

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

**HOTĂRÂREA nr. 140**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru  
"Construire două locuințe și brașamente utilități" în Cisnădie, str. Livezii FN, CF. 113089,  
113090, 113091; beneficiar Șerbu Sorin Inocențiu**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 24 aprilie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 10210/11.04.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 10238/11.04.2025 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. 127/24.04.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 144/23.04.2025;

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;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire două locuințe și brașamente utilități" în Cisnădie, str. Livezii FN, beneficiari Șerbu Sorin Inocențiu, 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 2310 mp.

**Art. 3** Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

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

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

"CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"

- POT max. propus =45%

- CUT max.propus = 0,9mp ADC/mp teren

- regim de construire propus = D/P+E

- înălțimea maximă = 7.00m la cornișa /9.50 m la coamă, înălțimea 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.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**\* funcțiuni admise:**

- locuințe individuale, în regim de construire izolat;

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu acestea, după cum urmează:

- \*spații verzi amenajate,
- \*anexe gospodărești și garaje
- \*accesuri pietonale și carosabile
- \*rețele tehnico-edilitare.

**\* funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele

**\* funcțiuni interzise:**

- se interzic orice alte utilizări decât cele admise cu condiționări;

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

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

\* activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat( peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule 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 de materiale re folosibile, depozitare en-gross

\* 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.

**CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**\* Caracteristici ale parcelelor:**

Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de 350 mp și front de minimum 14.00 m. Prin documentația P.U.Z. se propune realizarea a 4 parcele destinate dezvoltării de locuințe unifamiliale și un lot cu destinația-alee de acces

**\* amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile aferente loturilor 2 și 5 se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Livezii cu o distanță variabilă cuprinsă între 7.00 m-8.70 m, generată de zona de protecție LEA- conform Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice

Nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor.

**\* amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Construcțiile tip anexă gospodărească sau garaj, se vor putea amplasa la o distanță minimă de 0.60 m față de limitele laterale ale parcelelor

**\* amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare:**

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minim egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Distanța minimă dintre clădirile de 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 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dinspre parcelele învecinate (respectiv H=2.20 m)

\* **amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va fi de minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele. Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de față.

\* **asigurarea spațiilor pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor de parcare destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse. Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă.

\* **realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată, se va realiza din str. Livezii, având o ampriză totală de 10.00 m, prin intermediul unei alei de acces, de utilitate privată, conform Planșei nr. 0.2-Reglementări urbanistice. Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile. Nu este recomandată utilizarea șapelor de beton.

#### **Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:**

- **alimentarea cu apă:** se va asigura prin bransarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.
- **canalizarea:** se va asigura prin bransarea la rețeaua publică de canalizare
- **alimentarea cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum se va face prin bransarea la rețeaua deja existentă
- **alimentarea cu gaze:** se vor face extinderi la rețelele de distribuție din zonă pentru a asigura posibilitatea bransării la rețea a tuturor noilor utilizatori
- **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. 737 din 02.10.2023, Certificatul de Urbanism nr. 738 din 02.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1345 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 28473 din 18.12.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 4 din 14.05.2024 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 10.03.2025 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 7602 din 25.03.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. (g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 10.00 m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. 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 în zona reglementată, se va realiza din str. Livezii, având o ampriză totală de 10.00 m, prin intermediul unei alei de acces, de utilitate privată, conform Planșei nr. 0.2-Reglementări urbanistice. Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile. Nu este recomandată utilizarea șapelor de beton. 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 autovehiculelor 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. 28473/18.12.2024 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 Șerbu Sorin Inocențiu.

**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 24 aprilie 2025, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VASILE-DORIN MANEA**



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

**Difuzare:**

1 ex. Institutia 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. Șerbu Sorin Inocențiu, str.

1 ex. Afișaj

, loc. Sibiu

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 140/24 aprilie 2025<sup>1</sup>**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup> s-a făcut cu majoritate simplă o calificată x absolută o <sup>2</sup>	24/04/2025	
2	Comunicarea către primar <sup>2)</sup>	30/04/2025	
3	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	30/04/2025	
4	Aducerea la cunoștința publică <sup>4) +5)</sup>	30/04/2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4) +5)</sup>	30/04/2025	
6	Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	30/04/2025	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

<sup>1)</sup>Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

<sup>2)</sup>Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

<sup>3)</sup>Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al orașului comunică hotărârile consiliului local al orașului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării .....

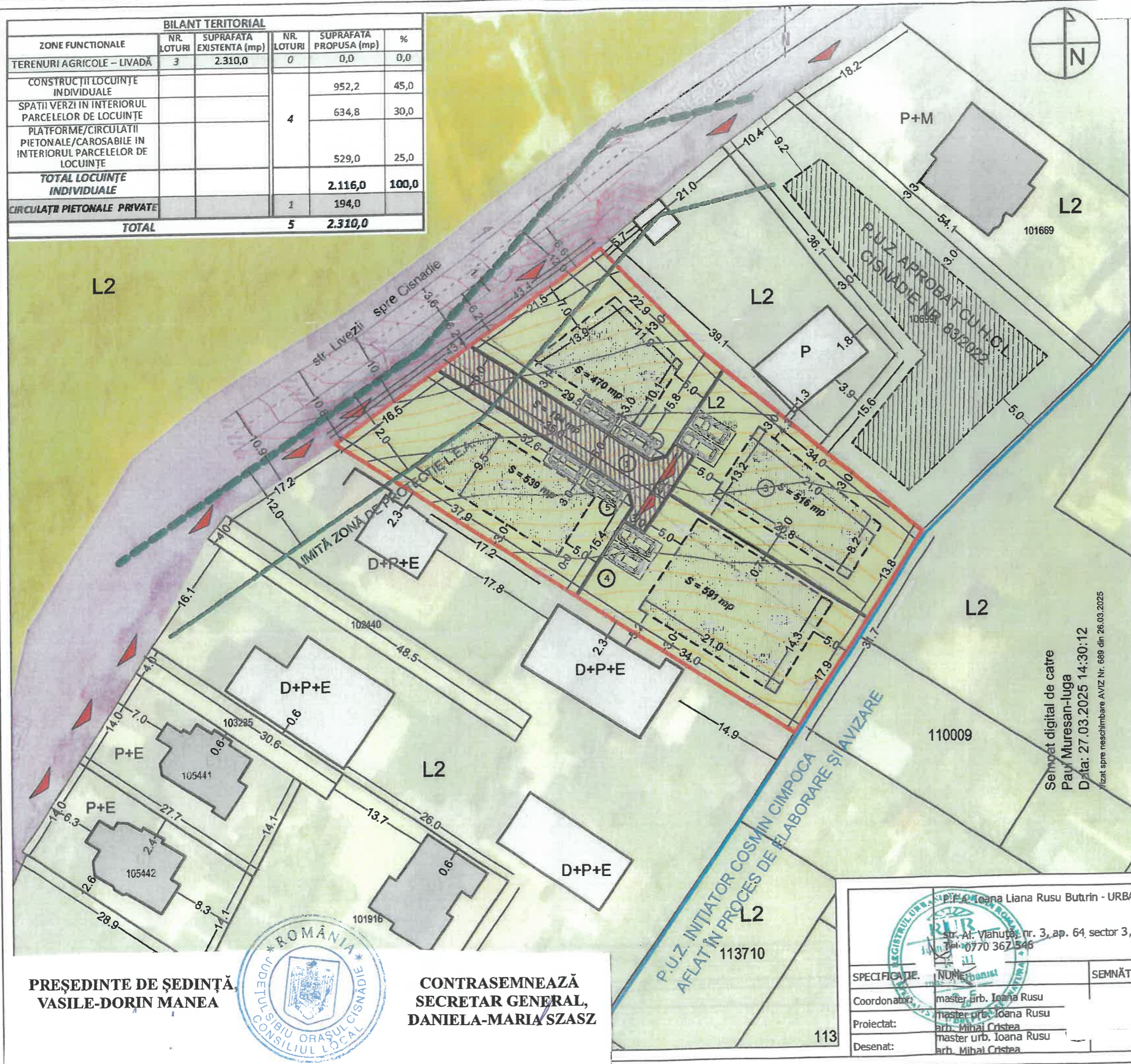
<sup>4)</sup>Art. 197 alin. (4): "Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al orașului."

<sup>5)</sup>Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor...cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

<sup>6)</sup>Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică."

<sup>7)</sup>Art. 199 alin. (2): "Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

BILANT TERITORIAL					
ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENTA (mp)	NR. LOTURI	SUPRAFATA PROPUSA (mp)	%
TERENURI AGRICOLE - LIVADA	3	2.310,0	0	0,0	0,0
CONSTRUCȚII LOCUINȚE INDIVIDUALE				952,2	45,0
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELELOR DE LOCUINȚE			4	634,8	30,0
PLATFORME/CIRCULATII PIETONALE/CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR DE LOCUINȚE				529,0	25,0
<b>TOTAL LOCUINȚE INDIVIDUALE</b>				<b>2.116,0</b>	<b>100,0</b>
CIRCULAȚII PIETONALE PRIVATE			1	194,0	
<b>TOTAL</b>			<b>5</b>	<b>2.310,0</b>	



**CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 737 DIN 02.10.2023 ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 738 DIN 02.10.2023**  
**Pl. 0.2. Reglementări urbanistice - zonificare**  
**Cisnădie str. Livezii F.N. C.F. 113091; 113089; 113090**

**LEGENDĂ**  
**LIMITE**

- LIMITĂ PARCELE REGLEMENTATE
- PARCELE
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- L2 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- CIRCULAȚII PUBLICE
- CIRCULAȚII PRIVATE
- LINIE ELECTRICA AERIANA
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE L.E.A.
- CLĂDIRI EXISTENTE ÎNTABULATE
- CLĂDIRI EXISTENTE IDENTIFICATE PE ORTOFOTOPLAN DIN ANUL 2007
- AMPLASAMENT CLĂDIRI
- EDIFICABIL
- ACCESE AUTO

**S. reglementată P.U.Z = 2.310 mp**  
**Categorie de folosință - LIVADĂ INTRAVILAN**  
 P.O.T. maxim = 45%  
 C.U.T. maxim = 0.9  
 Spații verzi - minim 30%  
 H. max la cornioșă = 7.00 m H. max la coamă = 9.5 m  
 Regim maxim de înălțime propus: P/D + E  
 Conform HG 1231/2008, art.20 construcțiile se încadrează în Categoria de Importanță REDUSA - "D". Conform P100-1/2013, vol. I cap 4.4.5 construcțiile se încadrează în clasa IV de importanță (clădiri de mica importanță).  
 Distanța de siguranță la foc, potrivit art 2.3 din P118 nu se normează deoarece pereții dintre clădirile învecinate sunt incombustibili cu R.F. 3 ore și tâmplăria din PVC și sticla cu RF 1,5 ore

Semneț digital de către  
 Pav Muresan-Iuga  
 Data: 27.03.2025 14:30:12  
 Vizat spre neschimbare AVIZ Nr. 689 din 26.03.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 VASILE-DORIN MANEA



CONTRASEMNEAZĂ  
 SECRETAR GENERAL,  
 DANIELA-MARIA SZASZ

SPECIFICAȚIE:		NUME:		SEMNĂTURA:		SCARA:		BENEFICIARI:		NR. PR.:	
Coordonator:		master urb. Ioana Rusu				1:500		SORIN INOCENȚIU ȘERBU		9/2023	
Proiectat:		master urb. Ioana Rusu				DATA:		ADRESA:		FAZA:	
Desenat:		arb. Mihai Cristea				MARTIE 2025		ORAȘUL CISNĂDIE, STR. LIVEZII, F.N., C.F. 113089 ; 113091; 113090		P.U.Z.	
		arb. Mihai Cristea				TITLU PLANȘĂ:		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE		PL. NR.:	
										0.2.	



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**P.U.Z. CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI  
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 737 DIN  
02.10.2023 ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE  
INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM  
C.U. 738 DIN 02.10.2023**

Județul Sibiu, orașul Cisnădie, str. Livezii, F.N. C.F. 113089 C.F. 113091 C.F.  
113090

**BENEFICIAR:**

SORIN INOCENȚIU ȘERBU

**FAZA:**

P.U.Z. PROIECT NR. 9/2023



## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

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

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor pe parcelele incluse în zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarului construcției.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.

o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

O ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplică pe parcelele situate pe str. Livezii, F.N., C.F. 113089 C.F. 113091 C.F. 113090, proprietari SORIN INOCNEȚIU ȘERBU soția VICTORIA ȘERBU și marcat pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi

plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

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

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), stabilit în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabil pentru construire, vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile alin. 2.3. construcțiile și amenajările care au drept scop revenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

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

6.1. Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de minim 7 metri, pe întreaga suprafață de teritoriu reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

6.2. Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale către vecinii situație la nord și sud de perimetrul reglementat cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri (conform planșei 0.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE)

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale situate către drumul privat de acces și față de limitele laterale dintre parcelele 4 și 3 la o distanță de 0,7 metri, cu respectarea prevederilor Codului Civil (conform planșei 0.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE)

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 metri.

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

Porțiunile de teren aferente cailor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deserveșc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4,0 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

Porțiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciara cu servitute în favoarea tuturor loturilor pe care le deserveșc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

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

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

#### **construcții**

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

- a) front la strada de minimum 12 m;
- b) suprafața minimă a parcelei este de 250 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 30% din suprafața parcelelor.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

În interiorul zonei reglementate prin intermediul Planului Urbanistic Zonal, se propun ca unități funcționale:

**SUBZONA L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI**

### **4. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

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

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

- locuințe individuale, în regim de construite izolat ;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
  - Spații verzi amenajate;
  - Anexe gospodărești și garaje;
  - Accese pietonale și carosabile;
  - Rețele tehnico-edilitare;

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

- se admit servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele;

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

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2.  
Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

**CISNĂDIE, STR. LIVEZII - CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 737 DIN 02.10.2023 ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 738 DIN 02.10.2023**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp A.D.C, 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 precolectare 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**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 350 mp și front de minim 14,00 m;

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

- retragerea clădirilor de la aliniament se va realiza astfel în cât să se asigure respectarea zonei de protecție de 12.00 m de la L.E.A. existentă pe str. Livezii, astfel: pentru parcela nr. 5 retragerea de la aliniament va fi de minim 8.7 metri, pentru parcela nr. 2 retragerea de la aliniament va fi de minim 7.0 metri
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor;

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00 metri
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 m.
- construcții tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim de 60 de centimetri față de limitele laterale ale parcelelor;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 metri)

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandată utilizarea șapelor de beton;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;

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

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:  
Demisol/Parter + 1 Etaj/Mansardă
- H. maxim la cornișă – 7,00 m de la cota amenajata a terenului

- H. maxim la coamă – 9,50 m de la cota amenajata a terenului

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

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- 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 asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau rigole;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

#### **ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulații 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 pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți;
- suprafața minimă verde va fi de 30%;

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,6 centimetri, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă;
- gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi;

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- POT maxim = 45%;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- CUT maxim = 0.9;

### **5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Nu se impune stabilirea unor unități teritoriale de referință, fiind suficientă reglementarea în cadrul sistemului de zone și subzone funcționale.

  
Intocmit  
DE  
Master Urb. Ioana Liana Rusu

Redactat

Arh. Mihai Cristea

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VASILE-DORIN MANEA



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ.

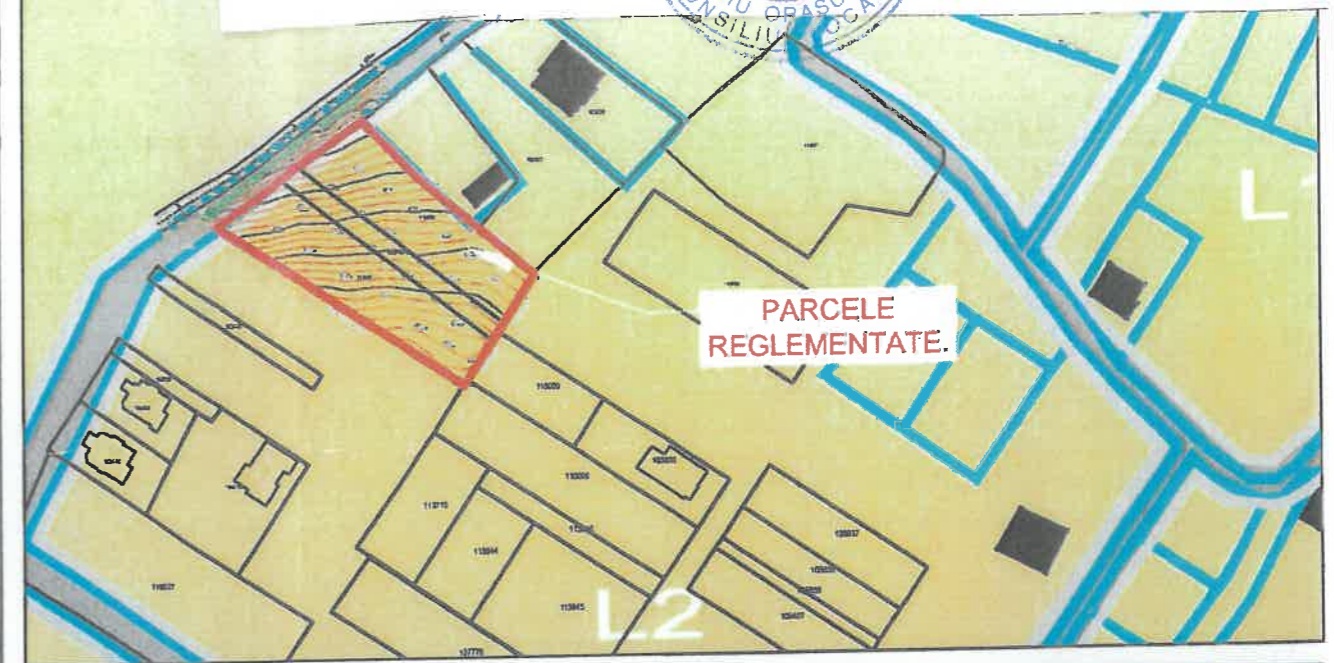


INCADRARE  
P.U.G. CISI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VASILE-DORIN MANEA



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ



	P.F.A. Ioana Liana Rusu Buturin - URBANIST str. Al. Vlahuță, nr. 3, ap. 64, sector 3, București Tel: 0770 367 546	BENEFICIARI: SORIN INOCENȚIU ȘERBU ADRESĂ: ORAȘUL CISNĂDIE, STR. LIVEZII, F.N., C.F. 113089 ; 113091; 113090	NR. PR.: 9/2023
SPECIFICAȚIE:	NUME:	SEMĂTURA:	SCARA: 1:2000
Coordonator:	master urb. Ioana Rusu		TITLU PROIECT: CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 737 DIN 02.10.2023 ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CONFORM C.U. 738 DIN 02.10.2023
Proiectat:	master urb. Ioana Rusu arh. Mihai Cristea		FAZA: P.U.Z.
Desenat:	arh. Mihai Cristea		PL. NR.: 0.0.
		DATA: MARTIE 2025	TITLU PLANȘĂ: ÎNCADRARE

