





S.C. TERRA DISTRICT CONSULT S.R.L.  
Oras Cismadie, Str. Nicolae Porumbescu, nr. 9A, Jud. Sibiu  
CUI 41637370 / J32/1721/2019 / 0742 042 374 / [office@interiordesigns.ro](mailto:office@interiordesigns.ro) / [www.interiordesigns.ro](http://www.interiordesigns.ro)

**CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE SI  
BRANSAMENTE UTILITATI**

**FAZA DE ELABORARE: PLAN URBANISTIC ZONAL  
VOL. A2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

R.L.U. - R3 - octombrie 2025

**SEMNATURI**

Sef proiect: arhitect Gabriela-Angela BALANESCU

Elaborator proiect: arhitect Gabriela-Angela BALANESCU

Tehnoredactare arhitect Gabriela-Angela BALANESCU

## CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

### FAZA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL VOL. A2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

R3 - octombrie 2025

#### CUPRINS

<b>A. DATE GENERALE</b>	<b>4</b>
<b>B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z</b>	<b>5</b>
<b>I. DISPOZITII GENERALE</b>	<b>5</b>
1. Rolul Regulamentului Local de urbanism	5
2. Baza legala	5
3. Domeniul de aplicare	5
<b>II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	<b>6</b>
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit	6
5. Reguli cu privire la asigurarea constructiilor si la apararea interesului public	6
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	6
• Reguli de amplasare in interiorul parcelei	6
• Retrageri minime obligatorii	6
• Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei	7
• Aspectul exterior al cladirilor	7
• Inaltimea maxima a cladirilor	7
• Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor	7
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	7
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	7
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri	7
• Spatii verzi	7
• Imprejmuiri	7
11. Obiective de utilitate publica	8
<b>III. ZONIFICARE FUCNTIONALA</b>	<b>8</b>
12. Unitati si subunitati functionale	8
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE</b>	<b>8</b>
13. Unitati si subunitati functionale	8
• Utilizari admise	8
• Utilizari admise cu conditionari	8
• Utilizari interzise	8

## CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

### FAZA DE ELABORARE

### PLAN URBANISTIC ZONAL

### VOL.A2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

R3 - octombrie 2025

#### A. DATE GENERALE

##### OBIECTUL LUCRARIII:

- amplasarea unor locuinte individuale unifamiliale pe doua terenuri libere de constructii existente in zona urbana nou constituita.

##### TITLUL PROIECTULUI SI FAZA DE ELABORARE:

- **TITLUL:**  
„CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE SI  
BRANSAMENTE UTILITATI”
- **FAZA DE ELABORARE:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL

##### AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI SI ADRESA:

- **AMPLASAMENTUL:**  
in judetul SIBIU, in zona de extindere catre SV a intravilanului orasului CISMADIE - lotizare nou constituita.  
Conform PUG elaborat pentru orasul Cismadie, aprobat cu HCL nr. 238/2015, zona de interventie este inclusa in subzona L2- subzona locuintelor individuale si colective mici situate in noile extinderi, cu interdictie de construire pana la aprobare PUZ;
- **ADRESA:**  
orasul CISMADIE, strada CHATEAU THIERRY, F.N., judetul SIBIU
- **DATE DE IDENTIFICARE:**  
C.F. 105472, numar topo. 7150/6/2  $S_{TEREN} = 560m^2$   
si  
C.F. 107388, numar topo 7150/7  $S_{TEREN} = 1\ 201m^2$

##### PROIECTANTUL LUCRARIII:

###### PROIECTANT GENERAL:

TERRA DISTRICT CONSULT S.R.L.  
J32/1721/2019  
C.U.I. 41637370

SEDIU SOCIAL: Cismadie, str. Nicolae PORUMBESCU, nr. 9A,  
judetul SIBIU

###### PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM:

ALVALDI GRAPHICS S.R.L.  
J23/5142/2016  
C.U.I. 36166684

SEDIU SOCIAL: Jilava, sos. Giurgiului 76A, judetul ILFOV  
arhitect Gabriela-Angela BALANESCU  
Certificat RUR seria D numarul 0111 din 01.09.2005

##### BENEFICIARUL LUCRARIII:

SARBU Adrian-Vasile  
si  
SARBU Ioan

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire locuinte, imprejmuire si bransamente la utilitati” stabileste si detaliaza prevederile referitoare la caracteristicile parcelelor, retragerile fata aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale acestora, inaltimea maxima admisibila a constructiilor, conformarea si aspectul exterior al cladirilor propuse, lucrari de interes public necesare functionarii obiectivului, spatii verzi, imprejmuiri.

#### **2. Baza Legala**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal a fost realizat pe baza Planului Urbanistic General elaborat pentru orasul Cisnadie, aprobat cu HCL nr. 238/2015 si cu respectarea legislatiei specifice si complementare aflate in vigoare la data intocmirii acestuia, dintre care mentionam:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M.-007-2000;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” indicativ G.M.-010-2000;
- Legea nr. 287/17.07.2009 republicata – Codul Civil;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 198/2015 pentru aprobarea O.G. nr. 7/2010 pentru modificarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Lista este exemplificativa, nu definitiva.

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

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in proiectarea si executarea constructiilor si amenajarilor propuse a fi amplasate pe terenurile reglementate prin Planul Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE LOCUINTE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE”, detaliind reglementarile stabilite pentru L2 – subzona locuintelor individuale si colective mici - incadrare stabilita prin P.U.G. elaborat pentru orasul CISNADIE, aprobat cu H.C.L. 238/2015.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si vor fi aplicate pe terenurile cu suprafata totala de 1 680m<sup>2</sup> amplasate in intravilanul orasului CISNADIE, strada CHATEAU THIERRY F.N., judetul SIBIU, identificate prin C.F. 105472 si 107388, reglementate prin P.U.Z.-ul mentionat.

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

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

La autorizarea lucrarilor de constructii se va avea in vedere asigurarea pastrarii integritatii mediului natural prin interzicerea amenajarilor poluante, a impermeabilizarii terenurilor pe mari suprafete si se va impune amenajarea de gradini si spatii verzi in incinta, pe minimum 30% din suprafata proprietatii.

In zona studiata sau in imediata vecinatate a acesteia nu exista monumente sau ansambluri de arhitectura protejate, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

In perimetrul studiat sau in imediata vecinatate a acestuia nu au fost identificate zone expuse riscurilor naturale.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea zonelor de protectie a retelelor publice de alimentare cu utilitati, stabilite prin avizele emise de catre furnizori.

Activitatea de construire in zona studiata se va desfasura pe terenuri libere de constructii, cu mentinerea destinatiilor stabilite prin P.U.G.

Normele privind dreptul de a construi se constituie in prescriptii ale prezentului regulament ce detaliaza prevederile P.U.Z. si se refera la autorizarea lucrarilor de constructii cu respectarea legislatiei specifice in vigoare.

Prescriptiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificarii prevazute prin P.U.G.
- respectarea prevederilor relative la regimul constructiilor privind normele tehnice, functionale si estetice de construire.

### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### • Reguli de amplasare in interiorul parcelei

Avand in vedere ca cele doua parcele reglementate sunt diferite atat in ceea ce priveste suprafata cat si amplasamentul in relatie cu strazile la care sunt aliniate:

lotul T1 (C.F. 105472, Nr. Top. 7150/6/2) 560m<sup>2</sup> – parcela de mijloc si

lotul T2 (C.F. 107388, Nr. Top. 7150/7) 1 201m<sup>2</sup> - parcela de colt

vor fi construite doua locuinte individuale amplasate pe teren in functie de caracteristicile fiecarei parcele, dupa cum urmeaza:

#### • Retrageri minime obligatorii

Retragerea edificabilelor fata de aliniament:

- strada CHATEAU THIERRY:
  - lotul T1 (C.F. 105472) 8m din axul strazii
  - lotul T2 (C.F. 107388) 13m din axul strazii
- D.E. 1979
  - lotul T2 (C.F. 107388) 10m din axul strazii

Retragerea edificabilelor fata de limita posterioara (opusa strazii Chateau Thierry):

lotul T1 (C.F. 105472) minimum 25m  
lotul T2 (C.F. 107388) minimum 20m

Retragerea edificabilelor fata de limitele laterale:

- fata de limita din NE:
  - lotul T1 (C.F. 105472) pe limita de proprietate
  - lotul T2 (C.F. 107388) minimum 5m
- fata de limita de SV
  - lotul T1 (C.F. 105472) minimum 3m
  - lotul T2 (C.F. 107388) conform Retragerea edificabilelor fata de aliniament

- **Amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor**

Constructiile propuse vor respecta limitele suprafetelor edificabile rezultate prin respectarea retragerilor stabilite mai sus.

- **Aspectul exterior al cladirilor**

Constructiile propuse se vor integra in fondul construit prin armonizarea aspectului exterior cu cladirile invecinate.

Se interzice folosirea tablei stralucitoare, care sa reflecte intens lumina soarelui, pentru acoperirea cladirilor.

- **Inaltimea maxima a cladirilor**

S+P+1E

$H_{MAXIM}$  la coama = 11m

$H_{MAXIM}$  la cornisa = 8m

*NOTA: eventualele anexe gospodaresti nu vor depasi inaltimea imprejmuirii dintre proprietati*

- **Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor**

**Procentul maxim de Ocupare a Terenului**

POT: 45%

calculat la suprafata construibila ce ramane dupa cedarea suprafetei de teren destinata transferului catre domeniul public pentru modernizarea profilului straziilor

*NOTA: eventualele anexe gospodaresti impreuna cu locuinta se vor incadra in POT-ul maxim admis*

**Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului**

CUT:  $0.9m^2ADC/m^2TEREN$

calculat la suprafata construibila ce ramane dupa cedarea suprafetei de teren destinata transferului catre domeniul public pentru modernizarea profilului straziilor

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

Ambele loturi sunt accesibile auto si pietonal, direct din strada CHATEAU THIERRY – accese care se mentin.

Parcarea si gararea autovehiculelor va fi asigurata exclusiv in incinta proprietatilor unde vor fi amenajate minimum 2 locuri pentru fiecare imobil.

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Constructiile propuse vor fi racordate la toate retelele tehnico-edilitare existente in zona.

Se va asigura indepartarea rapida a apelor meteorice de constructii, evitandu-se directionarea acestora catre drumurile publice sau terenurile invecinate.

**9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Terenurile sunt construibile daca au deschiderea minima la strada de 11m pentru amplasarea cladirilor in regim cuplat si 20m pentru amplasarea in regim izolat.

Suprafata minima admisibila pentru terenul construibil este de 500m<sup>2</sup>.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

- **Spatii verzi**

Autorizatia de construire se va emite numai in conditiile mentinerii de zone verzi pe minimum 30% din suprafata terenului construibil.

- **Imprejmuiri**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor si asigurarea protectiei vizuale, cu  $H_{MAXIM} = 2.40m$ , amplasate intre proprietati;

- imprejmuiiri transparente, decorative, dublate de gard viu catre strada, care se vor armoniza cu specificul acesteia.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente impuse aspectului exterior al constructiilor.

Se mentin caracteristicile tehnice stabilite prin PUG.

#### **11. Obiective de utilitate publica**

Prin P.U.G. elaborat pentru orasul CISNADIE, aprobat cu H.C.L. 238/2015, sunt stabilite profilele celor doua drumuri publice la care sunt aliniate imobilele reglementate prin prezentul P.U.Z.

Pentru modernizarea celor doua drumuri, fiecare dintre imobile va ceda domeniului public suprafata de teren necesara, prin procedura legala.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **12. Unitati si subunitati functionale**

Conform PLAN URBANISTIC GENERAL elaborat pentru orasul CISNADIE, aprobat cu HCL CISNADIE Nr. 238/2015, cee doua terenuri reglementate prin prezentul PUZ sunt incadrate in

L - ZONA LOCUINTELOR

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 IN LOTIZARI/PARCELARI NOI.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **13. Unitati si subunitati functionale**

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 IN LOTIZARI/PARCELARI NOI.

##### **Locuinte individuale cu regim maxim de inaltime S+P+1E**

##### **• Utilizari admise:**

- locuinte individuale cu maximum S+P+1E amplasate cuplat sau izolat pe teren

##### **• Utilizari admise cu conditionari:**

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 200m<sup>2</sup>ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste ora 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

##### **• Utilizari interzise:**

- functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere care depasesc 200m<sup>2</sup>ADC, genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit peste ora 22:00;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care genereaza trafic auto greu sau intens si care duc la utilizarea incintei pentru depozitare si productie, care genereaza cantitati importante de deseuri ori au programul de activitate prelungit peste ora 22:00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- instalarea de panouri publicitare in curti;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, indiferent de destinatia acestora;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente.

INTOCMIT

arhitect Gabriela BALANESCU