

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

**HOTĂRÂREA NR. 18**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**  
**"Construire 3 case unifamiliale" în Cisnădie, str. Șelimbăruului FN, CF. 112510, 112509,**  
**beneficiar DURDUN LUCIAN**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 30 ianuarie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 958/14.01.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 980/14.01.2025 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 18 / 29.01.2025, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 13/28.01.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 18/28.01.2025;

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 3 case unifamiliale" în Cisnădie, str. Șelimbăruului FN, CF. 112510, 112509, beneficiar DURDUN LUCIAN, 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 1600 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:

"CONSTRUIRE 3 CASE UNIFAMILIALE"

- POT max.=35%

- CUT max.= 1,05mp ADC/mp teren

- regim de construire propus= S+P+E; D+P+M/R

- înălțimea maximă admisă = 7.00 m la cornișă și 10.00 m la coamă/atic superior, înălțime măsurată 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.

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe individuale,
- construcții anexe ale locuințelor, sau garaje, conform Cod Civil

**\* funcțiuni 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 nu 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 conform Legii
- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii, etc.), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de Urbanism.

**\* funcțiuni interzise:**

- se interzice orice utilizări, decât cele admise,
- 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 ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; platforme de pre colectare a deșeurilor, activități productive care să utilizeze pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de întreținere auto, spălătorii auto sau chimice de orice natură, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile adiacente, amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate, depozitare en-gros, indiferent de genul de produse depozitate. 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.

**\* caracteristici ale parcelelor:**

Autorizarea executării parcelărilor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 14.00 m pentru fiecare locuință;
- suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru fiecare locuință;
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Prin documentația PUZ se propune realizarea a 3 loturi destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat.

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

Construcțiile se vor amplasa retras de la noul aliniament dinspre drumurile de utilitate publică cu o distanță minimă de 5.00 m.

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

Clădirile aferente lotului 1 și lotului 2 se vor retrage de la limitele laterale (stânga-dreapta) ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Clădirea aferentă lotului 3 se va amplasa retras față de limita lateral-sudică a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m. Față de limita lateral-estică a parcelei, clădirea se va retrage cu o distanță minimă de 5.00 m.

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

Clădirile aferente lotului 1 și lotului 2 se vor amplasa retras față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă de 5.00 m. Pentru construcțiile aferente lotului 3 nu este cazul- parcelă de colț.

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

Distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere de locuit. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m pentru fațadele fără camere de locuit.

\* **spații verzi:** zona spațiilor verzi va reprezenta minim 35% din suprafața totală a fiecărei parcele. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și curți.

\* **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.

\* **accesuri și circulații:**

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 vor realiza din strada Șelimbărului (DJ 106D), prin intermediul drumului de exploatare DE 1289, propus a fi lărgit/modernizat la o ampriză totală de 8.50m. În vederea realizării investițiilor de extindere/modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 148mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

**Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:**

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

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** se propune extinderea rețelei existente pe str. Șelimbărului (DJ 106D) și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în zonă și racordarea ulterioară la aceasta.

- **alimentarea cu gaze:** nu este cazul- pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale electrice, sau alte sisteme ecologice de încălzire.

- **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 colectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 96 din 09.02.2023, Avizul de Oportunitate nr. 25474 din 19.12.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9373 din 17.04.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 2 din 14.02.2024 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.11.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 26199 din 14.11.2024 emisă de comisia CTATU din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8.50 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 URABNE PROPUSE".

**Art. 6** Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor 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. 14651/26.06.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de

Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art. 9** Prezenta se comunică beneficiarului Durdun Lucian.

**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 30 ianuarie 2025, cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

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



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

Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Durdun Lucian, str. Loc. Sibiu, str. Oncești nr. 1
- 1 ex. Afișaj

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. 18/30 ianuarie 2025

1291/3/7

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ

CF NR 112509 CISNĂDIE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	470351.817	435459.740
2	470345.075	435488.879
3	470323.073	435479.024
4	470336.504	435452.881

CF NR 112510 CISNADIE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	470345.075	435488.879
3	470323.073	435479.024
5	470337.433	435521.904
6	470306.158	435511.947

**LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU**

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

**LEGENDA**

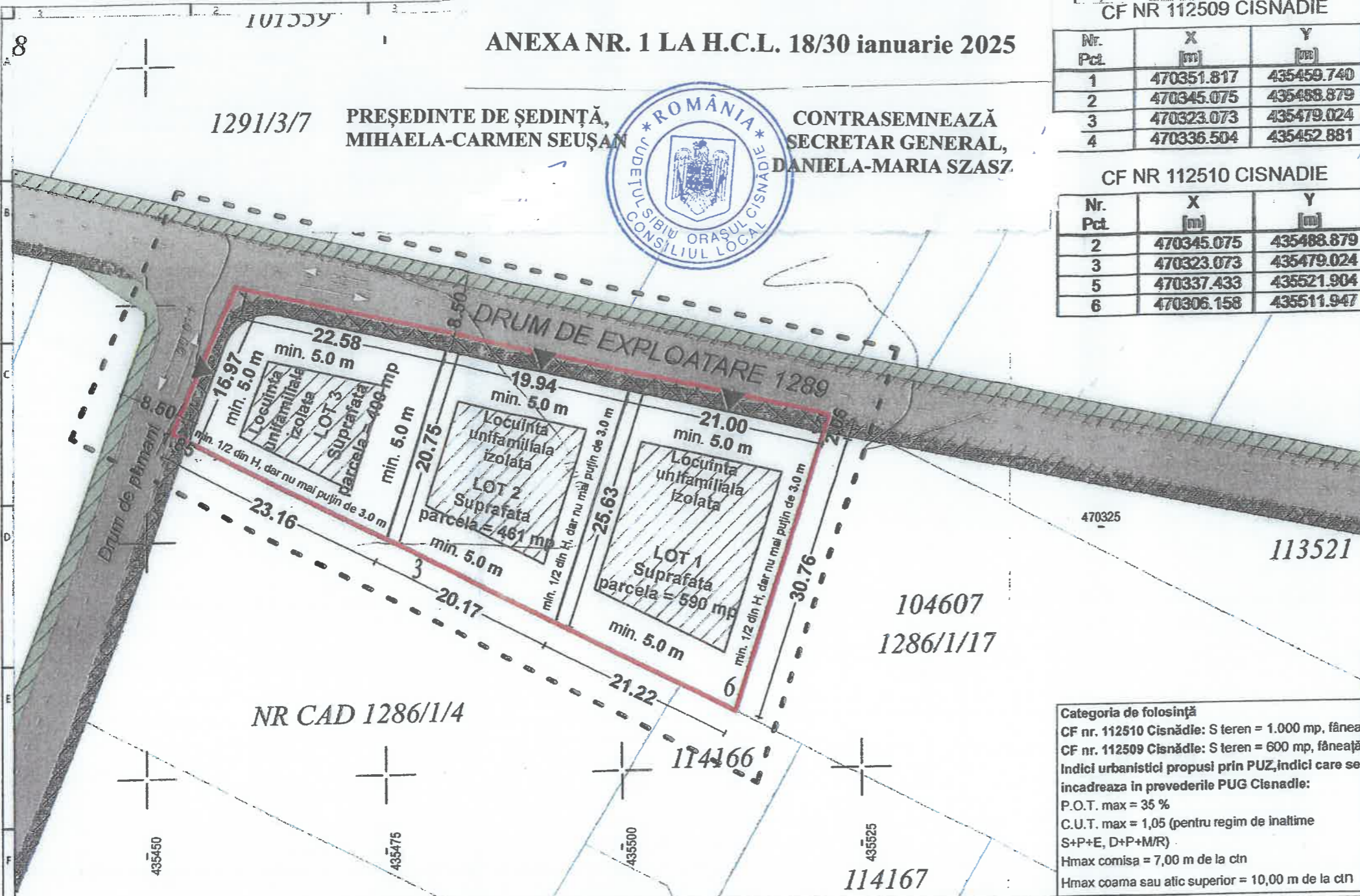
**LIMITE**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL
- LIMITE PARCELE VECINE EXISTENTE CONFORM ETERA
- LIMITE RETRAGERI SI EDIFICABIL
- LIMITE PARCELE PROPUSE

**FUNCTIUNI**

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR
- CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE EXISTENTE SI PROPUSE
- TEREN CEDAT PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR DE EXPLOATARE LA 8.50 M LATIME, IN SUPRAFATA DE - 123.0 MP PENTRU DE 1289 - 25.0 MP PENTRU DRUMUL DE PĂMÂNT
- SUPRAFĂȚĂ TERENURI VECINI CARE VA FI CEDATĂ ULTERIOR PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR
- ZONA VERDE IN CADRUL PARCELELOR
- EDIFICABIL
- ACCESSE ÎN PARCELE

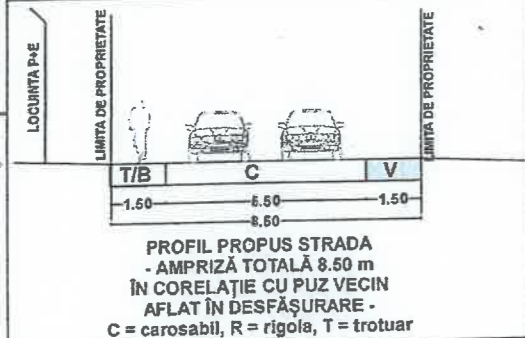
Fiecare locuinta propusa va constitui cate un compartiment de incendiu de GRF II.



**Categoria de folosință**  
 CF nr. 112510 Cisnădie: S teren = 1.000 mp, fâneață  
 CF nr. 112509 Cisnădie: S teren = 600 mp, fâneață  
**Indici urbanistici propusi prin PUZ, indici care se incadreaza in prevederile PUG Cisnădie:**  
 P.O.T. max = 35 %  
 C.U.T. max = 1,05 (pentru regim de inaltime S+P+E, D+P+M/R)  
 Hmax comișă = 7,00 m de la c/n  
 Hmax coama sau atic superior = 10,00 m de la c/n

**BILANȚ TERITORIAL**

	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	1.600,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	148,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	1.452,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	508,0	35,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	363,0	25,00 %
SUPRAFAȚĂ VERDE	581,0	40,00 %



**REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:**

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.0 m;
- toate clădirile 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 3.0 m.
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m;
- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- 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;
- garaje și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cornișă = 2.2 m. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;

**NECESAR DE PARCAJE:**

- se vor asigura minim 2.0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,
- nu se admite parcare pe circulatiile publice.

**ZONIFICARE FUNCTIONALA:**

- pe parcelele propuse se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim izolat (3 unități locative),
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condiționările impuse de Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Cisnădie.

**PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII:**

- front la strada de minim 14,0 m pentru fiecare unitate locativa izolată;
- suprafata minima a parcelelor va fi de 350 mp ;
- adancimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

Semnat digital de catre  
 Paul Muresan-luga  
 Data: 15.11.2024 15:12:57  
 Vizat spre neschimbare AVIZ Nr. 662 din 15.11.2024



CUI 29682186, J32/108/2012  
 tel: 0735782011, 0735782012  
 www.urbanplanning.ro, urbanplanning@qmail.com



specificatie	nume	semnatura	Data:
sef proiect	arh. Luminița ISPAS	[Signature]	11/2023
proiectat	arh. Luminița ISPAS	[Signature]	
desenat	ing. Ioan ISTRATE	[Signature]	

BENEFICIAR:	DURDUN LUCIAN ȘI DURDUN GABRIELA str. Oncești, nr.1, loc Sibiu	Proiect nr:	35/2023
DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE 3 CASE UNIFAMILIALE str. DE 1289, nr.1a, oraș Cisnădie	Faza:	PUZ
DENUMIRE PLANȘA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșa nr:	2.0



## ANEXA NR. 2 LA H.C.L. 18/30 ianuarie 2025

### B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

#### 1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect    **ÎNTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE 3 CASE UNIFAMILIALE**
- Beneficiar            **DURDUN LUCIAN ȘI DURDUN GABRIELA**  
str. Oncești, nr.1, loc. Sibiu
- Proiectant general    **SC URBAN PLANNING SRL**  
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu
- Adresă lucrare        str. DE 1289, nr.fn, oraș Cisnădie
- Date de recunoaștere a documentației    Proiect nr. 35/2023

#### 1.2.CUPRINS :

##### I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

##### III. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE



## **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. 35/2023 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.

## **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 prevăzute 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 branșamente 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 interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

## **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 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 împrejuriri**

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**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

---

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

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

---

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

- locuințe 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 (filigorii, magazii...) sau garaje, 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 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.

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

---

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

Autorizarea executării parcelărilor pentru construcții se va realiza numai dacă fiecare lot în parte respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minim 14,0 m pentru fiecare locuință;
- b) suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru fiecare locuință;
- c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.



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

- clădirile se vor amplasa retras față de noul aliniament dinspre drumurile de utilitate publică cu o distanță minimă de **5,0 m**,

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

- clădirile aferente lotului 1 și lotului 2 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 **3,0 m**,  
- clădirea aferentă lotului 3 se va amplasa retras față de limita lateral-sudică a parcelei 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 **3,0 m**. Față de limita lateral-estică a parcelei, clădirea se va retrage cu o distanță minimă de **5,0 m**,  
- clădirile aferente lotului 1 și lotului 2 se vor amplasa retras față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă de **5,0 m**,  
- pentru clădirile aferente lotului 3 nu sunt retrageri față de limita posterioară, fiind parcelă de colț,  
- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele; nu va depăși adâncimea de **15,0 m** de la aliniament, conform PUG Cislădie;  
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim 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**

- de precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) DE 1289 și drumul de pământ existente sunt propuse să fie modernizate la 8,50 m. Se va respecta profilul de drum Aprobabil la PUZ-urile parcelelor CF 112493 și CF 113520 Cislădie care au deschidere la DE 1289.  
- 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.  
- pentru alte funcțiuni vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

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

- înălțimea maximă a clădirilor

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

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

## **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;
- pe str. Șelimbărului există rețeaua de apă potabilă PE 200 și rețea de canalizare PVC 500. Se propune extinderea rețelelor pe DE 1289 modernizată și realizarea de bransamente la locuințele propuse. Extinderea și realizarea bransamentelor se vor realiza prin grija investitorilor.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în bazine subterane și/sau în spațiile verzi din incinte,
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- extinderea rețelei de energie electrică se va realiza de către investitor pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud.
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor,
- pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale electrice sau alte sisteme ecologice de încălzire.

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 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 S+P+E, D+P+M/R = 1,05 mp ADC/mp teren



arb. Luminița ISPAS

Licențiat în conservare și restaurare de

arhitectură: Ioan ISTRATE



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUSAN



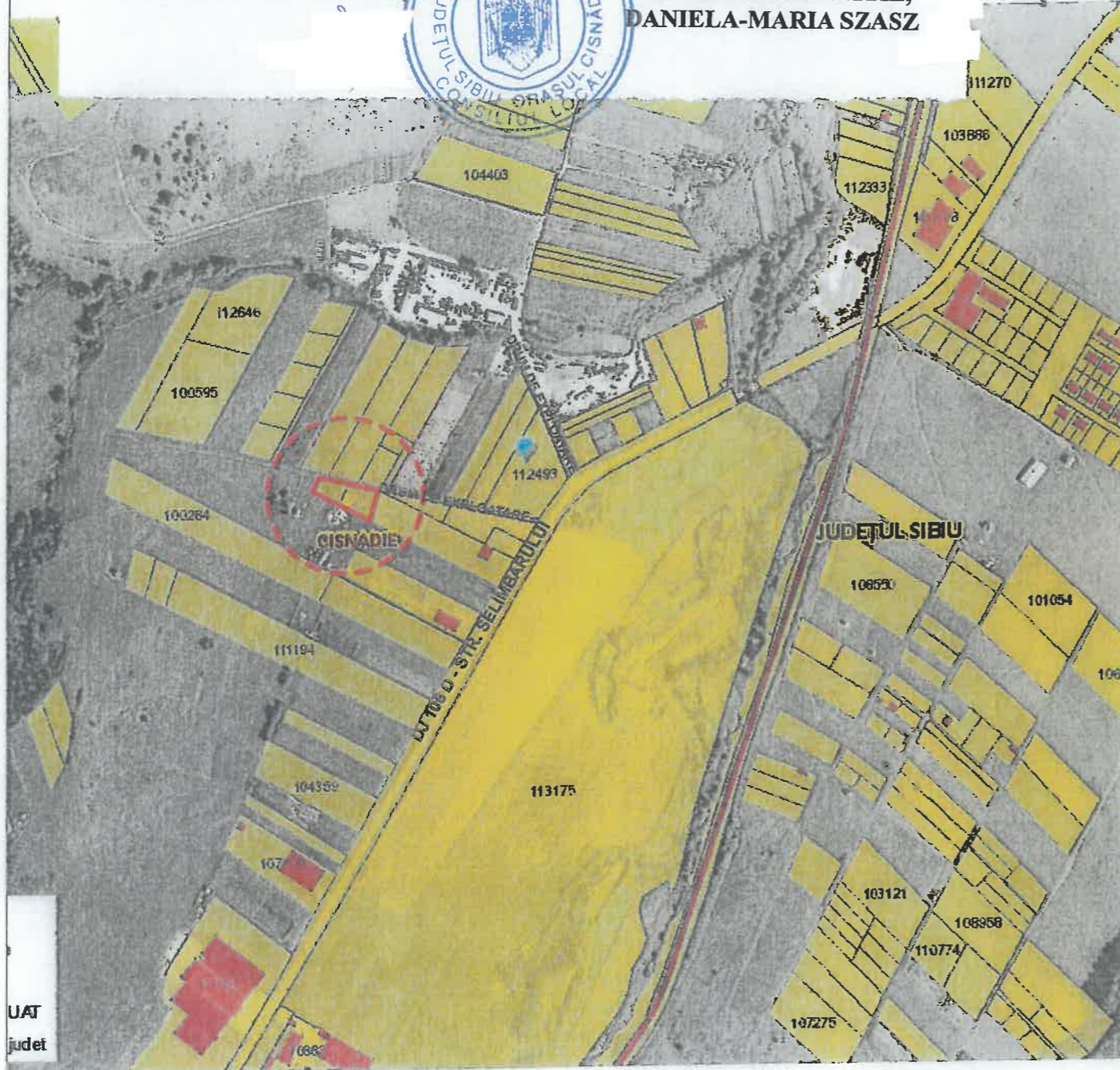
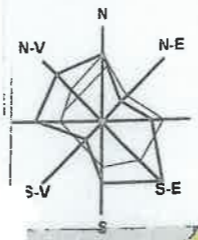
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ



ANEXA NR. 3 LA H.C.L. 18/30 ianuarie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MIHAELA-CARMEN SEUSAN

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ



LEGENDA

LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL



CUI 29682186, J32/108/2012

tel: 0735782011, 0735782012

[www.urbanplanning.ro](http://www.urbanplanning.ro), [urbanplanningsb@gmail.com](mailto:urbanplanningsb@gmail.com)

specificatie	nume	semnatura	Data: 11/2023	BENEFICIAR: <b>DURDUN LUCIAN ȘI DURDUN GABRIELA</b> str. Onceșii, nr.1, loc. Sibiu	Proiect nr: 35/2023
sef proiect	arh. Luminița ISPAS		Scara:	DENUMIRE PROIECT: <b>CONSTRUIRE 3 CASE UNIFAMILIALE</b> str. OE 1285, nr.10, oraș Cisnădie	Faza: PUZ
proiectat	arh. Luminița ISPAS			DENUMIRE PLANSA: <b>INCADRARE IN ZONA</b>	Plansa nr: 0.2
desenat	Boardul de restaurare construcție de arhitectură Ioan ISTRATE				

