

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

**HOTĂRÂREA NR. 259**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 100266, 100264, 100263, 100262, beneficiar Dancu Vasile pentru Societatea ANV Capital Development SRL**

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 23559/18.10.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 23583/18.10.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

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

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public- privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 1280/30.10.2024 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1535/28.10.2024;

În conformitate cu:

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

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

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

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

- art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 100266, 100264, 100263, 100262, beneficiar Dancu Vasile pentru Societatea ANV Capital Development SRL, 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 49340 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 și regimul de înălțime**  
**Pentru zona de locuințe:**

- POT max.: 35%
- CUT max.: 1,00mp ADC/mp teren
- regim de construire propus: S+P+E, D+P+M/R
- H.max.= 7.00 m măsurată la cornișă și 10.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, de la CTN.

**Pentru zona spațiilor verzi (Lotul 41) :**

- POT max: 15%
- CUT max. :0.15mp ADC/mp teren
- regimul de înălțime maxim admis: Parter
- H max. =4.00 m măsurată la cornișă și 6.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, de la CTN

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

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Zona de locuințe

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale individuale, cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri, amplasate în regim de construire cuplat, sau izolat
- construcții anexe ale locuințelor ( garaje, magazii, etc)

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiție ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250.0 m
- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp aceste tipuri de funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de documentații de urbanism de tip PUZ, avizate și aprobate cf. Legii
- pe parcelele dezvoltate cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii, etc) cu respectarea prevederilor din RLU aferent PUZ

**\* funcțiuni interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00,
- depozitare en-gros, depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Zona verde- lotul 41

**\* funcțiuni admise:**

- spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă, spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă, mobilier urban, amenajări pentru locurile de joacă și odihnă, grupuri sanitare, filigorii, anexe ale terenurilor de sport, spații pentru parcaje.

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

**\* funcțiuni interzise:**

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare, orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate, nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDILOR**

**\* Caracteristici ale parcelelor**

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

\* front la stradă de minim 14.00 m (pentru fiecare lot în parte)

\* suprafața minimă a parcelelor va fi de 200 mp pentru locuințele construite în regim cuplat și 350 mp pentru locuințele construite în regim izolat

\* adâncimea parcelei va fi mai mare, sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea a 73 de loturi destinate dezvoltării de locuințe.

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

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumurile nou propuse cu o distanță minimă de 5.00 m- conform Planșei nr. 2.0 Reglementări Urbanistice

- excepție va face **Lotul 1** unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 13.70 m și **Loturile 7, 8, 9, 10, 11** unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 7.30 m- conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanstice

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

Construcțiile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. Construcțiile amplasate în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate, pe o adâncime de cel mult 15.00 m. După distanța de 15.00 m, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.00 m. Construcțiile se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m- conform Planșei de Reglementări

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

Construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m- conform Planșei de Reglementări. Excepție va face **Lotul 29** unde construcția se va amplasa la o distanță minimă de 28.00 m- conform Planșei de reglementări. Construcțiile anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, H max. cornișă= 2.20 m. Dacă acestea sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

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

distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fașadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

**\* amenajarea spațiilor libere/plantate**

suprafața minimă aferentă de spații verzi va reprezenta minim 45% din întreaga zonă reglementată. Prin documentația PUZ se propune asigurarea unei suprafețe de 5% din suprafața totală de teren propusă a fi introdusă în intravilan, destinată spațiilor verzi de proprietate a unei suprafețe de aproximativ 1619 mp în zona verde. De asemenea, se propune Lotul 41 cu destinația zone verzi private (agrement și sport) – conform Planșei nr. 2.0 Reglementări. 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 ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

**\* asigurarea spațiilor 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 cor 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 str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publice, cu o ampriză totală de 8.50 m. Totodată, se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare De 1838 la o ampriză totală de 10.50 m- conform Planșei de Reglementări. În vederea realizării investițiilor de creare și/sau

modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 7371 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

**Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:**

*Se vor respecta studiile de specialitate avizare conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele emise de către operatorii de rețele edilitare*

- **alimentarea cu apă:** se propune bransarea la rețeaua existentă pe str. Cetății
- **canalizarea:** se propune racordarea la rețeaua existentă pe str. Cetății
- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei electrice din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse
- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei de gaze naturale din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse
- **salubritate:** proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 491 din 17.05.2021, Certificatul de Urbanism nr. 307 din 05.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 9707 din 23.05.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 8488 din 24.04.2023- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 31.08.2022 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 21.03.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8431 din 09.04.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu cu următoarea condiție:

- ***până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local Cisnădie, este necesară prelungirea termenului de valabilitate a următoarelor avize: Apă- Canal S.A, Electrica și Transgaz SA.***
- 

**Art. 5** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publică, cu o ampriză totală de 8,50 m și se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare De 1839 la o ampriză totală de 10,50 m-conform Planșei de reglementări. Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public. Autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI 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. 8488/24.04.2023, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art. 9** Prezenta se comunică beneficiarului Dancu Vasile pentru SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL.

**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 Cîsnădie în data de 31 octombrie 2024, cu 11 voturi „pentru” și 6 voturi „împotriva”.

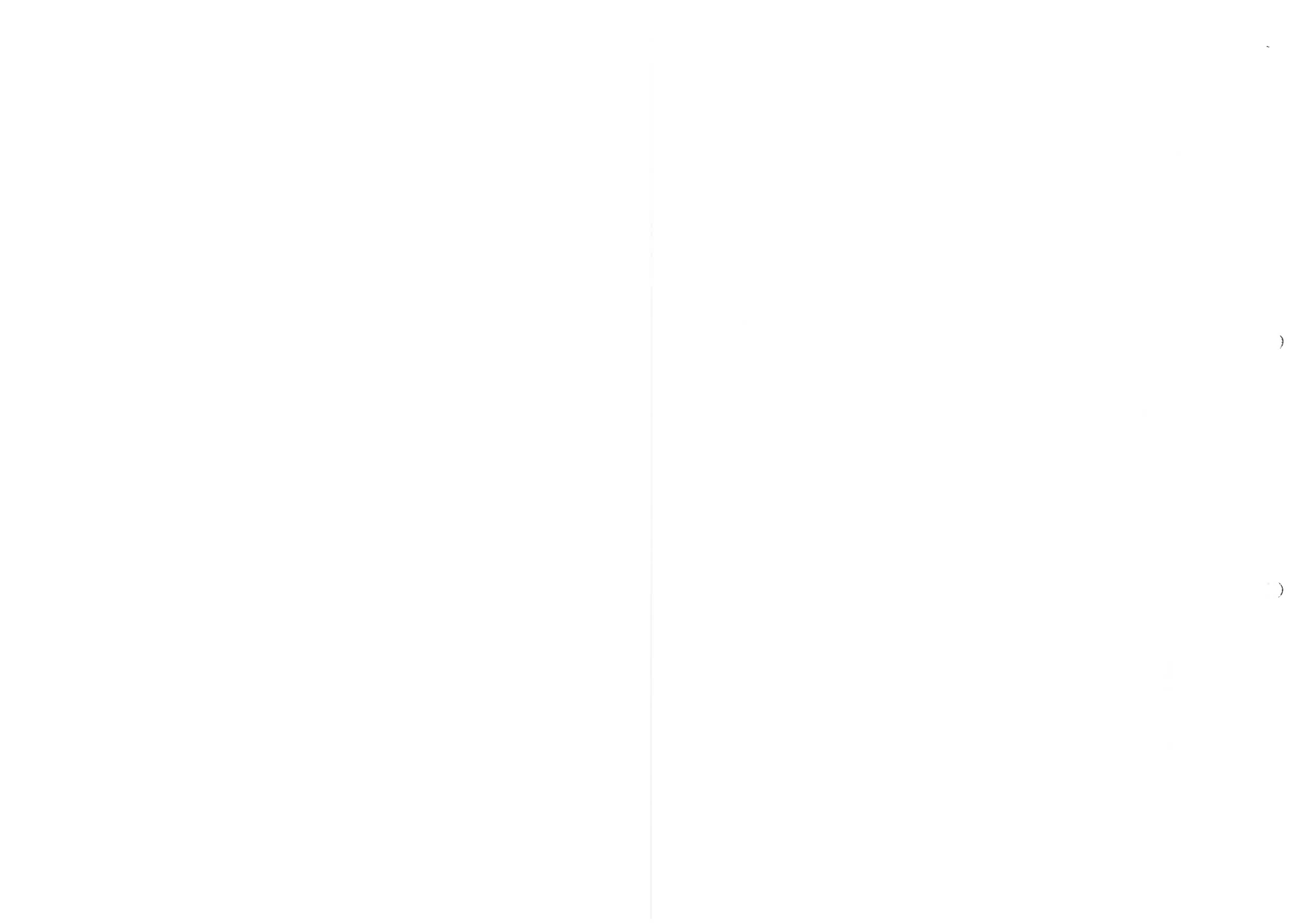
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU**



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

**Difuzare:**

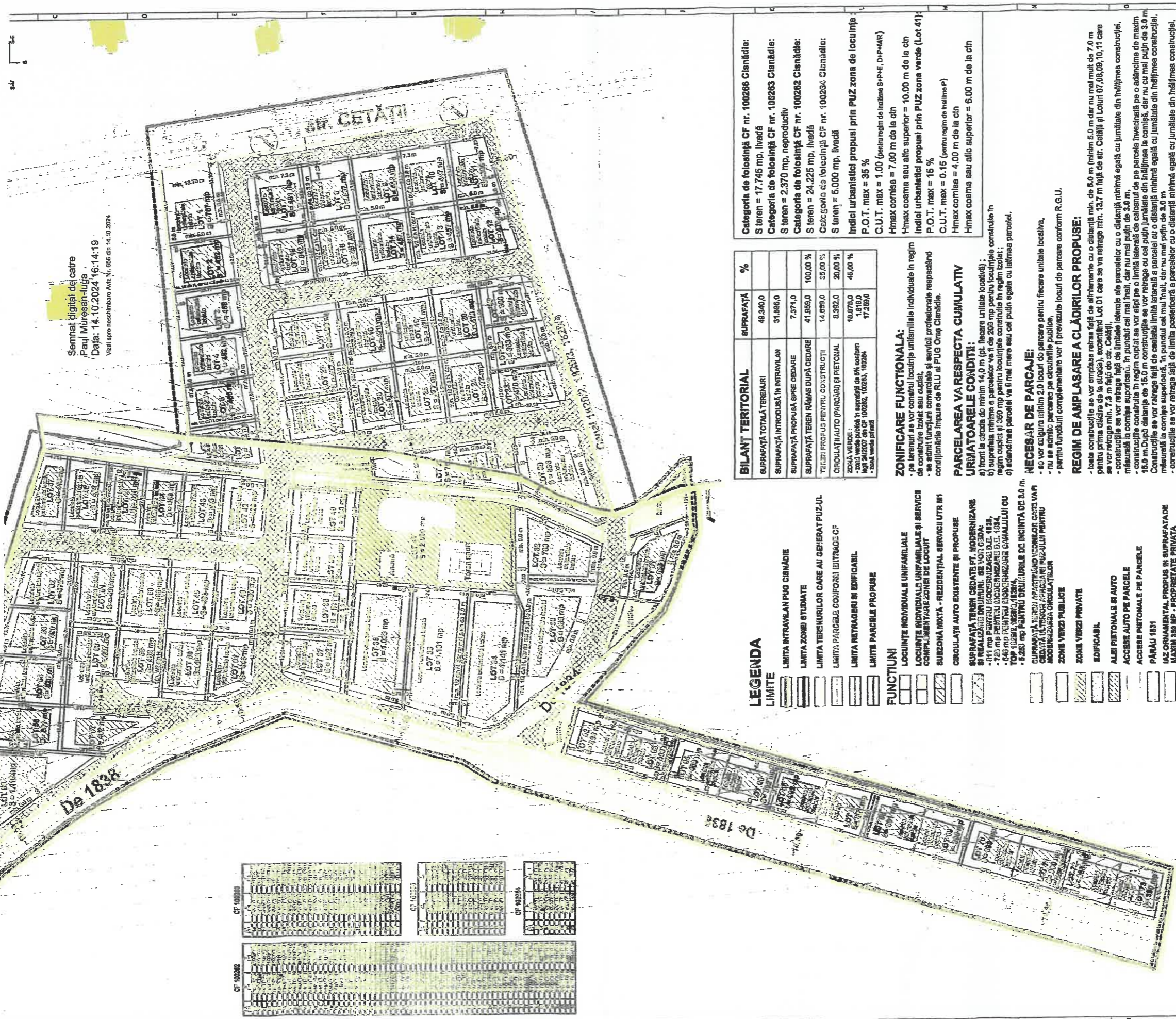
- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Dancu Vasile pt. SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL, str. Crisanei nr.23, Sibiu
- 1 ex. afișaj



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUȘU

Semnat digital de către  
Paul Muresan-Iuga  
Data: 14.10.2024 16:14:19  
Vizit spre reînchiriere Aviz Nr. 656 din 14.10.2024



BILANT TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	48.340,0	
SUPRAFAȚĂ INTRODUSĂ ÎN ÎNTRAVILAN	31.986,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ ȘPHE CEDARE	7.971,0	100,00 %
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	41.985,0	33,00 %
TEGENI PROPUȘI PENTRU CONSTRUCȚII	14.693,0	20,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCARI) ȘI PIETONALI	9.932,0	45,00 %
ZONĂ VERDE:	18.978,0	
- zonă verde publică în suprafață de 6% conform legii 24/2007 din CF 100262, 100263, 100264	1.138,8	
- zonă verde privată	17.839,2	

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**  
- pe terenuri ce vor constitui locuințe unifamiliale individuale în regim de construcție locală sau cuștă,  
- se admit construcții comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de RLU al PUG Oraș Cluj-Napoca.

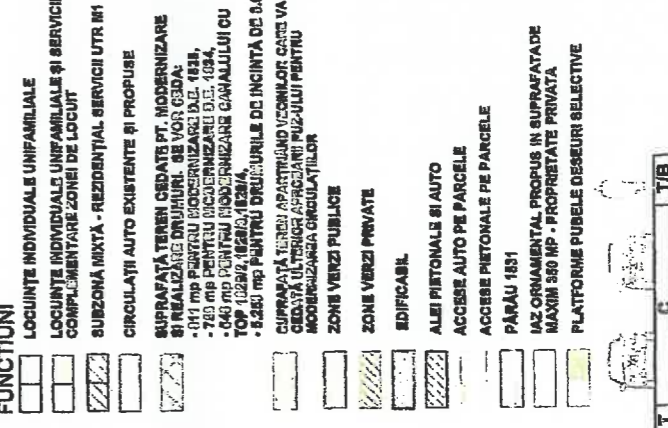
**PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMĂTOARELE CONDIȚII:**  
a) front la stradă de minim 14,0 m (pt fiecare unitate localită);  
b) suprafața minimă a parcelei va fi de 200 mp pentru localitățile construite în regim cuștă și 350 mp pentru localitățile construite în regim local;  
c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**NECESAR DE PARCAJE:**  
- se vor calcula minim 2,0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locală,  
- nu se admit parcarile pe circulațiile publice,  
- pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

**REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:**  
- toate construcțiile se vor amplasa rețeaua față de străzile cu o distanță min. de 6,0 m (minim 5,0 m dar nu mai puțin de 7,0 m pentru primele clădire de la strada), exceptând Lot 01 care se va retrage min. 13,7 m față de str. Căminului și Loturi 07,08,09,10,11 care se vor retrage min. 7,3 m față de str. Căminului.  
- construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcției, măsurată la comșa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.  
- construcțiile construite în regim cuștă se vor retrage cu cel puțin jumătatea din înălțimea la comșă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.  
- construcțiile construite în regim local se vor retrage cu cel puțin jumătatea din înălțimea la comșă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m.  
- construcțiile se vor retrage față de casele limită laterale a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcției, măsurată la comșa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.  
- construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcției, măsurată la comșa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m, exceptând Lotul 29 care se va retrage cu min. 2,0 m.  
- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la comșa superioară, pentru fețele cu camere locale. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,0 m decât fronturile opuse sau camere locale;  
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Perter, h max. comșă = 2,2 m. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

Categoria de folosință CF nr. 100266 Cistădile:  
S teren = 17.745 mp, livadă  
Categoria de folosință CF nr. 100263 Cistădile:  
S teren = 2.370 mp, neproductiv  
Categoria de folosință CF nr. 100262 Cistădile:  
S teren = 24.225 mp, livadă  
Categoriile de folosință CF nr. 100263 Cistădile:  
S teren = 6.000 mp, livadă  
Indici urbanistici propuși prin PUZ zona de locuințe  
P.O.T. max = 35 %  
C.U.T. max = 1,00 (pentru regim de înălțime S+P+E, D+P+M)  
H-max coama sau altă superior = 10,00 m de la cih  
Indici urbanistici propuși prin PUZ zona verde (Lot 41):  
P.O.T. max = 15 %  
C.U.T. max = 0,15 (pentru regim de înălțime P)  
H-max coama sau altă superior = 6,00 m de la cih

**LEGENDA**  
LIMITE  
LIMITA ÎNTRAVILAN PUG CIBĂDIE  
LIMITA ZONEI STUDIATE  
LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZUL  
LIMITA PARCELEI CONFORM ÎNTRAVILAN CF  
LIMITA RETRAGERII ȘI EDIFICABIL  
LIMITA PARCELEI PROPUSE  
FUNCTIUNI  
LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
SUBZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIAL, SERVICII UTR ȘI CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE ȘI PROPUSE  
SUPRAFAȚĂ TERENI CEDATE PT. MODERNIZARE ȘI REALIZAREA ÎNTRAVILAN DE VOZ ȘIDA:  
- 0,04 mp pentru modernizarea BALE 1838,  
- 780 mp pentru modernizarea BALE 1834,  
- 640 mp pentru modernizarea CANALULUI CU TOP 12292, 12292, 12294,  
- 5.280 mp pentru drumurile de incintă de 0,0 m.  
SUPRAFAȚĂ TERENI APARTINĂD ÎNCONJURĂRII CARCI VAFI CIBĂDIE ÎN TRAZEE ȘI GARAJARI PUZULUI PENTRU MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR  
ZONĂ VERZI PUBLICE  
ZONĂ VERZI PRIVATE  
EDIFICABIL  
ALEI PIETONALI ȘI AUTO  
ACCESSE AUTO PE PARCELE  
ACCESSE PIETONALE PE PARCELE  
PĂRAU 1831  
MAZ ORNAMENTAL PROPUȘ ÎN SUPRAFAȚADE MAXIM 80 MP - PROPRIETATE PRIVATĂ  
PLATFORME PUBELE DESEURILE SELECTIVE



CUI-RO295682166\_ J32/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012  
www.urbanplaning.ro, urbanplaningsb@gmail.com

specificitate	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	Proiect nr.
SEF PROIECT:	dr. Mircea Alexandru Uchi		04/2022	BANGU VASILE BODIVO SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL	19/2022
PROIECTANT:	dr. Mircea Alexandru Uchi			INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN ÎNTRAVILAN ÎN FEDERAȚIA CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE	FAZA PUZ
DESEMNE:				REGLEMENTAR URBANISTIC	NR. PLANSA 2,0

PROIECTARE ȘI REPREZENTARE

PROIECTAREA ȘI REPREZENTAREA  
- AMPLASAREA TERENURILOR  
- AMPLASAREA TOTALĂ A ȘI  
- C = carosabil, T = trotuar, B = plată bicicletă

PROIECTAREA ȘI REPREZENTAREA  
- AMPLASAREA TERENURILOR  
- AMPLASAREA TOTALĂ A ȘI  
- C = carosabil, T = trotuar, B = plată bicicletă





## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic zonal însoțește, explică și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la construirea de locuințe individuale pe terenurile studiate. Prezentul Regulament tratează în concordanță cu prevederile PUG și reglementează în acord cu acesta modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară a zonei.

Pe terenurile studiate se propune funcțiunea de locuire individuală deoarece această zonă este dezvoltată predominant cu această funcțiune.

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

### **2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism**

- Regulamentul Local de Urbanism este elaborat cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată,
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- Codul civil,
- Legea nr. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,
- Legea pentru protecția mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996

### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 01/2021 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

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

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

Pe terenurile situate în intravilan cât și cele situate în extravilan se autorizează executarea de construcții cu respectarea condițiilor impuse de lege, de RGU și de prezentul regulament de urbanism.

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale sau /și culturale, autorizarea lucrărilor de construire sau a altor lucrări care pot afecta terenul se vor realiza doar cu avizul Ministerului Culturii. Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a construcțiilor propuse în cadrul documentației, prin obligativitatea racordării acestora la rețelele de utilități, cu respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice tip (electrice, telefonice...)

Deșeurile rezultate din construcții vor fi colectate și transportate la depozite de deșeuri inerte, iar pentru celelalte tipuri de deșeuri, investitorul este obligat să realizeze contracte de colectare și evacuare cu firme specializate.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

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

Clădirile se vor amplasa conform planșei 2.0 Reglementări urbanistice în funcție de încadrarea în zona funcțională.

Se interzice construirea pe limitele parcelelor cu excepția amplasării anexelor conform Cod Civil și a locuințelor în sistem cuplat sau înșiruit.

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice și dacă se asigură accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor.

Circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit vor fi prevazute locuri de parcare conform R.G.U.

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

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

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime și anume – alimentare cu elergie electrică, alimentare cu apă, prezența unui sistem de colectare ape menajere, pluviale și a unui sistem de depozitare a deșeurilor.

Se va executa un bransament de apă de rețea care se va cupla la rețeaua de apă Fp 150 mm existentă pe str. Cetății și se va monta un cămin de apometru la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse prin puz în care se va monta contorul de rețea. Se vor realiza apoi rețele de apă pe străzile modernizate și nou propuse prin PUZ și se vor bransa toate loturile conform proiectului de specialitate și a avizului SC Apă Canal SA Sibiu.

Pe străzile propuse prin puz se vor realiza rețele gravitaționale cu descărcare într-o stație de pompare, amplasată în punctul minim ca înălțime al terenului.

Realizarea unui racord gravitațional de rețea, cuplat la rețeaua PVC 250 mm existentă pe str. Cetății pentru apa menajeră, cu cămin de vizitare amplasat la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse. Pentru loturi se vor realiza racorduri individuale gravitaționale. Se interzice deversarea apelor pluviale în canalizarea menajeră. Se va realiza o rețea de pluviale pe toate străzile din puz cu descărcare prin guri de deversare în pârâul 1831. Se vor executa racorduri pluviale pentru fiecare incintă cu, cămine de racord.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor**

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se poate face cu condiția, ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului, POT și CUT, admiși prin prezenta documentație de urbanism.

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în plansa 3.0 Reglementări urbanistice – regim juridic și obiective de utilitate publică.

Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori.

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

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

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

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

- locuințe unifamiliale individuale sau cuplate cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri

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

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

- locuințe unifamiliale individuale cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri în regim de construire cuplat sau izolat.

- se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m;

- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.

- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii...), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism.

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la strada de minim 14,0 m (pt. fiecare unitate locativă) ;
- b) suprafata minima a parcelelor va fi de 200 mp pentru locuințele construite în regim cuplat și 350 mp pentru locuințele construite în regim izolat ;
- c) adancimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

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

- construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumurile nou propuse cu o distanță min. de 5.0 m (minim 5.0 m dar nu mai mult de 7.0 m pentru prima clădire de la strada). Excepție va face Lotul 01 unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul propus dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 13.7 m și Loturile 07, 08, 09, 10, 11 unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dispre str. Cetății cu o distanță minimă de 7.3 m,

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

- construcțiile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m,

- construcțiile amplasate în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate, pe o adâncime de cel mult 15.0 m. După distanța de 15.0 m, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 m.

Construcțiile se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m,

- construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.0 m. Excepție va face Lotul 29 unde construcția se va amplasa la o distanță minimă de 28.0 m.

- construcțiile anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h max. cornișă = 2.2 m. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

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

- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

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

- 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 str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publică, cu o ampriză totală de 8,5 m.

-totodată, se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare DE 1838 la o ampriză de 10,50 m și a drumului de exploatare DE 1834 la o ampriză de 8,50 m, deoarece pe aceste drumuri se poate realiza legătura propusă prin PUG între str. Cetății și str. 1 Decembrie.

- din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de teren de 811 mp pentru modernizarea drumului de exploatare nr. 1838 drum (suprafață informativă, care va fi stabilită de măsurători topografice mai exacte).

-din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de teren de 758 mp pentru modernizarea drumului de exploatare nr. 1834 drum (suprafață informativă, care va fi stabilită de măsurători topografice mai exacte).

-din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de teren de 546 mp pentru modernizarea drumului (având canal) cu top 1829/2, 1829/3, 1829/4 (suprafață informativă, care va fi stabilită de măsurători topografice mai exacte) pentru a avea o ampriză de 8,50 m.

-pentru drumurile de incintă de 8,00 m lățime și pentru aleile de acces se va utiliza o suprafața de teren de 5.258,0 mp.

- locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

-staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

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

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 7.0 m de la ctn (D+P+M/R, S+P+E)

H maxim coama sau atic superior = 10.0 m de la ctn (D+P+M/R, S+P+E)

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va executa un branșament de apă de rețea care se va cupla la rețeaua de apă Fp 150 mm existentă pe str. Cetății și se va monta un cămin de apometru la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse prin puz în care se va monta contorul de rețea. Se vor realiza apoi rețele de apă pe străzile modernizate și nou propuse prin PUZ și se vor bransa toate loturile conform proiectului de specialitate și a avizului SC Apă Canal SA Sibiu. Extinderea rețelei de apă se va realiza conform proiect nr.192/2023 realizat de către ing Teglă Dorin.

- pe străzile propuse prin puz se vor realiza rețele gravitaționale de canalizare cu descărcare într-o stație de pompare, amplasată în punctul minim ca înălțime al terenului. Se va realiza un racord gravitațional de rețea, cuplat la rețeaua PVC 250 mm existentă pe str. Cetății pentru canalizare menajeră, cu cămin de vizitare amplasat la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse. Pentru loturi se vor realiza racorduri individuale gravitaționale. Se interzice deversarea apelor pluviale în canalizarea menajeră. Se va realiza o rețea de pluviale pe toate străzile din puz cu descărcare prin guri de deversare în pâraul 1831. Se vor executa racorduri pluviale pentru fiecare incintă cu, cămine de racord. Extinderea rețelei de canalizare se va realiza conform proiect nr.192/2023 realizat de către ing Teglă Dorin.

- se propune extinderea rețelei de energie-electrică din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile propuse și realizarea de branșamente pentru fiecare parcelă, conform avizului tehnic de racordare ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de către furnizorul de energie electrică din zona.

- telefonizarea zonei se va face de catre firmele private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune Internet. Se vor lua masuri ca aceste firme sa faca investitiile necesare astfel incat racordurile la rețeaua de cablu si telefonie sa fie facuta ingropat si nu aparent.
- pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale pe gaze naturale prin extinderea rețelei din str Cetății sau cu centrale electrice.
- se propune extinderea rețelei din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile propuse și realizarea de bransamente pentru fiecare parcelă, conform avizului tehnic de bransament ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de catre furnizorul de gaze naturale din zona.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat;
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.
- în timpul construirii locuințelor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurii menajere, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea deșeurilor în sistem selectiv.

### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- suprafața minimă aferentă spațiilor verzi va reprezenta minim 45% din întreaga zonă reglementată.
- se propune asigurarea unei suprafețe de 5% din suprafața totală de teren propusă a fi introdusă în intravilan, destinată spațiilor verzi de utilitate publică, conform Legii nr.24/2007. Prin urmare se propune schimbarea regimului de proprietate a unei suprafețe de aproximativ 1.619 mp în zonă verde.
- de asemenea, se propune Lotul 41 cu destinația zone verzi private (agrement și sport) conform Planșei nr.2.0 Reglementări urbanistice.
- spațiile 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 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT (maxim) = 35 %

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi D+P+M/R, S+P+E = 1.0 mp ADC/mp teren

**IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ  
SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE – ZONA VERDE (LOT 41)**

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- spații plantate;  
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;  
- mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă și odihnă;  
- grupuri sanitare, filigorii, anexe ale terenurilor de sport;  
- parcaje.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.  
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;  
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei.

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

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

- conform planșei de Reglementări urbanistice și după realizarea de măsurători topometrice exacte în teren.

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

- toate construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamente cu o distanță minimă de 5.0 m

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

- construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m,

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

- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile,

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- din drumul de incintă propus.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- nu este cazul. Zona se va utiliza de către parcelele din cadrul prezentei dezvoltări urbanistice.

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

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 4.00 pentru un regim maxim de înălțime P  
H maxim coama sau atic superior = 6.00 pentru un regim maxim de înălțime P

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- după necesități.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice inclusiv pentru segmentelor decorative cu caracter special.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente în cazul terenurilor de sport;  
- nu se recomandă realizarea de împrejmuiri.

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

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT (maxim) = 15 %

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțime P = 0.15 mp ADC/mp teren

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU



Intocmit,  
arh. Alexandra Lucia MINEA

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

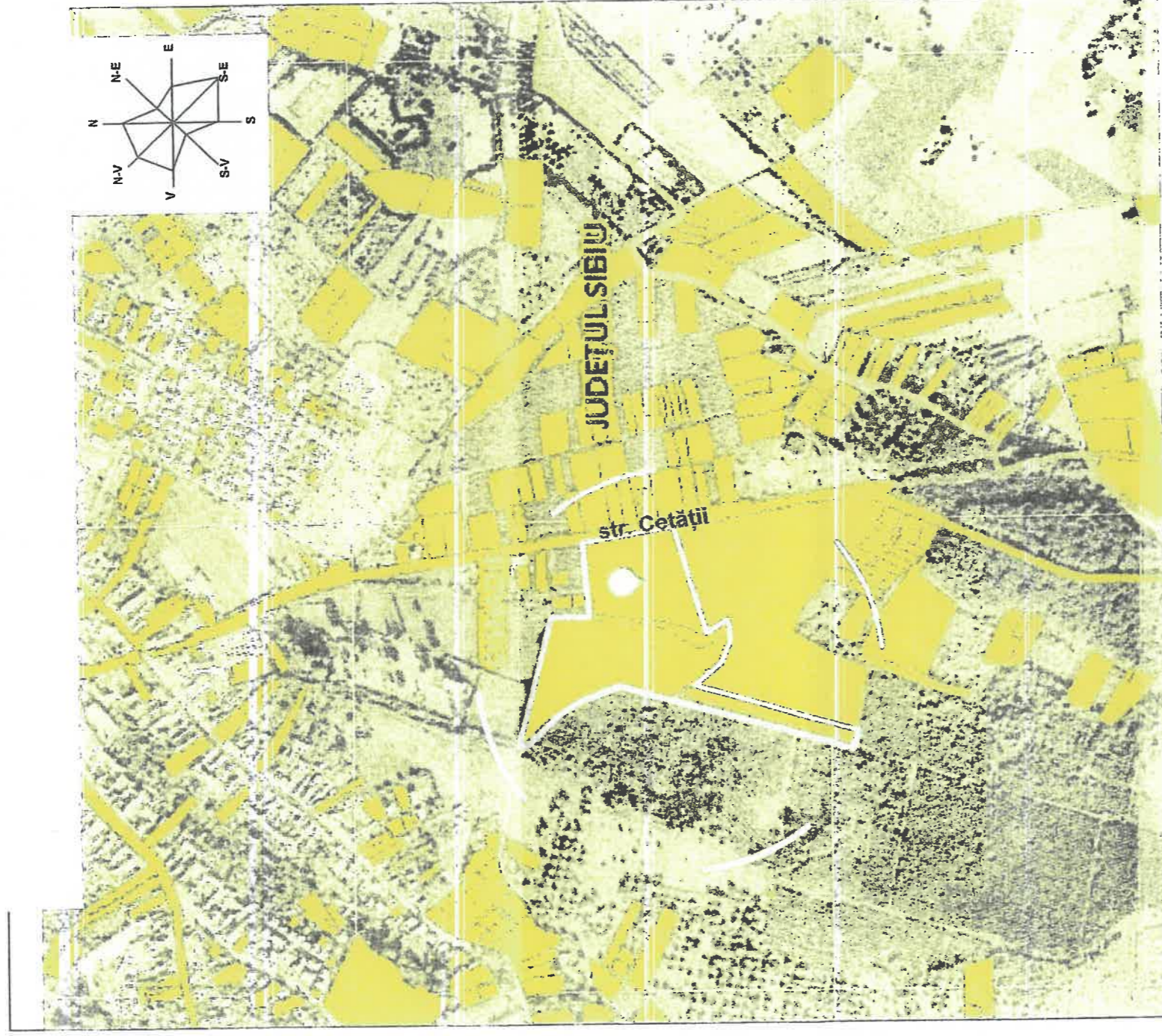




# ANEXA NR. 3 LA HCL. 259/31 octombrie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN-ARON BOBEANU

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



## LEGENDA

-  LIMITA UAT CISNĂDIE
-  LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL



CUI RO29682186 /32/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012  
[www.urbanplanning.ro](http://www.urbanplanning.ro), [urbanplanningb@gmail.com](mailto:urbanplanningb@gmail.com)

specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	DANCU VASILE pentru SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL	Proiect nr:
ȘEF PROIECT	arh. Minea Alexandra Lucia		04/2022		SC ANV nr. 1 Cuză nr 3	19/2022
PROIECTAT	arh. Minea Alexandra Lucia		Șcara:	DENUMIRE PROIECT	INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN TRAVILAH IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	Faza PUZ
DESNAT	Șeful de echipă inginer Ioan Istrale			DENUMIRE PLANSĂ	INCADRARE IN ZONA	NR. PLANSĂ 0.2

