

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr.109**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**

**"Dezmembrare în vederea construirii de locuințe individuale" în Cisnădioara, str. Konrad FN, beneficiar  
Grădinar Ilie**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 17 consilieri, la data de 09 aprilie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 7966/03.04.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 8045/03.04.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1150/08.04.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.1381/08.04.2024;

Având în vedere 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 dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.,c", alin. (6) lit.,c", art.139 alin. (3) lit.,e", art. 196 alin. (1) lit.,a" și art.243 alin.(1) lit.,a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic "Dezmembrare în vederea construirii de locuințe individuale" în Cisnădioara, str. Konrad FN, beneficiar Grădinar Ilie , conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de încadrare, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art. 2** Suprafața reglementată este de 7650 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 INVESTIȚIEI PROPUSE".

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

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

- UTR: I2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

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

„Dezmembrare în vederea construirii de locuințe individuale”

- **regim de construire propus:** P+E

- **înălțimea maximă admisă:** + 5,60 m la cornișă față de +/-0.00 și +7,20 la coamă față de C.T.N. stabilit luând în calcul o linie paralelă cu terenul neamenajat

**La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.**

- POT max.admis= 25%

- CUT max.admis = 0,5 mp ADC/mp teren

**Reglementari propuse conform Plansei Reglementari Urbanistice- zonificare nr. U02 si RLU aferent:**

\* **funcțiuni admise:** locuințe individuale în regim de construire unifamilial; echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează: spații verzi amenajate; accese pietonale și carosabile; parcuri; rețele tehnico-edilitare.

\* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni complementare locuirii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

\* **funcțiuni interzise:** zona pentru locuințe colective și servicii profesionale care depășesc 250mpd; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incommode prin trafic generat, prin utilizarea incintei pentru productie și producție, prin deșeurile produse ori programul de activitate; depozitare en-grossau mic-gross de depozitari materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de întreținere auto;stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat;construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj firme și reclame, copertine și pergloae; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

**Caracteristici ale parcelelor**

- se propune parcelarea imobilului-teren cu CF. NR. 108720 Cîsnădie in 7 loturi distincte.

- dimensiunile minime pentru regimul de construire izolat-suprafața minima a parcelelor va fi de 350 mp, cu un front minim de 12 m

\* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor retrage față de aliniamentul dinspre str. Konrad cu o distanță variabilă cuprinsă întru 12.80 m și 15.00 m

\* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,00 m

\* **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:** clădirile se vor retrage față de limita posterioară, cu o distanță minimă de 15,00 m

\* **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanță minimă dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt

\* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei

\* **împrejmuirile:** împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile de pe celelalte laturi vor avea înălțimi de maxim 2,20 m

\* **aspectul exterior al clădirilor:** va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

\* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare imobil.

\* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Konrad cu o ampriză totală de 9.00 m.

**Echiparea edilitară:**

**Alimentarea cu apă și canalizare:** se propune alimentarea din fântână proprie și realizarea unor bazine vidanjabile individuale

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

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

**Telecomunicații:** în prezent nu există rețele de telefonie în zonă

**Salubritate:** beneficiarii 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 gunoului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 738 din 23.08.2022, Avizul de Oportunitate nr. 5828 din 16.03.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr.1955 din 04.07.2023 - documente emise de Primăria Orașului Cîsnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 03/P.V. din 13.04.2023 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cîsnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.09.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii

de avizare nr. 21759 din 05.10.2023 emisă de Comisi C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean cu următoarea condiționare: se va avea în vedere obținerea unui punct de vedere/aviz ( după caz) al Direcției Județene pentru Cultură Sibiu, conform adresei nr. 208590 din 27.09.2023, până la aprobarea prezentei documentații de urbanism.

**S-a obținut Avizul Transgaz favorabil nr. 50512/07.07.2023 și a fost depus la Primăria Cisnădie .**

**Art. 5** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Konrad cu o ampriză totală de 9.00 m. Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D. care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUŢĂRE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAŞULUI CİSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE 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. 1955/04.07.2023, 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 beneficiarului Grădinar Ilie.

**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 09 aprilie 2024 cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Grădinar Ilie
- str. C-tin Noica nr. 42, loc.Sibiu, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



-Amplasament și suprafață:  
Jud. Suda, oraș Constanța, sat Ciocănești  
C.F. Ciocănești, nr. 100720, nr. cad. 49431, nr. top. 23551  
S<sub>total</sub> = 6800,00 mp  
S<sub>utilizat</sub> = 7650,00 mp

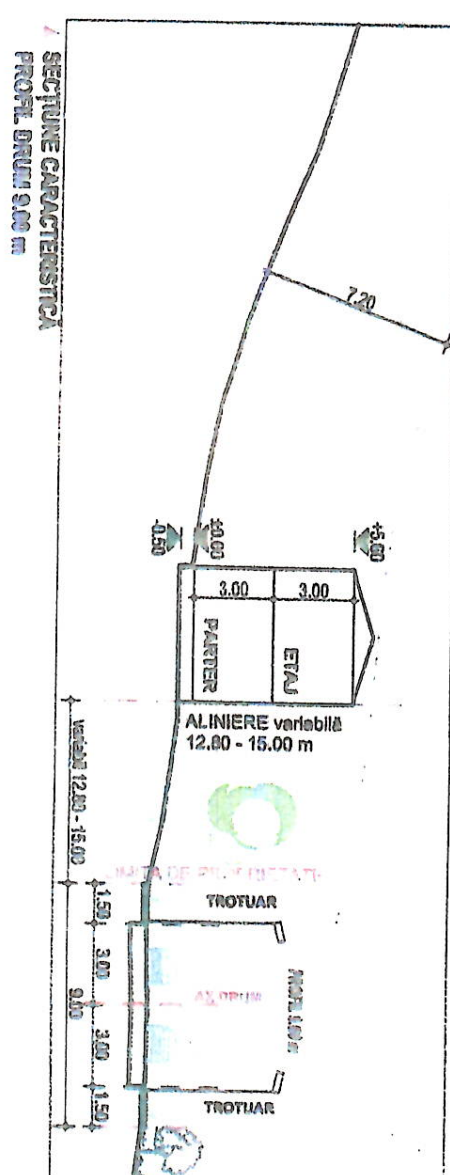
Locațiune - Individuale urbanizate  
-P.O.T. manșă adâncă = 2,5%  
-C.U.T. manșă adâncă = 0,5  
-Regim de înălțime propus mar. P+2

-H. manșă propus:  
- cote nivel în parcelă cel mai înalt = +7,20m față de CTN  
- cote nivel în parcelă cel mai scăzut = +4,00m față de CTN  
- cote nivel în parcelă cel mai scăzut = +4,00m față de CTN  
- soclu = mar. 0,5m față de C.T.V.  
- Retragere construcțiilor față de:  
- aliniament: aliniere variabilă 12,00m - 15,00m  
- limită profesioniștilor - min. 1,50m  
- retrageri laterale - min. 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă

EMPLANT TERITORIAL:  
- Suprafață totală teren care a generat PUZ conform CU  
S<sub>total</sub> = 6800,00 mp  
S<sub>utilizat</sub> = 7650,00 mp

TEREN EXISTENT	Suprafață (mp)
ZONĂ PROPUSĂ SPRE CEDARE	7.650,00
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE	7.643,00

Zonă locuințe - individuale urbanizate  
- Suprafață de teren  
- Suprafață de teren constructibil/edificabil  
- Suprafață circulații auto/parcări și pietonale  
- Suprafață de teren zonă verde



LEGENDĂ:  
- Limită teren C.F. Ciocănești, nr. 100720  
- Limită zonă reglementată  
- Limită zonă studiată  
- Limită parcelă  
- Canal  
- Linia de nivel terenului  
- Construcții existente  
- Drum domeniul public / circulație  
- Teren propus spre cedare  
- Zonă locuințe individuale urbanizate  
- Suprafață edificabilă  
- Acces pietonal pe parcelă  
- Acces auto pe parcelă  
- Număr parcelă nou propus

CONSILIUL JUDEȚEAN ȘIU  
COMUNA TENUGĂ DE ARMAJAREA  
TENUGĂRII ȘI URĂRILE  
AMZ UMC NR. 561 dn 06.10.2023  
ARHITECT ȘEF  
VIZAT ȘI SE NESCUMIBARE



<p><b>ZAM</b> S.C. AM PROIECT STUDIO S.R.L. Județ Suda, com. Reu Sădău, nr. 108 tel. 0765 972 105 CUI 44189251</p>		<p>Beneficiar: GOLICUȚAIE CĂLĂBĂȘTIȚĂ, ALBĂLEȘTI Județ Suda, com. Șiu, nr. Ciocănești, nr. 42</p>		<p>Proiect nr. 16/2022</p>	
Specificație	Nume	Semnatura	Stampilă	Titlu proiect	Faza
Seif proiect	arch. IMEA/Armanda Iur			Proiect PUZ	
Proiectat	arch. IMEA/Armanda Iur			Titlu planșă:	Planșa nr. U02
Desenat	arch. IMEA/Armanda Iur			REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
				Data:	10/2022





INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
115	467984.124	431741.895
125	467973.417	431729.672
138	467930.848	431712.265
49	467951.499	431697.165
39	467933.096	431661.334
21	467872.295	431676.756
59	467881.220	431706.559
71	467885.824	431725.261
150	467886.545	431734.987
149	467893.701	431747.337
106	467906.035	431774.924
103	467913.159	431783.557
104	467914.512	431783.189

NOTA:  
 - Orice modificare la proiect se face doar cu acordul proiectantului  
 - Orice modificare de proiect și reconstrucție proiectantului în țara este determinată și autorizată pe baza de raportare  
 - Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. AVI PROJECT STUDIO S.R.L. și lăsa sub incidența legii nr. 84/1998 privind dreptul de autor.  
 Utilizarea pe baza sa în condiții diferite de cele pentru care a fost elaborat, fără înțelesul reproducerea și difuzarea fără autorizația scrisă a autorului.

categoria de importanta "D" redu  
 gradul III de rezistenta la foc  
 clasa de importanta "IV"



## ANEXA NR. 2 LA HCL. 109/09 aprilie 2024

- A.PIESE SCRISE
- VOLUM II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

#### I. DISPOZITIILE GENERALE

**1. Rolul regulamentului local de urbanism** (denumit prescurtat **RLU**) aferent PUZ reprezintă o

piesă de bază în aplicarea PUZ, el înțărând și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea Cîsnădioara – UAT Cîsnădie.

aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în ian. 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

#### 2. Baza legală a elaborării: La baza elaborării RLU stau :

- Regulamentul 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;
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 97), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

\_\_\_\_\_

**3. Domeniul de aplicare:** După aprobare împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie Act de autoritate al administrației publice locale.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru "ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU PENTRU DEZMEMBRARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE" – Jud. Sibiu, oraș Cîsnădie, sat Cîsnădioara, str. Konrad, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea execuției construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Terenul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format dintr-un teren generator al PUZ, aparținând teritoriului orașului Cîsnădie, cu o suprafață de 7.650 mp extrasului de CF 108720 și se răsfrânge asupra întregii zone reglementate.  
Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit

Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 71/1996

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

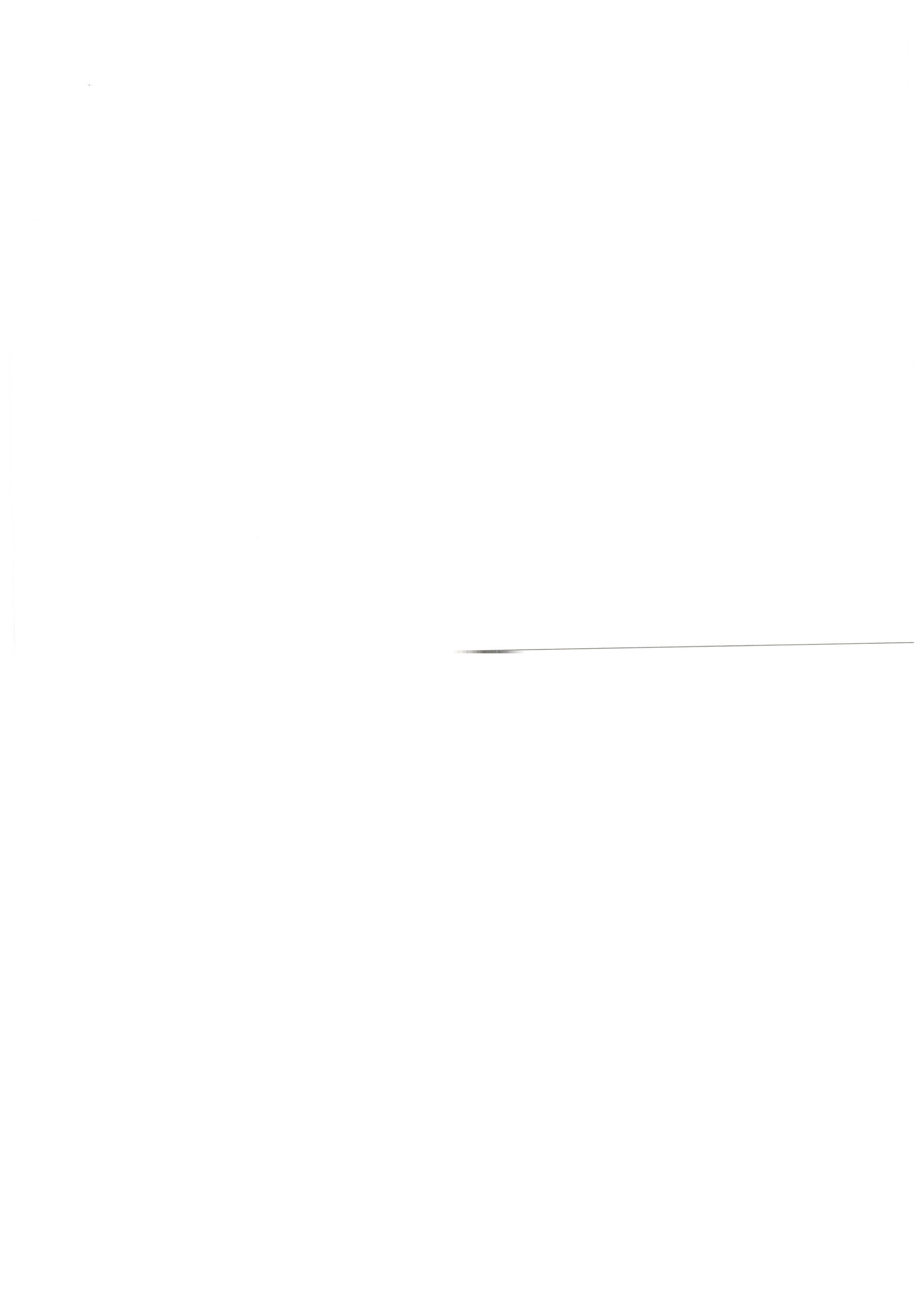
### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :**

- Prin specificul funcțiunilor propuse : locuire, echipare edilitară și circulații - nu este afectat mediul natural și patrimoniul natural și construit ; mediul construit specific zonei se va perpetua și în construcțiile viitoare reglementate prin PUZ.
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
  - spații verzi amenajate;
  - accese pietonale și carosabile
  - parcuri;
  - rețele tehnico-edilitare;

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

- Construcțiile reglementate prin PUZ se vor realiza cu respectarea tuturor normativelor, STAS-urilor privitoare la siguranța construcțiilor în vigoare și de asemenea cu respectarea legislației privind interesul public.  
În urma avizului de oportunitate nr. 5825/16.03.2023, se cer următoarele:
  - se va corela cu PUZ-ul aprobat cu HCL nr. 58/2023 și PUZ-ul inițiat de Primăria Cîsnădie (str. Lungă FN);
  - Se va ceda în favoarea modernizării str. Konrad (DE 2241/6) cu un profil stabilit prin documentațiile anterioare de minimum 1.00 m cu două circulații pietonale.

**Considerente:**  
- Având în vedere faptul că terenul este situat între două PUZ-uri aprobate, se propune păstrarea aliniamentului prevăzut în aceste PUZ-uri învecinate.



- În ceea ce privește PUZ aprobat prin HCL 28/2023, acesta este situat mai departe pe str. Konrad, într-o zonă care nu este în direcția relație și vecinătate cu terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism PUZ.

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

- Alinierea față de strada Konrad = variabilă - între min. 12,80m și max. 15,00m;
- Retragere față de limitele laterale dreapta = minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă
- Retragere față de limitele laterale stânga = minim 3,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă
- Retragere față de limita posterioară = minim 15,00m

ANEXELE, GARAJELE, ALTE CONSTRUCȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE CONEXĂ LOCUIȚELOR CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PARTER, SE VOR AMPLASA CONFORM COD CIVIL ÎN VIGOARE

6.1. retragerea aliniamentului parcelei față de str. Konrad  
Variabil: min. 12,80m – max. 15,00m

6.2. retragerea aliniamentului parcelei față de strada nou propusă  
Nu este cazul

6.3. înălțimea maximă admisă a construcțiilor propuse:

Regim de înălțime maxim propus: P+E (conform P.U.G.);

H. maxim propus (coamă) = +7,20 față de CTN,

H. cornișă = +5,60m față de ±0,00 / +6,10m față de CTA  
stabilit luând în calcul o linie paralelă cu terenul neamenajat

H. soclu admis = maxim 0.5 m

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Accesul principal la zona studiată se realizează din strada Konrad

Se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în incinta proprie

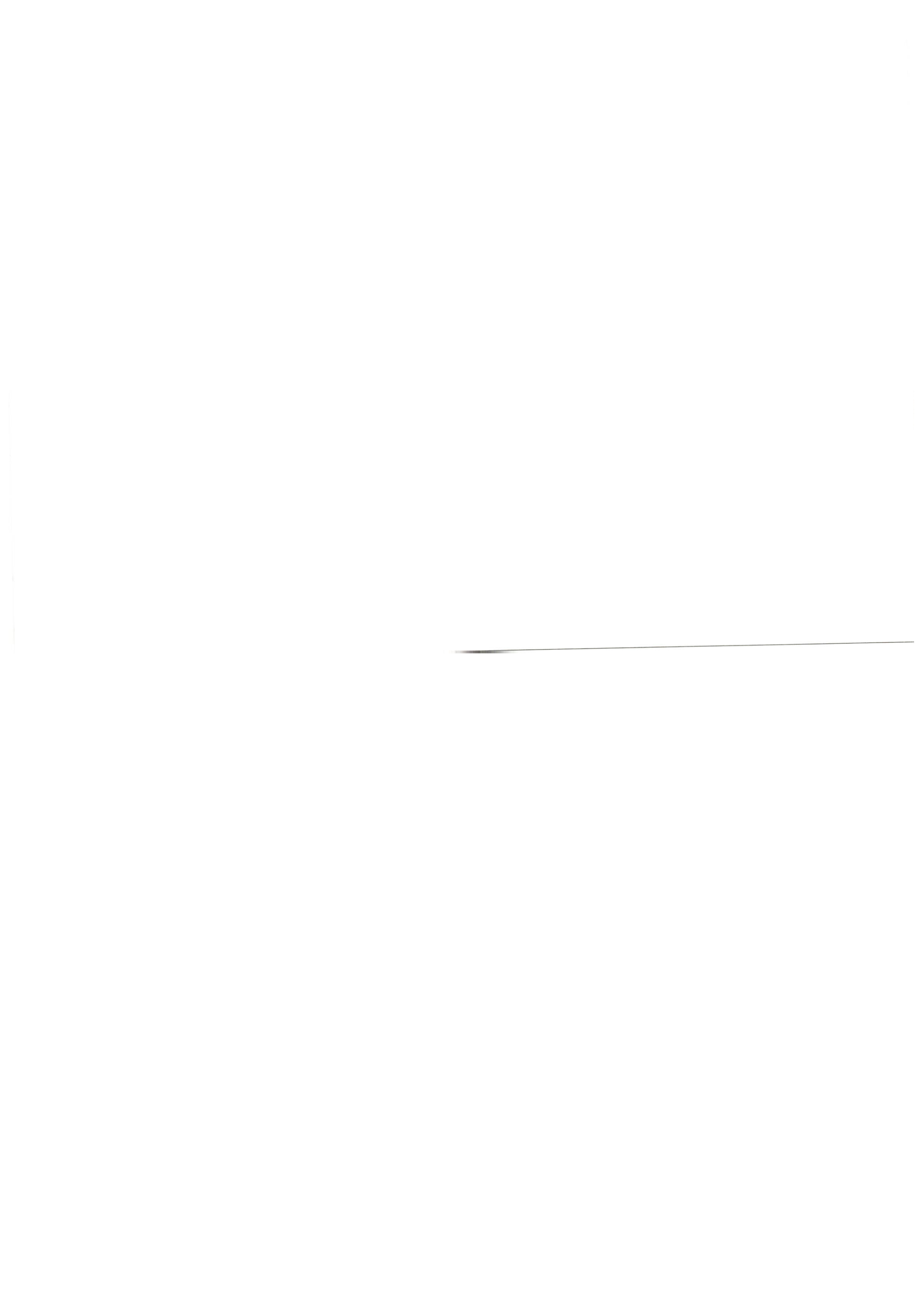
**8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

- conform avize și proiecte de branșare - posibilitate de branșare:
- soluție alimentare cu apă – fântână proprie;
- soluție canal – bazin vidanabil;
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu gaze naturale
- soluție de încălzire – gaze, combustibil solid sau electric

**9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

- conform PUG

**10. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejmuiri SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**



- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 30%

#### ÎMPREJMURI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimi de maxim 2.5 m.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale:

~locuire

-Destinația tuturor terenurilor : **curți construcții**

-Bilanț teritorial:

Suprafata totala teren = 8.000 mp (din acte) / 7.650m (din măsurătoare)

BILANȚ TERITORIAL	SURPAFAȚĂ
Suprafață totală teren existent	7.650 mp
Zonă propusă spre cedare	7,00 mp
Zonă locuințe individuale unifamiliale – L1	7.643 mp

#### Pentru L1 - Zonă locuințe - individuale unifamiliale

BILANȚ TERITORIAL – L1	SURPAFAȚĂ	%
Suprafață teren	7.643,00 mp	100
Suprafață de teren edificabilă	1.910,75 mp	25
Suprafață circulații auto/parcări și pețonale	3.439,35 mp	45
Suprafață de teren – zonă verde	2.292,90 mp	30

SPATII PLANTATE: min 30% din suprafata fiecărei parcele

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

#### ZONA "L1" – locuire

Funcțiunea dominantă în zonă: locuire

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- locuințe individuale în regim de construire unifamilial
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează: *spații verzi amenajați; accese pietonale și carosabile; parcări; rețele tehnico-edilitare;*

#### ARTICOL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni complementare locuirii, cu condiția să nu depășească 250 mpd și să nu genereze



transporturi grele.

### ARTICOL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni:

- zonă pentru locuințe colective și servicii profesionale care depășesc 250 mpd;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incommode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori programul de activitate;
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozități materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat 6
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizațiilor de șantier, chioscuri, tonele, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole.
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 . CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafața minimă 350 m, cu un front minim de 12 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea față de strada Konrad = variabilă - între min. 12,80m și max. 15,00m;

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

- retragerile față de limitele laterale pentru toate terenurile (nole loturi propuse) vor fi de minim 3,00m stânga și dreapta, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă
- retragerile față de limitele posterioare pentru toate terenurile (nole loturi propuse) vor fi de minim 5,00m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- vor fi respectate normele de igienă, însoțire și ventilație naturală optime specificului funcțiunii
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la soseștiul de iarnă, a începuturilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va înlocui studiul de însoțire care să confirme respectarea prevederilor de la aliniatul de mai sus

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform funcțiunii.

regulament local de urbanism



- parcela este construită numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m lățime dintr-o circulație publică;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- este obligatorie asigurarea unui minim de 2 locuri de parcare pentru fiecare casă de vacanță
- toate locurile de parcare necesare vor fi asigurate în interiorul parcelelor, fără ocuparea spațiului public

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime propus max: P+E

- H. maxim propus (coamnă) = +7.20 față de CTA (stabilit luând în calcul o linie paralelă cu terenul neamenajat)
- H. cornișă = +5,60m față de ±0.00 / +6, 10m față de CTA
- H soclu admis = maxim 0.5m

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- 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 și se vor poziționa conform cod civil

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă;
- noile brânșamente de electricitate și telefonizare vor fi realizate subteran;
- în momentul extinderii rețelelor edilitare, beneficiarii PUZ-ului au obligația să se brânșeze la aceastea și să renunțe la bazinele vidanjabile.
- construcțiile se vor recorda la utilitățile existente dar și individual pe baza resurselor regenerabile.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curțiș
- se recomandă plantarea unui arbore pentru fiecare 100 mp de spațiu verde / neconstruit / neocupat;
- suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 30%

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimi de maxim 2.5 m.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - POT maxim = 25%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) - CUT maxim = 0.5;

### **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.



UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcșunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate forma și aplica același set de prescripții.

**B. PIESE DESENATE**

- Planșa U00 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG ȘI ÎN ZONĂ
- Planșa U01 - SITUAȚIA EXISTENTĂ
- Planșa U02 - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE
- Planșa U03 - PLAN REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ
- Planșa U04 - PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- Planșa U05 - PLAN MOBILARE URBANĂ - SITUAȚIE POSIBILĂ

Întocmit:  
Mn. Proiect. SC AM PROIECT STUDIO SRL

Șef Proiect:

Arh. Urb. Alexandra Lucia MINEA

Întocmit:

Arh. Urb. ~~Alexandra Lucia~~ Lucia MINEA



PREȘEDINȚIE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONȘTĂNTIN RUSU





ANEXA NR. 3 LA HCL. 109/09 aprilie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIA HOZAT

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



**GRĂDINAR ILE și GRĂDINAR MIHAEL-ALEXANDRU**  
Jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Constantin Noica, nr. 42  
**INTOCMIRE PUZ și RLU PENTRU DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**  
Jud. Sibiu, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Konrad CF 108720



<p><b>NOTA:</b> Orice modificare la proiect se face doar cu acordul proiectantului - Orice modificare de proiect și necesitatea proiectantului la fazele determinate îl exonerază pe acesta de răspundere - Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. AM PROIECT STUDIO S.R.L. și intra sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.</p>					
<p>categoria de importanță "D" redusă gradul III de rezistență la foc clasa de importanță "IV"</p>	<p>Proiectat Desenele</p>	<p>ant. urb. MINEA Alexandra Lucia ant. urb. MINEA Alexandra Lucia</p>	<p>Data: 10/2022</p>	<p>Beneficiar: GRĂDINAR ILE GRĂDINAR MIHAEL-ALEXANDRU Jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Constantin Noica, nr. 42</p>	<p>Proiect nr. 13/2022</p>
<p>Specificație</p>	<p>Sef proiect</p>	<p>Nume</p>	<p>Scara:</p>	<p>Titlu proiect:</p>	<p>Faza</p>
<p>ZAM</p>	<p>S.C. AM PROIECT STUDIO S.R.L. Jud. Sibiu, com. Reu, Str. Ștefan cel Mare, nr. 185 J32/879/2021</p>	<p>MINEA CUI 44180981</p>	<p>1:100</p>	<p>INTOCMIRE PUZ și RLU PENTRU DEZMEMBRARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE Jud. Sibiu, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Konrad CF 108720</p>	<p>PUZ</p>
<p>Desenele</p>	<p>ant. urb. MINEA Alexandra Lucia</p>	<p>ant. urb. MINEA Alexandra Lucia</p>	<p>10/2022</p>	<p>PLAN DE INCADRARE IN PUG</p>	<p>Plansa nr. U00</p>

