

Arhitect șef,
Ionela JULA

Referent,
Elena BACIU

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE
Daniela-Maria SZASZ

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru zona în cauză. RLU constituie actul de autoritate al Administrației Publice Locale și se aprobă de Consiliul Local conform Legii 350/2001.

Pentru eliberarea Autorizațiilor de Construire se repecta prevederile acestui Plan Urbanistic Zonal și a acestui Regulament și nu se va mai solicita documentație PUD.

Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specifice care reglementează domeniul:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr 525/27 iunie 1996, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul și RLU existente ale comunei Șura Mare
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000
- Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție, cu modificările și completările ulterioare
- Alte legi sau acte normative din domeniu

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal pe care îl completează și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru terenul cuprins în zona studiată și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente "INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE" în Oras Cisnădie, Județ Sibiu.

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform Certificatului de Urbanism nr. **941/19.12.2023** emis de Primăria Orasului Cisnădie și delimitată conform planșelor care compun PUZ. Limita zonei studiate zonei este figurată în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața de teren care face obiectul PUZ măsoară **5680 mp**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenul studiat prin PUZ se afla într-o zonă intravilană. Terenul se învecinează cu strada Regele Ferdinand pe latura sudică și strada FN pe latura nordică. Pe celelalte două laturi terenul se învecinează cu proprietăți private aflate în intravilanul orașului Cisnădie.

În zona menționată nu se afla nici o clădire cu valoare arhitecturală de patrimoniu. De asemenea nu există nici un monument istoric.

Terenuri agricole din extravilan

În zona studiată (definită prin Avizul de Oportunitate Nr 6) nu există terenuri extravilane.

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forestieră.

Resursele subsolului

În zona studiată nu au fost identificate resurse minerale exploatabile în condițiile legii.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) În zona studiată prin prezentul PUZ nu există zone naturale protejate delimitate conform legii.
- (2) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei.

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

Terenul studiat prin PUZ se afla într-o zonă intravilana. Terenul se invecineaza cu strada Regele Ferdinand pe latura sudica si strada FN pe latura nordica. Pe celelalte doua laturi terenul se invecineaza cu proprietati private aflata in intravilanul orasului Cisnădie.

În zona menționată nu se afla nici o clădire cu valoare arhitecturală de patrimoniu. De asemenea nu există nici un monument istoric.

Dezvoltarea urbanistica nu influențează în mod negativ interesul public. Lucrările de construcții vor fi realizate respectând legislația în vigoare și siguranța în munca și exploatare.

Expunerea la riscuri naturale

(1) Terenul / amplasamentul studiat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (eroziuni și alunecări de teren active locale).

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) În zona studiată nu există riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare

(1) Există pe de-a lungul Străzii Regele Ferdinand, rețele de apa și canalizare, rețea de gaze și rețea de energie electrică.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Terenul studiat face parte dintr-o zonă constituită.

Procentul de ocupare a terenului POT)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin PUZ și RLU – documentații aprobate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

- se va respecta normele sanitare si tehnice in vigoare

Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a)** construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b)** parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)** conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile

În zona studiată nu există cursuri de apă.

Amplasarea față de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

În zona studiată nu există cai ferate.

Aliniamentul terenului

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere a terenului au fost:

- aliniat la strada Regele Ferdinand cu latime de 9.00 m – retragerea aliniamentului din axul strazii va fii de 4.50 m;
- aliniat la strada ce delimiteaza limita nordica cu latime de 8.40 m – retragerea aliniamentului din axul strazii va fii de 4.40 m;
- aliniat la strada nou propusa cu latime de 8.00 m ;

Amplasarea in interiorul parcelei

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere a constructiilor au fost:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.00 m pe o adancime maxima de 15.00 m;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3.00 m
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.00 m
- carporturile/garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu conditia ca inaltimea calcanului sa nu depaseasca 2.5 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m, acestea se vor retrage cel putin 5.00 m fata de limita aliniamentul terenului
- anexe, filigorii se vor putea alipi de limita posterioara a parcelei, cu conditia acordului notarial al vecinului

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servituți, accese pietonale, trotuarele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul trebuie să permită colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul care asigură racordarea tramei stradale se va asigura din strada Regele Ferdinand, cu profil de strada propus de 9.00 m. **Strada Regele Ferdinand** va avea o zonă a drumului de 9.00 m : *parte carosabilă de 7,0 m, trotuar de 1,00m de o parte și de alta a drumului*, iar acolo unde dacă e cazul profilul existent este mai mare acesta se menține, astfel ca în spațiul rămas între trotuar și limita de proprietate să fie prevăzut spațiu verde sau lărgirea trotuarului, în funcție de necesitate; se va dezmembra din axul drumului existent 4.50 m.

Accesul care asigură racordarea tramei stradale se va asigura și din strada situată la nord, cu profil de strada propus de 8.40 m. **Strada FN** va avea o zonă a drumului de 8.40 m : *parte carosabilă de 6,0 m, trotuar de 1,20m de o parte și de alta a drumului*, iar acolo unde dacă e cazul profilul existent este mai mare acesta se menține, astfel ca în spațiul rămas între trotuar și limita de proprietate să fie prevăzut spațiu verde sau lărgirea trotuarului, în funcție de necesitate; se va dezmembra din axul drumului existent 4.40 m.

Se propune o alee de incintă cu profil de 8.00 pentru a lega circulația de pe cele două străzi existente, str. Regele Ferdinand cu strada existentă la nord de parcela studiată: *parte carosabilă de 6,0m, trotuar de 2,00m de o parte a drumului*, conform studiului de circulație proiect nr. NEO 707/2025.

Analiza circulației și propunerile sunt detaliate în documentația Proiect nr. NEO 707/2025 elaborată de

SC NEO PLAN srl, mun. Sibiu, str. Stefan Cel Mare, nr. 149, bl. A, sp. com. 1

Colectiv de elaborare:

Ing. Dipl. Maria Cuzic – Proiectare – Specialitatea Drum

Ing. Dipl. Horea Cuzic - Tehnoredactare

La soluția de organizare a circulației în zonă s-a ținut seama de următorii factori:

- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban;
- accesul nu va obtura rigolele.
- proiectarea aleilor carosabile din incintă astfel încât să se poate realiza accesul facil;
- proiectarea aleilor pietonale;
- dirijarea apelor meteorice de pe carosabil, alei pietonale se va asigura prin rigole deschise și vor fi evacuate prin gurile de scurgere în rigola stradală de unde ajung în cel mai apropiat pârâu.
- spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor:
 - Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
 - Se vor prevedea 1,5 - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Alimentarea cu apă potabilă și menajeră

Se va respecta avizul de amplasament faza PUZ de la sc. Apa Canal Sibiu SA Nr. 38670 din 14.01.2025.

Pentru utilitățile de apă canal se va adresa operatorului sc. Acvapur – Dam srl cu următoarele specificații:

- Pentru apă: asigurarea alimentării cu apă se va face în limita capacității stației de pompare apă potabilă din cartierul Arhitecților

Canalizarea menajeră

Se va respecta avizul de amplasament faza PUZ de la sc. Apa Canal Sibiu SA Nr. 38670 din 14.01.2025.

Pentru utilitatiile de apa canal se va adresa operatorului sc Acvapur – Dam srl cu urmatoarele specificatii:

- Pentru canalizare menajra si pluviala: racordarea la retelele din cartierul Arhitectilor

Canalizarea pluvială

Pentru evacuarea apelor meteorice de pe amplasamentul respectiv se propune colectarea acestora in rigole dirijate spre rigola stradala. Odata preluate de rigola stradala apele meteorice vor fi evacuate in cel mai apropiat receptor conform Operatorului Regional.

Alimentarea cu energie electrică

Energia electrica necesara noii investitii se va racorda la rețeaua existentă.

Alimentarea cu gaz-metan

Se va racorda la rețeaua existenta de gaze naturale.

Telecomunicații

Se va racorda la rețeaua existenta telecomunicații sau se va folosi telefonie mobila.

Gospodăria comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incintă și golite periodic, pe baza unui contract de salubritate încheiat cu societăți comerciale abilitate în colectarea și transportul deșeurilor de diferitele lor naturi.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții si ale constructiilor.

1. Parcelarea

- forma, dimensiunile, pozitia fata de caile de comunicație si echipare tehnico-edilitară trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

2. Aliniamentul terenului

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere au fost:

- aliniat la strada Regele Ferdinand cu latime de 9.00 m – retragerea aliniamentului din axul strazii va fii de 4.50 m;
- aliniat la strada ce delimiteaza limita nordica cu latime de 8.40 m – retragerea aliniamentului din axul strazii va fii de 4.40 m;
- aliniat la strada nou propusa cu latime de 8.00 m ;

3. Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere a constructiilor au fost:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.00 m pe o adancime maxima de 15.00 m;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornise dar nu mai puțin de 3.00 m
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornise dar nu mai puțin de 5.00 m
- carporturile se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu conditia ca inaltimea calcanului sa nu depaseasca 2.5 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m, acestea se vor retrage cel puțin 5.00 m fata de limita aliniamentului terenului
- anexe, filigorii se vor putea alipi de limita posterioara a parcelei, cu conditia acordului notarial al vecinului
- locuintele insiruite cu lot propriu vor avea asigurat un acces in partea posterioara de parcelei, prin acces direct printr-un gang pentru asigurarea unui acces in partea posterioara de parcelei conform art. 8 din Subzona L2 aferenta PUG aprobat cu HCL 238/2015 - se pozitioneaza pe limita de proprietate dreapta sau stanga in functie de solutia realizata la faza DTAC

4. Înălțimea construcțiilor

- H max cornisa = 9.50 m de la CTN (P+1E+M/ER), unde ER va fi maxim 60% din suprafata etajului inferiori
- H max coama sau atic superior = 12.00 de la CTN

5. Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura. Carporturile si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

Spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor:

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei
- Se vor prevedea 1,5 - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa

Spatii verzi si plantate

Se va asigura un minim de spații verzi și plantate de minim 25% din suprafata fiecărei parcele propuse.

Imprejurimi

Imprejmurile spre strada vor avea o inaltime de maximum 2.0 m din care soclu opac de 0.6 m.

Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi cu inaltime de maxim 2.5 m

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Terenul care a generat PUZ are o suprafață totală de 5680 mp și identificat prin CF. 115458, descris ca teren intravilan conform PUG Cîsnădie cu drept de proprietate asupra terenului în favoarea Sandulescu Gheorghe și soția Sandulescu Simina drept de proprietate cumpărare, încheierea nr. 38984 din 25.04.2023, dobândit prin convenție, cota actuală 2800/5680; sc Radex Construct Total srl.

Conform zonificării orașului Cîsnădie terenul se află în intravilan, L2 – subzona locuințelor individuale și colective mici.

Se propun funcțiunea de locuințe individuale și semicolective mici.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Regimul de înălțime maxim:

- H max cornisa = 9.50 m de la CTN (P+1E+M/ER), unde ER va fi maxim 60% din suprafața etajului inferiori

- H max coama sau atic superior = 12.00 de la CTN

POT:

POT maxim : 40%

CUT:

CUT maxim: 1.00 mp ADC/mp teren

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Conform **Ordin nr. 1383 /24.09.2002 – PENTRU APROBAREA REGLEMENTARII TEHNICE “NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE”** indicativ NP 057 – 02, anexa 1 se definesc următoarele tipuri de locuințe admise în prezentul regulament:

Modul de locuire:

- unifamiliale (individuale) clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință);
- semicolective clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI INTERZISE

- activități poluante, cu risc tehnologic sau în comode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substantei nflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR :

- H max cornisa = 9.50 m de la CTN (P+1E+M/ER), unde ER va fi maxim 60% din suprafata etajului inferiori
- H max coama sau atic superior = 12.00 de la CTN

REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT max = 40%

CUT max = 1.00 mp ADC/mp teren

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,

- **Procentul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

- **Suprafata construită** – este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajatsi a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita". (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

- **Coefficientul de ocupare a terenului** în sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasute: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor sau demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajate, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie" (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

PARCAJE

Spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor:

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei
- Se vor prevedea 1,5 - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa

VI. CONCLUZII

Nu exista restrictii sau disfuncționalități în privința propunerilor avansate prin prezentul P.U.Z. Investitia nu aduce costuri care cad in sarcina autoritatilor locale, costurile operatiunii vor fi suportate integral de investitor.

Întocmit,
Arh. Ispas Tudor Arh. Anda Luca

A faint circular stamp is visible in the center of the page, partially obscured by a blue ink signature. The stamp contains text that is difficult to read but appears to include 'SOCIETATEA' and 'CUI: 40500420'. The signature is a stylized blue ink mark.