

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 64

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuințe" în Cisnădioara, str. Dealului FN, CF. 114397, beneficiar MATEI VIRGIL

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 27 februarie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 899/14.01.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 954/14.01.2025 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. 55/25.02.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 64/25.02.2025;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe" în Cisnădioara, str. Dealului FN, beneficiar Matei Virgil, 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 3300 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 LOCUINȚE"

- POT max.=25%
- CUT max.= 0,9mp ADC/mp teren
- regim de construire propus= P+1E/S+P+M
- înălțimea maximă admisă= Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornișa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălțimea maximă a construcției să fie de 7.20 m în orice punct al construcției, conform H.C.L. Cisnădie nr. 154/2021. Înălțimea maximă a construcțiilor de tip anexă nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. 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 Planșei de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:

*** funcțiuni admise:**

- locuințe individuale, amplasate izolat, inclusiv anexele acestora, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca acestea să se înscrie în volumul (podului) unui acoperiș cu apnă de 45 grade. Suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului parter.

*** funcțiuni interzise:**

- se interzice orice utilizări, decât cele admise,
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare a următoarelor utilizări, activități productive sau servicii nepoluante, platforme de precolectare 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.

*** retragerea minimă față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02. Construcțiile se vor retrage cu 5,00 m de la aliniamentul nou creat cu str. Dealului

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale 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 4,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02.

*** retrageri minime 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 conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U02

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte 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 :** spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejuririle:** împrejurirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu opac de maxim 0,60 m. Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone ce pot fi dublate cu gard viu

*** 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

* **spatii pentru parcaje:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare.

* **accesuri și circulații:** Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada Dealului, propusă pentru supralărgire la o ampriză totală de 9,40 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafeța de 127.00mp 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 în zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și bransamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. 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 există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și bransamente subterane.

- **alimentarea cu gaze:** în prezent, zona studiată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.

- **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 gunoiului 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. 191 din 20.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 18696 din 25.09.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 14651 din 26.06.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu P.V. 2 din 14.02.2024 cu nr. 5666 din 08.03.2024 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 05.12.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 29546 din 16.12.2024 emisă de 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.

Observații:

La faza DTAC, în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate-piatră cioplită/sculptată, cărămidă, etc) executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen maxim 72 de ore beneficiarul și D.J.C Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art.10 din OG 43/2000 republicată.

Art.5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9,40 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 URBANE 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. 14651/26.06.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art.9 Prezenta se comunică beneficiarului Matei Virgil.

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 27 februarie 2025, cu 17 voturi „pentru”.

**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. Matei Virgil, str. Valea Luminoasă nr. 165, Cisnădioara
1 ex. Afișaj

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 64/27 februarie 2025 ¹			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3

1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ simplă o s-a făcut cu majoritate calificată x absolută o ²	27/02/2025	
2	Comunicarea către primar ²⁾	07/03/2025	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	07/03/2025	
4	Aducerea la cunoștința publică ^{4) +5)}	07/03/2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ^{4) +5)}	07/03/2025	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	07/03/2025	

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

¹⁾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."

²⁾Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

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

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

⁵⁾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."

⁶⁾Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."

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

LEGENDA - LIMITE

- limita zonei studiate P.U.Z. (parcele generatoare)
- limita terenului studiat, S=3.300 mp
- limita parcelei generatoare PUZ dupa cedare
- parcele existente/propuse

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Teren intravilan
- UTR - L 2 - subzona locuintelor individuale si colective mici
- Circulatii carosabile/publice (strada - 9,40 m)
- Suprafata teren ce se cedeaza - 127 mp
- Edificabil propus (zona construabila)
- Accese pietonale si auto

Suprafata parcela generatoare P.U.Z. dupa cedare = 3.173 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. - 25%

C.U.T. - 0.9

Regim de inaltime - P+1, S+P+M

Hmax. la coama 7,00 m fata de CTN

Regim de aliniere - 5,00 m, - aliniere rezultata dupa cedare

Retragerea constructiilor - de limita laterala dreapta 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita laterale stanga 4,00 m

Retragerea constructiilor - de limita posterioara 5,00 m

Spatii verzi - minim - 35%

PARCELE PROPUSE

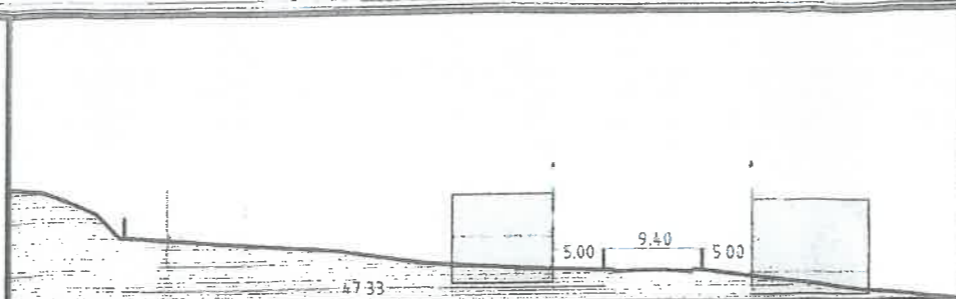
Parcela 1 - S=1.085 mp

Parcela 2 - S=1.020 mp

Parcela 3 - S=1.068 mp

Sup. teren cedata - 127 mp

Sup. Totala = 3.173 mp



105463

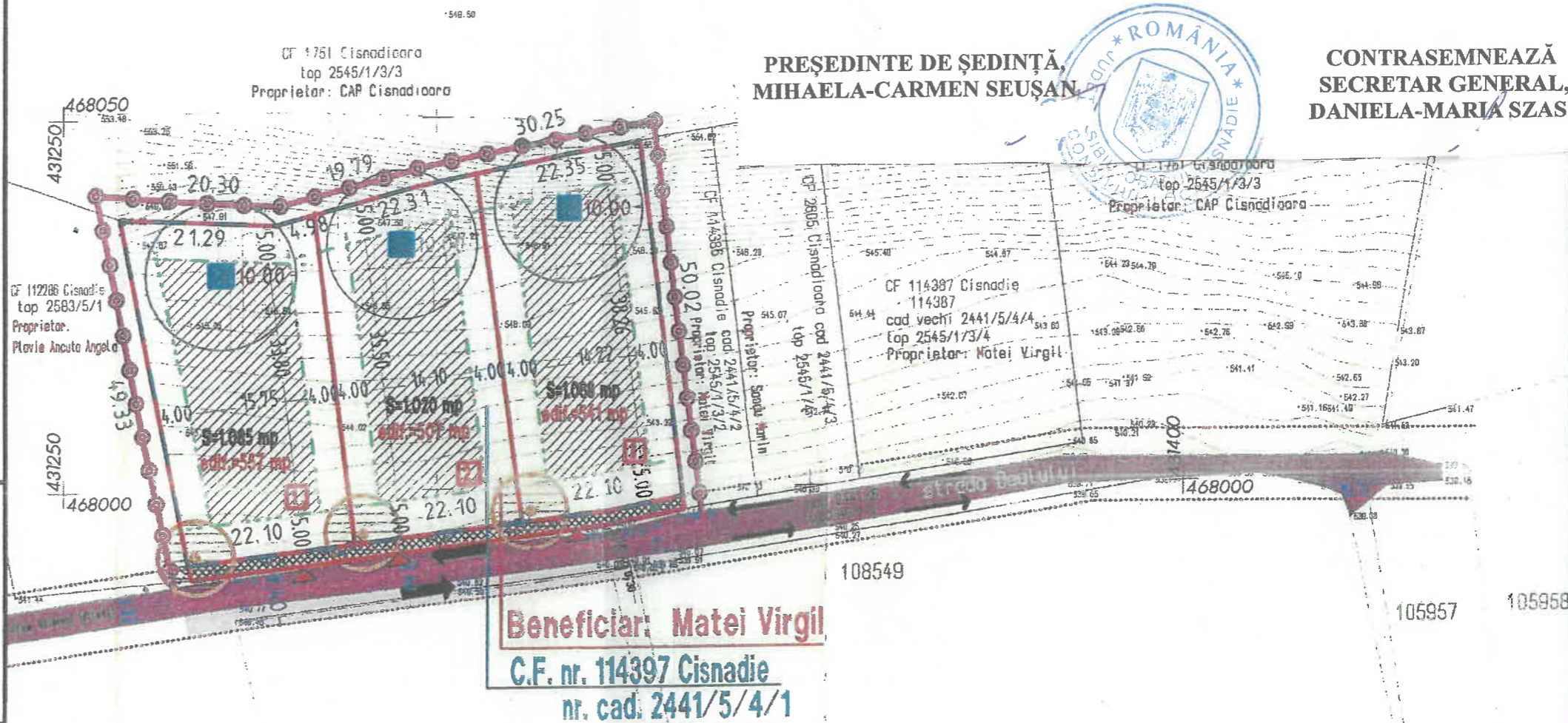
SECTIUNEA A - A
PROFIL 9,40 m



ANEXA NR. 1 LA H.C.L. 64/27 februarie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ



Beneficiar: Matei Virgil
C.F. nr. 114397 Cisnădie
nr. cad. 2441/5/4/1
nr. top. 2545/1/3/1
S=3.300 mp

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Drum intravilan ce se va ceda pentru strada	—	—	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	3.173 mp	96,2 %
Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp				
Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	1.605mp/793mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale /alei	—	—	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %

Semnat digital de catre
Paul Muresan-luga
Data: 27.01.2025 13:09:08

Vizat spre neschimbare AVIZ - revizuit - Nr. 668 din 23.01.2025

Verific./expert	Nume	Semn.	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data	
PROIECTANT GENERAL:				BENEFICIAR:	Pr. nr.
S.C. HENDOR S.R.L.				MATEI VIRGIL	11/1/2023
J32/37/2006, CUI RO18285962				domiciliu in Orasul Cisnădie, satul Cisnădie, str. Valea Luminoasa, nr. 165	
str. Calea Poplacii nr. 20, Sibiu				DENUMIRE PROIECT:	Faza
Sef proiect arh. V. Carstea				PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE	P.U.Z.
Proiectat arh. V. Carstea				Jud. SIBIU, Orasul Cisnădie, satul Cisnădie, (3300 mp) str. Dealului, nr. F.N. CF nr. 114397 Cisnădie,	
Desenat arh. V. Carstea				DENUMIRE PLANSA:	Nr. pl.
Verificat				REGLEMENTARI URBANISTICE	U 02
				- ZONIFICARE -	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE

Orașul Cisnădie, satul Cisnădioara, str. Dealului, nr.
F.N., C.F. nr. 114397 Cisnădie, nr. cad./top. 114397
(c.f. vechi 2714/CISNADIOARA, nr. cad. 2441/5/4/1, nr.
top. 2545/1/3/1)

BENEFICIAR:
Matei Virgil

FAZA
P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoește, stabilește și reglementează modalitatea de aplicare a prevederilor P.U.Z. cu privire la amplasarea și amenajarea construcțiilor pe parcela din 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 beneficiarul construcției.

Valabilitatea Regulamentului Local de Urbanism este stabilită prin Hotărâre de Consiliul Local al unității administrativ teritoriale pe raza căruia se studiază și reglementează documentația de urbanism. Valabilitatea se poate face odată cu aprobarea documentației și în corelare cu Planul Urbanistic General și Strategia de Dezvoltare a Orașului Cîsnădie.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Posibilitatea modificării Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism, aferent se poate face numai cu respectarea condițiilor legale.

1.2. Baza legală a elaborării documentației de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. s-a elaborat în baza prevederilor legale ale Legii 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 domeniului, aflate în vigoare:

- Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*
- Legea nr.50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*,
- Legea nr. 10/1995 *privind calitatea în construcții*,
- Legea nr. 7/1996 *legea cadastrului și a publicității imobiliare*,
- Legea nr. 18/1991 *privind fondul funciar*,
- Legea nr. 137/1995 *privind protecția mediului*,
- Legea nr. 215/2001 *legea administrației publice locale*,
- Legea nr.26/1996 *codul silvic*,
- Legea nr. 107/1996 *legea apelor*,
- Legea nr. 33/1994 *privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*,
- *Codul Civil*,
- Legea nr. 213/1998 *privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*,
- Legea nr. 54/1998 *privind circulația juridică a terenurilor*,
- Ordinul nr. 119/2014 *privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*,

1. 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică pe parcela care a generat documentația de urbanism (parcela identificată prin C.F. nr. 114397 Cislădie, nr. cad./top. 114397 (categoria de folosință fâneată în intravilanul satului Cislădioara, suprafața totală de 3.300 mp) orașul Cislădie, satul Cislădioara, str. Intravilan (Dealului), nr. F.N. marcată pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal. Prezentul regulament are un caracter strict de reglementare în baza cărora se va permite autorizarea.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. 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 consiliul local 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.

2.2. 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 zăpadă, 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, căilor 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 prevenirea 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.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și limita de proprietate. Regimul de aliniere este de 5 metri, față de aliniamentul rezultat în urma cedării de teren pentru lărgirea căilor de acces (stradă) pe suprafața cu funcțiunea de locuire reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal, respectiv pentru cele trei parcele propuse după dezmembrare.

2.3.2. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei: retrageri față de limitele laterale

Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor destinate locuințelor amplasate în regim izolat (individual) vor fi de jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,00 metri pe ambele laturi ale parcelelor (stânga – dreapta).

2.3.3. Retrageria construcțiilor față de limitele posterioare

Retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

2.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Este recomandat ca pe fiecare parcelă să fie edificat un singur corp de clădiri cu funcțiunea de locuință. În cazul în care pe viitor se propune edificarea unor anexe gospodărești aferente locuirii (magazii, șoproane, garaje), distanța minimă dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camera locuibilă, distanța se va reduce la jumătate din înălțime, dar nu la mai puțin de 4,00 m. Se recomandă ca anexele să fie poziționate în zona posterioară a parcelelor din rațiuni estetice și funcționale, dar și în conformitate cu tipologia zonei rurale.

2.3.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Porțiunile de teren aferente căilor de acces (circulație auto și pietonale - străzi) se vor dezmembra și se vor ceda în vederea realizării unei trame stradale care să respecte normele tehnice în vigoare. Dimensiunile drumului propus pentru lărgire va avea un profil de 9,40 metri cu două sensuri destinate autovehiculelor (dublu sens) cu carosabil de 7,00 m (respectiv 3,50 m/sens) și cu trotuare duble, dispuse de-o parte și de alta cu dimensiune de 1,20 m. Acesta va rezulta în urma cedării a unor suprafețe de teren rezultate în urma realizării de documentații de urbanism de tip PUZ.

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

2.3.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Amplasarea utilităților se va realiza pe porțiunea destinată zonelor de circulație cu scopul de-a putea permite racordarea tuturor imobilelor la rețele. Se are în vedere ca utilitățile din zonă să fie extinse în baza unor proiecte de specialitate. Racordarea proprietăților la rețelele edilitare publice se face din rețeaua existentă amplasată în apropiere (energie electrică), prin extinderea acesteia cu posibilitatea ulterioară de branșare individual a fiecărui imobil. În zonă nu se regăsesc alte utilități (gaz, apă – canal, telefonie, etc).

Toate racordările și extinderile de utilități se vor detalia la faza de D.T.A.C. prin proiecte de specialitate pe domenii, care să stabilească modalitatea de racordare la rețelele existente, cu stabilirea gabaritelor, lungimilor și dimensiunilor conform normelor tehnice în vigoare, cu scopul de îmbunătățire a utilizatorilor ce se vor cupla la rețele. Pentru rețelele de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta la faza de autorizare cerințele stabilite de emitentul și operatorul din zonă - conform Avizului emis de Apă – Canal Sibiu. Ca sursă alternativă până la realizarea extinderilor de utilități de către UAT, se propune și soluția alternativă pe termen scurt de alimentare cu apă din sursă proprie prin amplasarea de puțuri forate (fântâni) individuale aferente fiecărei parcele. De asemenea ca soluție alternativă până la extinderea rețelei de canalizare a localității Cisnădioara se propune realizarea de bazine vidanjabile pentru preluarea apelor menajere. Apele pluviale de la nivelul curților, căilor de acces și acoperișurilor vor fi preluate prin rigole amenajate la nivelul străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Lucrările de extindere, racordare și de branșare la rețeaua edilitară se suportă de investitor sau de beneficiar.

2.3.7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții impuse prin HGR nr. 525/1996 cu privire la Regulamentul general de urbanism Art. 30, Parcelarea:

(2) *Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se va respecta cumulativ următoarele condiții:*

a) *front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și minimum 12 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*

b) *suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*

c) *adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*

Astfel în urma parcelării propuse pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, au rezultat 3 parcele cu deschidere de 22.10 m front la stradă (pentru fiecare lot), adâncimea fiind mai mare decât lățimea terenurilor. (Parcela 1. – 1.085 mp, Parcela 2. – 1.020 mp și Parcela 3. – 1.068 mp).

2.3.8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 35% din suprafața parcelelor. Suprafața rezultată în urma stabilirii edificabilului (25% constructibil), iar din suprafața de 75% aferentă din suprafața fiecărui lot – se va asigura un minim de 35% spații verzi amenajate restul revenind amenajărilor de alei și zone de circulație (trotuare alei, platforme amenajare pentru garare, etc.). Spațiile libere vizibile din zonele de circulație publică vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50,00 mp.

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 și Regulamentului Local de Urbanism, aferent, se preiau toți indici urbanistici stabiliți prin Planul Urbanistic General al Orașului Cisnădie (reglementări satul Cisnădioara : L2 – locuințe individuale și colective mici).

Zona stabilită prin PUG și RLU aferent, zonă în intravilanul extins al Orașului Cisnădie (satul Cisnădioara – cu interdicție de construire până la elaborare documentație de urbanism de tip PUZ în vederea realizării căilor de circulație și infrastructură utilități) - UTR L2 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L – locuirea

(cu preluarea tuturor indicilor urbanistici stabiliți prin PUG și RLU Cisnădie – UTR L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu (izolate) cu regim de înălțime P+1 – H max. la coamă +7,00 m față de CTN
- echipamente publice specific zonei rezidențiale, după cum urmează:
 - spații verzi amenajate,
 - accese pietonale și carosabile,
 - rețele tehnico – edilitare,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să se înscrie în volumul (podului) unui acoperiș cu pantă de 45 grade, (să se încadreze în indicii urbanistici propuși care să nu depășească cota de +7,20 m față de CTN).
Suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

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:

- activități productive sau servicii nepoluante;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- activități productive care se utilizează pentru depozitare și producție teren 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama și publicitate
- depozitare en-gros, indiferent de genul de produse depozitate;

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- sunt considerate construibile loturile/parcelele care au suprafață minimă de 250 mp și front la stradă de – minimum 12,00 m (pentru construcții individuale amplasate în regim izolat);
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Regimul de construire permis al clădirilor este izolat
- Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime.
- Asigurarea duratei minime de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.
- regimul de aliniere - clădirile vor fi retrase de la aliniament cu 5,00 metri (pentru cele trei loturi, rezultate în urma dezmembrării și cedării suprafeței de teren de 127 mp pentru lărgirea căilor de acces (stradă).
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor.

- se interzice amplasarea anexelor gospodărești de orice tip la aliniament sau în porțiunea dintre regimul de aliniere și aliniament. (se recomandă amplasarea anexelor pe latura posterioară a parcelei).
- se interzice amplasarea garajelor la aliniament sau în porțiunea dintre regimul de aliniere și aliniament.
- în cazul porților de acces auto și pietonal, amplasarea în împrejurimile dintre domeniu public și proprietate nu se vor deschide spre exterior.

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

- clădirile individuale amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei (stânga – dreapta), cu jumătate din înălțimea la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 4,00 m.
- retragerile construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

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

- distanța minimă dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camerele de locuit, distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct;
- 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 individual 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:**
Parter + 1 Etaj
- H. maxim la coamă = 7,00 metri de la CTN, (cota 0,00 situată la maxim 0,30 m față de CTN), înălțime ce se va stabili luând în calcul o paralela realizată din linii drepte sau curbe cu terenul neamenajat, (urmarind forma pamantului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coama nu va depăși 7,00m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Aspectul construcțiilor noi trebuie să se integreze armonios în fondul construit deja existent;
- se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, tablă de aluminiu sau zincată, țiglă metalică sau alte materiale neconforme, interzise și prin PUG și RLU Cisnădie; (se recomandă țiglă solzi, țiglă profilată, țiglă de beton – în culori (pigmenți naturali în culori specific în tente naturale roșu, maro, ocru).
- se interzice utilizarea culorilor saturate sau stridente pentru fațade;
- firidele de bransament vor fi îngropate, se vor integra în construcție în zidărie sau includerea acestora în împrejmuirea (nișa) dintre limita de proprietate și domeniu public;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- până la extinderea rețelelor edilitare de apă și canalizare, aflate în zonă și avizarea unui proiect tehnic de specialitate care să cuprindă soluția cu privire la dimensionarea și conformarea în relație cu întreaga zonă a localității Cisnădioara, pe parcelele rezultate se propune ca variantă alternativă realizarea de fântâni (puțuri forate) individuale prevăzute cu hidrofor și amplasarea unor bazine vidanjabile aferente fiecărei parcele.
Apa rezultată din fântâni se va folosi doar pentru uz gospodăresc (spălat sau udat grădina, nu pentru băut). În momentul racordării la rețeaua comunală, acestea se pot desființa, sau după caz apa provenită din fântâni să fie folosită doar pentru udarea grădinilor și spațiilor verzi.
- pe viitor toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de electricitate, apă și canal, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- apele pluviale rezultate sunt dirijate și transportate prin intermediul rigolelor spre zona verde și în vecinătatea străzii.
- platformele și aleile amenajate în interiorul parcelelor, se vor amenaja din pavaje (piatră cubică amplasată pe pat de balast sau pavaje cu dale care să permită infiltrarea unor cantități de apă și în pământ.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca spații verzi decorative. Se va asigura un minim de 35% spațiu verde aferent fiecărui lot rezultat.
- spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea suprafețelor mari cu finisaje impermeabile (pavaje, asfalt, beton), fapt ce ar împiedica preluarea natural de către sol a apelor provenite din precipitații;
- se vor planta arbori, (câte un arbore la fiecare 50,00 mp)

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri față de cota terenului amenajat, din care un soclu opac de maxim 0,60 centimetri. Partea superioară va fi tratată transparent, cu zone vitrate ce pot fi dublate cu gard viu la interior. Acestea se pot realiza din materiale – lemn, fier forjat, etc.

- se interzice ca pe zona vitrată, transparentă a gardului să fie amplasat plexiglass sau folie de tablă;
- gardurile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2 metri și pot fi realizate din orice materiale 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.)

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp.	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren intravilan	3.300 mp	3.300 mp	3.300 mp	100 %
Drum intravilan ce se va ceda pentru strada	—	—	127 mp	3,8 %
Teren rezultat FUNC. LOCUIRE	—	—	3.173 mp	96,2 %

Suprafata teren rezultata in urma cedarii de teren - 3.173 mp

Suprafata teren	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %
Teren edificabil/construibil	—	—	1.605mp/793mp	25 %
Zona verde amenajata	—	—	2.063 mp	65 %
Circulatii pietonale /alei	—	—	317 mp	10 %
TOTAL teren reglementat	3.173 mp	3.173 mp	3.173 mp	100 %

- P.O.T. maxim = 25%
- Spații verzi amenajate pe parcel minim – 35%

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

- C.U.T. maxim propus pentru înălțimi P+1= 0,9;

INTOCMIT
Arh. Viorel Cârstea



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
DANIELA-MARIA SZASZ



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ



PROIECTANT GENERAL:  HENDOR BIROU DE PROIECTARE S.C. HENDOR S.R.L. SIBIU J32/37/2006, 18285962 str. Școala de lăcătuș nr. 18, Sibiu		Beneficiar: MATE VIRGIL domiciliu în Orasul Cisnădie, satul Cisnădioara, str. Valea Luminoasă nr. 165	Nr. proiect 11/1/2023
Denumire proiect: PUZ și RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE Jud. SIBIU, Orasul Cisnădie, satul Cisnădioara, str. Dealului, nr. F.N. CF nr 114397 Cisnădie		Faza P.U.Z.	
Sef proiect arh. Viorel CARȘTEA	Scara: ~	Denumire planșă: PLAN DE INCADRARE ÎN ZONA	Nr. planșă U.00
Proiectat arh. Viorel CARȘTEA	Data: 10.2023	format planșă A4 (297x210)	
Desenat arh. Viorel CARȘTEA			