

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr. 139**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru  
"Construire locuință, anexe, garaj, filigorie, șopron, amenajări exterioare, împrejmuire teren și  
bransamente utilități" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 107158, 110936; beneficiari Oprica Tudor  
Emilian și proprietarii**

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. 10087/10.04.2025 întocmit de inițiator și Raportul de  
specialitate nr. 10112/10.04.2025 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. 126/24.04.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate,  
protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 143/23.04.2025;

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 locuință, anexe, garaj, filigorie, șopron,  
amenajări exterioare, împrejmuire teren și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF.  
107158, 110936; beneficiari Oprica Tudor Emilian și proprietarii, conform anexei nr. 1- Planșa de  
Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și  
încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art. 2** Suprafața reglementată este de 2450 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 LOCUINȚĂ, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, ȘOPRON, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"

- POT max. propus =35%

- CUT max.propus = 1,00mp ADC/mp teren

- regim de construire propus = S/D+P+1/M

- înălțimea maximă coamă/atic = 10.00 m de la CTN

- înălțimea maximă la cornișă= 7.00 m 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.

**Reglementări propuse conform Plansei de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:**

\* **funcțiuni admise:** locuințe individuale sau colective mici cu maxim 2 unități locative pe parcelă amplasate izolat;

\* **funcțiuni admise cu condiționări:** funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250.0 mp ADC cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;

- funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

\* **funcțiuni interzise:** alte funcțiuni decât cele admise. Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare 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

- construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;

- 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.

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

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de reglementări Urbanstice, Pl. nr. U0.2. Construcțiile se vor retrage cu minim 5.00 m de la aliniamentul nou creat.

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale 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 3,00 m.

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

Construcțiile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu ferestre a camerelor de locuit, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu mai puțin de 4,00 m.

\* **spații libere/plantate:** spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

\* **împrejuririle:** împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, restul o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu. Împrejuririle pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m

\* **aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate

\* **spații pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise se vor norma conform R.G.U.

\* **accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada propusă la o ampriză totală de de 8.50 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 64.00 mp, în favoarea domeniului public.

**Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:**

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

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extinderea și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

- **alimentarea cu energie electrică:** în prezent în zonă nu există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

- **alimentarea cu gaze:** în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.
- **telefonie:** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.
- **salubritate:** Pubelele pentru evacuarea gunoierului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 553 din 19.07.2023, Avizul de Oportunitate nr.24535 din 05.12.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 16312 din 18.07.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V 6 din 03.04.2024 cu nr. 10102 din 24.04.2024 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 23.12.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 2400 din 30.01.2025 emisă de Consiliul 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 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. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada propusă la o ampriză totală de de 8.50 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 64.00 mp, în favoarea domeniului public. 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, 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 autoturajelor 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. 16312/18.07.2024 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 Oprica Tudor Emilian și proprietarii

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

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

Adoptată la Cisnădie, în data de 24 aprilie 2025, cu 18 voturi „pentru”

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



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

**Difuzare:**

1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu

1 ex. Primar

1 ex. Secretar General

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Evidențe hotărâri

1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ

1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură

1 ex. O.C.P.I. Sibiu

1 ex. Oprica Tudor Emilian,

, jud. Sibiu

1 ex. Afișaj

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 139/24 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)</sup> +5)	30/04/2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4)</sup> +5)	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 cunoștință 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."

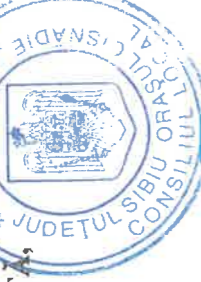
# ANEXA NR. 1 LA H.C.L. 139/24 aprilie 2025

## PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREMIURI  
TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI  
jud. Sibiu, Cîndărie, str. Celăji, nr. FN, CF NR 110936 și CF NR 107158 Cîndărie  
PLANȘA UO.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

STRADA PROPUȘA PRIN P.U.G.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VASILE-DORIN MANEA



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA ȘASZ

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT		PROPUȘ	
mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA PROPUȘĂ PENTRU CEDARE (pentru modernizarea profilului de drum)	0,0	0,0	0,0	54,0	2,0
SUPRAFAȚA TERENULUI DIFERENȚIAL	0,0	0,0	0,0	2388,0	100,0
TEREN LIBER ÎN TERENUL	2457,0	100,0	0,0	0,0	0,0
PROPRIETĂȚI ÎNVIATE	0,0	0,0	0,0	1073,7	45,0
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0,0	0,0	0,0	477,2	20,0
CIRCULAȚII PETONALE ȘI CAROSABILE	0,0	0,0	0,0	53,1	2,0
ZONA VERDE - SPAȚII VERZI	0,0	0,0	0,0	2450,0	100,0
SUPRAFAȚA TOTALĂ PUZ	2457,0	100,0	0,0	0,0	0,0

CALCULUL SUPRAFEȚEI IMOBIL - teren -  
imobil nr. cadastral 110936; CF nr. 110936 Cîndărie

### INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467672.803	434440.312
2	467653.178	434444.699
3	467642.078	434383.738
4	467661.726	434379.055
7	467672.758	434440.066

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1250 mp

CALCULUL SUPRAFEȚEI IMOBIL - teren -  
imobil nr. cadastral 107158; CF nr. 107158 Cîndărie

### INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
4	467661.726	434379.055
5	467680.608	434374.692
6	467691.637	434435.704
7	467672.758	434440.066

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1240 mp

Proprietar: STRELTOV  
LUMINITA SI STRELTOV  
ROMAN (fostii proprietari:  
BUZEA FLORIN SI BUZEA  
GABRIELA MARIA)  
CF NR 107158 Cîndărie  
Suprafața: 1200 mp

PARCELA GENERATOARE PUZ  
Proprietar: OPRIȘCA TUDOR  
EMILIAN  
CF NR 110936 Cîndărie  
Suprafața: 1250 mp

Semnat digital de către  
Paul Muresan-luga  
Data: 25.03.2025 17:03:07  
Vizitator nrachibitane AVIZ Nr. 688 din 25.03.2025

- #### LEGENDA
- Limita parcelă generatoare PUZ
  - Limita zonă reglementată
  - Limita zonă soluțiată conform A.O. 2463/905-12.2023
  - Limita de proiectare parcelă
  - Limita PUZ amplasat / în curs de elaborare
  - Aliniament înălțat - propus în urma cedării de teren în vederea modernizării amplasamentului

- #### CONSTRUCȚII ȘI EDIFICĂBILE
- suprafață maximă edificabilă propusă
  - rețeașă minimă obligatorie
  - plăvălă deșeurilor - puțuri selective
  - construcții existente
  - amenajări posibile pentru construcții propuse

- #### MOD DE UTILIZARE A TERENULUI
- deschisă obiectivelor propuse L2 - locuințe individuale și colective mici (maxim 2 unități locale pe parcelă)
  - teren propus pentru cadavre în vederea realizării profilului de drum
  - L2 - locuințe individuale și colective mici situate în zona studiului
  - MT - zone mixte rezidențiale-servicii situate în zona studiului

- #### CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- circulație pietonală propusă
  - circulație pe bicicletă propusă
  - acces auto parcelă
  - acces auto parcare
  - sens de circulație auto
  - sens de circulație pietonală
  - ar cordoanelă carosabilă
  - locuri de parcare propuse pe parcelele reglementate

\* grafic realizat din documentațiile de urbanizare aprobate și în desenele (A.50m - caz de excepție) planșă de f.50m

#### REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘE

FUNCȚIUNI ADMISE

- LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI (MAXIM 2 UNITĂȚI LOCUINȚE PE PARCELĂ)
- SE ADMIT FUNCȚIUNI COMERCIALE ȘI SERVICII PROFESIONALE CU CONDIȚIA CA SUPRAFAȚA ACESTORA SĂ NU DEPĂȘEASCĂ 250 MP ADC ȘI SĂ NU GENEREZE TRANSPORTURI GRELE
- ASPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - CLĂDIRILE SE VOR RETRAGE FAȚĂ DE ALINIAMENT CU MINIM 5,00 m
- ASPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE DISTANȚA MINIMĂ EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ, DAR NU MAI PUȚIN DE 3,00 m
- FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE DISTANȚA MINIMĂ EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ, DAR NU MAI PUȚIN DE 5,00 m
- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI - PARCELELE SUNT CONSIDERATE CONSTRUIBILE DOAR DACĂ AU ACCES CAROSABIL DE MINIM 5,00 m DINTR-O CIRCULAȚIE PUBLICĂ
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - H MAXIM = S/D+P+I/M, H MAXIM LA CORNIȘĂ = 7,00 m DE LA CTN, H MAXIM LA COAMĂ SAU ATIC SUPERIOR = 10,00 m DE LA CTN
- PARCAJE - SE PROPUN ÎN ÎNĂLȚIMEA DE PARCARE PENTRU PRECARE UNITATE LOCUINȚĂ NU SE ADMITE PARCAREA PE CIRCULAȚIILE PUBLICE
- PENTRU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE VOR FI PREVĂZUTE LOCURI DE PARCARE CONFORM RGU
- ÎMPREJURIRILE ȘI LATERALE VOR AVEA ÎNĂLȚIME DE MAXIM 2,50 m
- SPAȚII VERDE ȘI SPAȚII PLĂSATE - SPAȚII VERZI MINIM 35 %
- INDICATORI URBANISTICI - POT MAXIM ADMIS = 35 %, CUT MAXIM ADMIS = 1,40

#### PROFILUL STRADALE

SCARA: 1:200

POT MAXIM = 35% - CUT MAXIM = 1,40

H maxim = S/D+P+I/M

H maxim cornișă = 7,00 m de la CTN

H maxim coamațatic = 10,00 m de la CTN

Parcelă generatoare PUZ, CF NR 110936 Cîndărie - TEREN SITUAT ÎN ÎNTRAVILAN  
PROPRIETARI: OPRIȘCA TUDOR EMILIAN ȘI OPRIȘCA ADRIANA-MIRIELA  
Folosință actuală: intravilan - învede  
Suprafața = 1250 mp

Se adaugă pentru reglementare: CF NR 107158 Cîndărie  
PROPRIETARI: STRELTOV LUMINITA ȘI STRELTOV ROMAN (fostii proprietari: BUZEA  
FLORIN ȘI BUZEA GABRIELA MARIA)  
Folosință actuală: intravilan - învede  
Suprafața = 1200 mp

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ = 2450 mp  
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 688/2025-03-25

VERIFICATOR	STAFĂ	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	DATA
E C O	SPACE	ING. CRISAN EMIL AURELIAN	[Signature]	1:200, 1:1000	11/2024
PROIECTAT		stag.urb. Madalina A.Perisor	[Signature]		
DESEMAT		stag.urb. Madalina A.Perisor	[Signature]		

BENEFICIAR  
OPRIȘCA TUDOR-EMILIAN și soția  
OPRIȘCA ADRIANA-MIRIELA  
jud. Sibiu, Cîndărie, str. Celăji, nr. 71

TITLU PROIECT  
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ,  
FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE,  
IMPREMIURI TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI  
jud. Sibiu, Cîndărie, str. Celăji, nr. FN, CF NR 110936, 107158 Cîndărie

TITLU PLANȘA  
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE  
PLANȘA UO.2



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI

ORAȘ CISNĂDIE, STRADA CETĂȚII, FN

CF NR 110936 și CF NR 107158 Cisnădie

**Beneficiar:**

Primăria Orașului Cisnădie

- La inițiativa proprietarilor parcelei generatoare PUZ:  
OPRICA TUDOR-EMILIAN și soția OPRICA ADRIANA-MIHAELA

**Data elaborării:**

MARTIE 2024



## VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT PUZ

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea planului urbanistic zonal prin care se detaliază reglementările referitoare la modul de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie 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.

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 pe care a urmat-o și documentația inițială.

#### 2. Baza legală a elaborării

Documentațiile care stau la baza întocmirii planului urbanistic zonal sunt:

- GM 010/2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – reglementare tehnică (ordin 176/N/2000)
- GM 007/2000 Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU (ordin 21/N/2000)
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, precum și OUG nr. 7/2011 privind completarea și modificarea acesteia
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări
- Legea fondului funciar nr.18/1991 cu modificările și completările ulterioare
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare
- Legea 265/2006 pentru aprobarea ordonanței nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil din 2009, actualizat
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare
- P.U.G. orașul Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015
- Certificatul de urbanism nr. 553 emis în data de 19/07/2023 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie
- Avizul de oportunitate nr. 24535 din 05/12/2023 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie.

#### 3. Domeniul de aplicare

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru imobilele cu CF NR 110936 Cisnădie și CF NR 107158 Cisnădie, situate în intravilanul orașului Cisnădie, pe str. Cetății, FN, marcate pe planșele aferente acestui Regulament Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament are un caracter director, la elaborarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament 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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intra sub incidența articolelor 3-9 din Regulamentul General de Urbanism.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 10-12 din Regulamentul General de Urbanism.

### EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, poluare a aerului, solului sau apei. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Acestea se vor face numai pe baza unui studiu de impact elaborat conform prevederilor legale.

#### **ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acestora, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de Reglementări – Echipare edilitară a prezentului plan urbanistic zonal.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile din regulamentul local de urbanism aferent PUG.

#### **ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Utilizările admise, admise cu condiționări și interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

#### **LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, etc.) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism și Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.

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

#### **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea pe cât posibil a condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 a Regulamentului General de Urbanism, a normelor de igienă aprobate de OMS și a STAS-urilor în vigoare.

#### **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

Amplasarea clădirilor față de drumurile publice se face în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG.

În zona drumul public se pot autoriza:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Stații de alimentare cu resurse de energie;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau instalații de acest fel.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona reglementată nu intră sub incidența articolelor 19-22 din Regulamentul General de Urbanism.

#### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile regulamentului privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

#### **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile regulamentului privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii.

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

#### **ACCES CAROSABIL**

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, mai ales a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Amplasarea și caracteristicile acceselor carosabile sunt detaliate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință în prezentul regulament.

#### **ACCES PIETONAL**

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură acces pietonal, potrivit importanței și destinației construcției, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, conform art. 26 din Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea și caracteristicile acceselor pietonale sunt detaliate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință în prezentul regulament.

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

##### **RACORDAREA LA REȚELE DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Prevederile Regulamentului General de Urbanism au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile articolului 27 a Regulamentului General de Urbanism, conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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**

##### **PARCELAREA**

Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament la prescripțiile specifice zonelor funcționale și nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum 14m pentru clădiri izolate sau 12m pentru clădiri cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau 250 mp pentru cuplat;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

##### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Stabilirea înălțimii construcțiilor se face în baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante în zonă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut la fiecare zonă în parte.

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

##### **PARCAJE**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

##### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului General de Urbanism: pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

##### **ÎMPEJMURI**

Conform Regulamentului General de Urbanism este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- Împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei.

### III. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale sau colective mici cu maxim 2 unități locative pe parcelă

##### Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale, ateliere cu suprafața până la 250 mp ADC, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare;
- Funcțiuni care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

##### Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte utilizări față de cele specificate la Articolul 1 și 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarelor utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp ADC și generează transporturi grele și trafic de persoane, care au program prelungit peste ora 22,00 și produc poluare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri și panouri publicitare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze și stații mari de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor precum alunecări de teren sau inundații;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, excepție o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor precum alunecări de teren sau inundații.

#### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

##### Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se admit operațiuni de comasare sau divizare a parcelelor;
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - o Front la stradă de minimum 14 m pentru clădirile izolate;
  - o Suprafața minimă a parcelei de minim 350 mp pentru clădiri amplasate izolat;
  - o Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

##### Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind limita între domeniul public și proprietatea privată;
- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,00 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

##### Art. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerile față de aliniament de minim 5,00m pentru a permite amenajarea locurilor de parcare
- Retragerile față de limitele laterale vor fi cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3,00m.
- Retragerile față de limitele posterioare vor fi egale cu înălțimea măsurată la cornișă construcției propuse, dar nu mai puțin de 5,00m.

#### Art. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, dar nu la mai puțin de 4,00m.

#### Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea a incendiilor;
- Pentru circulațiile și accesurile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu se recomandă utilizarea șapelor de beton;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Accesurile pietonale se recomandă a fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare;
- Se propune modernizarea drumului de exploatare cu un profil de 8,50 m, cu două benzi carosabile de 3,50 m și un trotuar de 1,50 m.

#### Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. PARCAJE

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;
- Se recomandă utilizarea unor pavaje permeabile (pavaje grilă/dale înierbate) pentru a evita mineralizarea excesivă a solului.

#### Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor propuse poate fi S/D+P+E/M;
- În funcție de conformația terenului natural se pot admite subsoluri sau demisoluri;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară, în punctul cel mai înalt nu va depăși 7,00 m, iar la coamă sau atic superior nu va depăși 10,00 m.

#### Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene prin armonizarea acestora cu vecinătățile imediate;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic, este interzisă;
- Se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țiglă ceramică profilată. Se interzice utilizarea de azbociment, a tablei din aluminiu sau zincată;
- Firidele de bransament vor fi îngropate sau integrate în construcție sau în împrejmuirea terenului;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea unor materiale, culori, finisaje nespecifice zonei, care ar agresa vizual zona.

#### Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- În cazul în care nu există posibilitatea extinderii rețelelor de apă și canalizare, se va impune obligativitatea instalării micro-stațiilor de epurare;
- Toate cablurile electrice și conductele aferente rețelelor edilitare vor fi amplasate în subteran sau în nișele construcțiilor cu acordul proprietarilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, iar dacă acest lucru este necesar se recomandă o mascare a acestora pentru a nu fi vizibile direct din circulațiile publice;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale;



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

#### Art. 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor; Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp. Suprafața minimă verde va fi de 35% din suprafața parcelei;
- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă și vor fi tratate ca spații verzi decorative;
- Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate ca spații verzi și se recomandă evitarea acoperirii unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (beton, asfalt) fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol a apelor provenite din precipitații;
- Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și curți, pentru acestea recomandându-se dale înierbate sau pavaje grilă.

#### Art. 14 ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă împrejmuirile cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 2,00 m, cu un soclu opac de 0,60 m, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu;
- Se interzice dublarea părții transparente cu folie de tablă;
- Gardurile pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m și pot fi realizate din orice material, se recomandă o manieră transparentă pe zona grădinilor pentru evitarea umbririi;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

##### Art. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI – POT

- POT maxim = 35 %

##### Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

- CUT maxim = 1,0

Documentația pentru care se elaborează prezentul regulament local de urbanism este pentru planul urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE, GARAJ, FILIGORIE, SOPRON, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, CF NR 110936 CISNĂDIE și parcela inclusă pentru reglementare cu CF NR 107158 CISNĂDIE.

#### APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Regulamentul devine act de autoritate al administrației publice locale.



Întocmit,  
Stag.urb. Petrișor Mădălina-Alexandra

Șef proiect,  
Arh. Urb. Emil A. Crișan

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VASILE-DORIN MANEA



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
DANIELA-MARIA SZASZ

