



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ANEXA nr. 2 la proiectul de hotărâre nr. 80 din 17.04.2026

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

JUDEȚUL SIBIU, ORAȘ CISNĂDIE, STR. CHATEU THIERRY, F.N.

BENEFICIAR:  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

INIȚIATOR:  
COSMIN ANDREI CIMPOCA ȘI PROPRIETĂRII



FAZA:  
P.U.Z.

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea



construcțiilor pe parcelele incluse în zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

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

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

## **2. Baza legală a elaborării**

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

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- o ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

## **3. Domeniul de aplicare**

**Regulamentul local de urbanism se aplică pe perimetrul regulament conform Avizului de Oportunitate nr. 11861 din 01.07.2022 și marcat pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal.**

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă. Pentru suprafața reglementată în perimetrul P.U.Z. în care geometriile parcelelor nu au putut fi identificate se impune întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în



ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

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

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

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

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

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

#### Expunerea la riscuri naturale

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de 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, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

#### 6.1. Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de minim 5 metri, pe întreaga suprafață de teren în conformitate





prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

### **6.2. Amplasarea în interiorul parcelei**

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3,00 metri.

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) front la strada de minimum 14 m;
- b) suprafața minimă a parcelei este de 350 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 30% din suprafața parcelelor. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor

b) 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 spre interiorul parcelei.

## **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

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

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



## 4. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, cu maxim P+1E/M, în regim de construite izolat;
- nu se vor accepta locuințe cu apartamente;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
  - Spații verzi amenajate;
  - Anexe gospodărești și garaje;
  - Accese pietonale și carosabile;
  - Rețele tehnico-edilitare;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2.

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

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp A.D.C, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- 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.





## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 350 mp și front de minim 14,00 m la stradă;
- adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei;

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

- clădirile se vor retrage față de aliniament la distanța de 5.00 m;
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor;
- nu se acceptă garaje/anexe amplasate în retragerea de la aliniament;

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.00 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 m.
- construcția principală nu va depăși adâncimea de 15.0 m față de retragerea de 5.0 m de la aliniament;
- construcții tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim de 60 de centimetri față de limitele laterale ale parcelelor;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandată utilizarea șapelor de beton;
- investitorii propun renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii în favoarea orașului Cisnădie a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru drumurile existente/propuse conform documentației de urbanism propuse;
- terenurile menționate la aliniatul anterior pot fi preluate prin Hotărâre de Consiliul Local, iar procedurile aferente dezmembrării și întabulării acestora vor fi realizate de către investitor;

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



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

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

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:  
Subsol + Parter + 1 Etaj/Mansardă
- H. maxim la cornișă – 7,00 m de la cota amenajată a terenului
- H. maxim la coamă – 9,00 m de la cota amenajată a terenului

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țigla ceramică profilată. Se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, a tablei strălucitoare din aluminiu sau zincată;
- firidele de bransament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejmuire;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE 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;
- extinderile 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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

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

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor;
- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți;



- suprafața minimă verde va fi de 30%;

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,9 centimetri, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă;
- gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi;

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

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

- POT maxim = 35%;

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

- CUT maxim = 0.9;

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## ÎNTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE H.C.L. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI CU PĂSTRAREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 11861 /01.07.2022

JUDEȚUL SIBIU, ORAȘ CISNĂDIE, STR. CHATEU THIERRY, F.N.

BENEFICIAR:  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

INIȚIATOR:  
COSMIN ANDREI CIMPOCA ȘI PROPRIETĂRII



FAZA:  
P.U.Z.

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea



construcțiilor pe parcelele incluse în zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

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

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

## **2. Baza legală a elaborării**

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

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- o ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

## **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplică pe perimetrul regulament conform Avizului de Oportunitate nr. 11861 din 01.07.2022 și marcat pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă. Pentru suprafața reglementată în perimetrul P.U.Z. în care geometriile parcelelor nu au putut fi identificate se impune întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în



ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism. După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

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

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

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

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

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

#### Expunerea la riscuri naturale

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de 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, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

#### 6.1. Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de minim 5 metri, pe întreaga suprafață de teritoriu reglementat.





prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

#### **6.2. Amplasarea în interiorul parcelei**

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3,00 metri.

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) front la strada de minimum 14 m;
- b) suprafața minimă a parcelei este de 350 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

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

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

a) împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor

b) împrejurii 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 spre interiorul parcelei.

### **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

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

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



## 4. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, cu maxim P+1E/M, în regim de construite izolat;
- nu se vor accepta locuințe cu apartamente;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
  - Spații verzi amenajate;
  - Anexe gospodărești și garaje;
  - Accese pietonale și carosabile;
  - Rețele tehnico-edilitare;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2.

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

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp A.D.C, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- 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.





## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 350 mp și front de minim 14,00 m la stradă;
- adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei;

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

- clădirile se vor retrage față de aliniament la distanța de 5.00 m;
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor;
- nu se acceptă garaje/anexe amplasate în retragerea de la aliniament;

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.00 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 m.
- construcția principală nu va depăși adâncimea de 15.0 m față de retragerea de 5.0 m de la aliniament;
- construcții tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim de 60 de centimetri față de limitele laterale ale parcelelor;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate;
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandată utilizarea șapelor de beton;
- investitorii propun renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii în favoarea orașului Cisnădie a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru drumurile existente/propuse conform documentației de urbanism propuse;
- terenurile menționate la aliniatul anterior pot fi preluate prin Hotărâre de Consiliul Local, iar procedurile aferente dezmembrării și întabulării acestora vor fi realizate de către investitor;

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



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

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

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:  
Subsol + Parter + 1 Etaj/Mansardă
- H. maxim la cornișă – 7,00 m de la cota amenajată a terenului
- H. maxim la coamă – 9,00 m de la cota amenajată a terenului

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țigla ceramică profilată. Se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, a tablei strălucitoare din aluminiu sau zincată;
- firidele de bransament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejmuire;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE 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;
- extinderile 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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

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

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor;
- spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți;



- suprafața minimă verde va fi de 30%;

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,9 centimetri, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;
- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă;
- gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi;

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

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

- POT maxim = 35%;

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

- CUT maxim = 0.9;

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Coordonator / Încărcat  
Master. Urb. Ioana Liana Rusu