

ANEXA nr. 2 la proiectul de hotărâre nr. 110 din 15.05.2026

Arhitect șef,
Ionela IULA



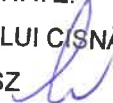
INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAȘULUI CİSNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN



Referent,
Elena BACIU



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



PROIECTANT GENERAL

S.C. METRICSPACE PLANNING S.R.L

COORDONATOR URBANISM

Dr. Arh. Urb. Olariu Gigi

ȘEF PROIECT

Arh. Sorin Sandu

DESENAT

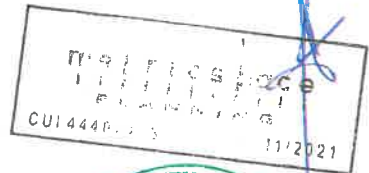
Arh. Sorin Sandu

BENEFICIAR

S.C. GERONIMO - RO S.R.L.

DATA

2023



L. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) reprezintă un instrument de reglementare cu caracter normativ, care stabilește modul de utilizare a terenurilor, precum și regulile privind amplasarea, dimensionarea și funcționarea construcțiilor în cadrul zonei studiate.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) asociat Planului Urbanistic General (P.U.G.) completează și detaliază prevederile cu caracter general ale acestuia, oferind interpretări concrete ale normelor aplicabile la nivelul localității sau al unității teritoriale de referință.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism are valoare de act normativ emis de autoritatea administrației publice locale și are autoritate juridică în procesul de reglementare a dezvoltării teritoriale. Respectarea prevederilor acestuia este obligatorie în toate etapele procesului de urbanism și autorizare a lucrărilor de construcții.
- 1.4. Regulamentul are caracter directiv și permite autorizarea directă a proiectelor care respectă întocmai reglementările stabilite. În situațiile în care sunt propuse derogări de la regulile generale (ex. modificarea funcțiunilor admise, regimul de înălțime, retrageri, POT, CUT etc.), va fi necesară elaborarea unei documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru fundamentarea și justificarea excepției, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- 1.5. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism sunt supuse unui proces continuu de corelare și actualizare, în funcție de modificările legislative și de evoluția cerințelor de dezvoltare urbană. Această adaptare constantă este necesară pentru asigurarea compatibilității cu normativele tehnice, reglementările generale și politicile publice locale.
- 1.6. Scopul aplicării Regulamentului este acela de a asigura o corelare echilibrată între interesele individuale ale cetățenilor și interesele colective ale comunității locale. Regulamentul protejează proprietatea privată, dar și interesul public, promovând o dezvoltare urbană durabilă, responsabilă și coerentă.

Prevederile acestui Regulament se aplică strict zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, situată pe teritoriul administrativ al orașului Cisnădie, județul Sibiu, în conformitate cu planșele anexate. Normele stabilite prin R.L.U. vor fi respectate în toate etapele procesului de dezvoltare urbanistică și autorizare a construcțiilor în perimetrul reglementat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII: La baza elaborării R.L.U., stau în principal:

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) s-a realizat în conformitate cu legislația și actele normative în vigoare care reglementează ocuparea terenurilor și executarea construcțiilor, precum și cu normele și standardele tehnice aplicabile, ce vizează cerințele privind stabilitatea, securitatea, siguranța în exploatare și conformarea construcțiilor.

De asemenea, regulamentul respectă prevederile specifice din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, urmărind utilizarea rațională, coerentă și sustenabilă a terenului în cadrul zonei studiate.

Baza proiectării:

Prezenta documentație a fost elaborată în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Cisnădie și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și cu următoarele acte normative și reglementări în vigoare la data întocmirii: Codul Civil, Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial nr. 127/2014, Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul de conținut al P.U.Z., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, Orice alte reglementări și acte normative aplicabile în domeniul urbanismului, construcțiilor și amenajării teritoriului.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „Schimbare funcțiune din subzona L3 în subzona M2 pentru extindere hală” se aplică unei zone situate în intravilanul orașului Cisnădie, județul Sibiu.

Documentul reglementează modalitatea de utilizare a terenurilor și condițiile de construire în perimetrul studiat, asigurând cadrul normativ necesar unei dezvoltări coerente și funcționale, în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General.

Regulamentul este corelat cu elementele de infrastructură tehnico-edilitară, rețelele de utilități, sistemul circulației și zonificarea funcțională a teritoriului, oferind reguli clare și aplicabile pentru integrarea construcțiilor în contextul urban existent.

Odată aprobat de autoritatea administrației publice locale, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent devin instrumente obligatorii în procesul de autorizare a construcțiilor și de gestionare a dezvoltării urbanistice în zona reglementată.

II. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), în vederea protejării mediului înconjurător și a integrării armonioase în peisajul natural și construit.
- Este interzisă realizarea construcțiilor care, prin amplasare, funcțiune, volumetrie sau expresie arhitecturală, afectează negativ valoarea peisajului natural sau construit. Se vor respecta normele privind raportul plin-gol, materialele de finisaj, tipul învelitorilor și paleta cromatică, în scopul menținerii coerenței urbanistice și a caracterului zonei.

- Se va realiza sistematizarea verticală a terenului în vederea dirijării controlate a apelor pluviale către rețeaua de canalizare pluvială, evitând stagnarea apei și eroziunea solului.
- Se vor implementa măsuri pentru colectarea selectivă și depozitarea controlată a deșeurilor, prin amplasarea unei platforme pentru colectare selectivă, conform normelor legale în vigoare.
- Lucrările de construire vor respecta măsurile specifice de protecție împotriva poluării fonice, a aerului și a solului, atât în faza de execuție, cât și în faza de exploatare a funcțiunilor propuse.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea normelor tehnice și de siguranță prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a reglementărilor privind apărarea împotriva incendiilor, conform Normativului P118/83.
- Este interzisă realizarea construcțiilor care pot compromite stabilitatea terenului, siguranța circulației sau funcționarea infrastructurii tehnico-edilitare. Toate lucrările vor respecta cerințele esențiale privind rezistența, stabilitatea, siguranța la foc și protecția utilizatorilor.
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament, asigurându-se astfel integrarea armonioasă în cadrul urban existent.
- Elementele de mobilier urban, reclamele luminoase și alte echipamente similare vor fi realizate din materiale corespunzătoare utilizării lor și vor respecta exigențele privind integrarea în contextul arhitectural și urbanistic al zonei. Acestea nu trebuie să obstrucționeze circulația pietonală sau rutieră și trebuie să contribuie la menținerea unui cadru construit coerent și echilibrat.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va realiza conform prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.), în vederea asigurării coerenței frontului construit și a caracterului zonei reglementate.

Amplasarea în interiorul parcelei

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi respectate conform prevederilor din Codul Civil, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.);

Amplasarea construcțiilor se va face exclusiv în zona edificabilă definită prin planșa de reglementări urbanistice, cu respectarea retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate, a indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime admis.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Asigurarea pantelor de scurgere necesare pentru evacuarea eficientă a apelor pluviale de pe platformele carosabile și pietonale;
- Respectarea cotei maxime admise pentru înălțimea treptelor exterioare, conform normativelor tehnice aplicabile;
- Se interzice direcționarea apelor pluviale către limitele și suprafețele parcelelor învecinate;
- Configurarea acceselor auto și pietonale astfel încât să nu afecteze fluenta circulației publice;
- Staționarea vehiculelor va fi permisă exclusiv în interiorul parcelei, în spațiile special amenajate în acest scop.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- Costurile aferente lucrărilor de racordare și branșare la rețelele edilitare vor fi suportate integral de către investitor sau beneficiar.
- Noile branșamente pentru alimentarea cu energie electrică și telecomunicații vor fi realizate exclusiv în variantă subterană, în scopul reducerii impactului vizual asupra spațiului urban.
- Este interzisă amplasarea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din spațiile publice de circulație; cablurile pentru rețele CATV și alte sisteme de comunicații vor fi disimulate pentru a evita impactul vizual negativ.
- Se vor prevedea spații dedicate pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere, amenajate conform normelor de igienă, siguranță și colectare selectivă. Deșeurile vor fi ridicate periodic de operatorul autorizat, în baza unui contract încheiat cu fiecare beneficiar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

Se propune comasarea terenurilor, în scopul optimizării utilizării funcționale a zonei și al asigurării condițiilor necesare unei dezvoltări urbanistice coerente. Prin comasare se urmărește obținerea unei parcele care să permită amplasarea corespunzătoare a extinderii, respectarea retragerilor față de limitele de proprietate, încadrarea în indicatorii urbanistici aprobați (POT și CUT), precum și realizarea circulațiilor și a echipării edilitare necesare.

Comasarea este permisă cu condiția respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism, a planșei de reglementări urbanistice, precum și a dispozițiilor legale în vigoare.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor va respecta valorile maxime admise, conform prevederilor stabilite în planșa de Reglementări Urbanistice aferentă prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Se interzice amplasarea unor construcții cu regim de înălțime superior celui prevăzut în documentația aprobată, cu excepția echipamentelor tehnice justificate (ex: coșuri de fum, panouri solare, instalații) care depășesc punctual înălțimea maximă admisă.

Aspectul construcțiilor

Construcțiile vor putea fi autorizate numai dacă aspectul lor exterior este adecvat funcțiunii propuse și nu afectează negativ imaginea urbană generală a zonei.

Sunt interzise construcțiile care, prin volumetrie, proporții, conformare arhitecturală sau expresie estetică, contravin caracterului existent al zonei și compromit coerența urbanistică.

Se impune utilizarea materialelor de finisaj durabile, de calitate superioară și ușor de întreținut, evitând culorile stridente, texturile agresive sau contrastele puternice. Paleta cromatică și materialele utilizate trebuie să fie compatibile cu specificul arhitectural local, asigurând o integrare armonioasă în contextul construit.

Instalațiile tehnice (rețele edilitare, conducte, echipamente de branșare etc.) vor fi integrate discret în arhitectura construcțiilor sau a împrejurimilor, astfel încât să nu altereze aspectul fațadelor și să nu afecteze utilizarea spațiului public sau privat.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI

- Pentru construcțiile propuse, amenajarea de spații verzi este obligatorie, contribuind la îmbunătățirea calității mediului și a imaginii urbane.
- Împrejurimile vor fi realizate astfel încât să se integreze armonios în contextul construit și să nu afecteze coerența arhitecturală și urbanistică a zonei.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III. UNITĂȚI, SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTP M2 – Zonă mixtă activități productive-servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR, SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ M2

SECȚIUNEA 1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 Utilizări permise

- Instituții, servicii și echipamente publice de cartier;
- Sedii de companii și firme, activități de întreținere, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță și alte servicii profesionale;
- Activități productive nepoluante, fără risc tehnologic și fără incomodități semnificative generate de trafic;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale organizațiilor politice, profesionale și similare;
- Comerț cu amănuntul;
- Unități de cazare tip hotel, pensiune, agenții de turism;

- Activități de sport și recreere;
- Parcaje la sol și parcaje multietajate;
- Alei pietonale și auto;
- Spații verzi amenajate – grădini de cartier, scuar.

Articolul 2 Utilizări permise cu condiții

- Clădirile vor avea, la nivelul parterului orientat spre stradă, funcțiuni care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific. Sunt admise și activități în care accesul publicului nu este liber, cu condiția ca acestea să nu depășească 30% din lungimea frontului stradal inclus în zona mixtă.

Articolul 3 Utilizări interzise

- Se interzic orice alte utilizări, decât cele admise;
- Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare, următoarele utilizări:
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - Depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane. Depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice;
 - Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de întreținere auto;
 - 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 parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoritice.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa conform planșei U.02 - *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*.

Construcțiile se vor retrage cu minimum 5,00 m față de aliniament.

Articolul 5 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile se vor amplasa conform planșei U.02 - *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*.

Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolat.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Articolul 6 Amplasarea clădirilor 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, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Articolul 7 Circulații și accese

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din Strada Țesătorilor.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. În cazul construcției existente propuse pentru extindere, dimensionarea parcajelor se va realiza în funcție de numărul de angajați, fiind asigurat câte un loc de parcare la fiecare 4 angajați. Pentru celelalte funcțiuni permise suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conf. R.G.U. și R.L.U.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de P-P+2.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Articolul 11 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.

Toate fațadele – principale, laterale și posterioare – vor fi tratate unitar din punct de vedere arhitectural, cu același nivel de calitate și atenție acordată detaliilor.

Instalațiile de aer condiționat, antenele de satelit și alte echipamente tehnice vor fi amplasate exclusiv pe fațadele secundare sau pe acoperișuri, mascate prin soluții arhitecturale care să nu afecteze aspectul general al clădirii.

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.

Alimentarea cu apă și canalizarea – în prezent zona reglementată 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 P.U.Z. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială stradală. 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 bransament subteran.

Alimentarea cu gaze – în prezent în zonă există rețele destinate alimentării cu gaze naturale. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșament subteran.

Telefonie – în prezent 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. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

Articolul 13 Spații libere și spații plantate

Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; parcelele vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 m înălțime.

Articolul 14 Împrejmuiri

Împrejmuirea spre stradă va avea înălțimea de maximum 2,00 m din care un soclu opac de maximum 0,60 m și o parte transparentă sau cu gard viu.

Împrejmuirile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi cu înălțimi de maximum 2,00 m.

Se recomandă realizarea de împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente, tratate cu elemente de vegetație, în vederea integrării armonioase în peisajul urban și a păstrării caracterului deschis al fronturilor stradale.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se admite un P.O.T. maxim de 60%.

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se admite un coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim de 2,4 mp ADC /mp teren pentru clădiri cu regim de înălțime P+1 și de 1,3 mp ADC /mp teren pentru clădiri cu regim de înălțime P+2.

Întocmit,
Arh. Sorin Sandu

