admit, pe nici o latură a parcelei, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton.
- Porțile se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

**Art.26. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P100/2006.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

Posibilitatea executării de adăposturi de apărare civilă va fi corelată cu pânza de apă freatică de suprafață și va fi avizată de organele competente.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUSAN



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ





