

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 56

pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru

Comasare si dezmembrare teren pentru construire de locuinte

amplasat in Cisanadie ; str Sibiuului fn;  
beneficiar Burprich Damian Nicolae

Consiliul local al orașului Cisanădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 15 consilieri, la data de 31 Martie 2016

Având în vedere raportul de specialitate al serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 2998 din 08.03.2016

Văzând avizul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism , în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

în conformitate cu PUG aprobat cu HCL nr. 14/2000 și aviz MLPAT nr.133/2000;

în temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E**

**Art.1.** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru COMASARE SI DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE în Cisanădie, str. Sibiuului, f.n.,CF. 101949; 103864; NR TOP. 101949; 103864, beneficiar BURPRICH DAMIAN NICOLAE , conform anexei 1 - Reglementări Urbanistice Zonificare, anexa 2 – RLU, anexa 3 -Plan de Incadrare in zona, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Suprafața studiată este de 32422 mp

**Art.3.** Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiar,

**Art.4.** Străzile apărute în urma PUZ sau PUD care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.

**Art.5.** Prezenta se comunică beneficiarului Burprich Damian Nicolae

**Art.6.** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ.

**Art.7.** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisanădie în data de 31 Martie 2016 cu 13 voturi „pentru” și 2 abțineri.

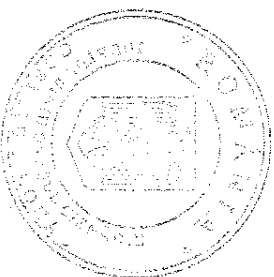
Președinte de ședință,

Cosmin Aron Bobeanu

Contrasemnează:

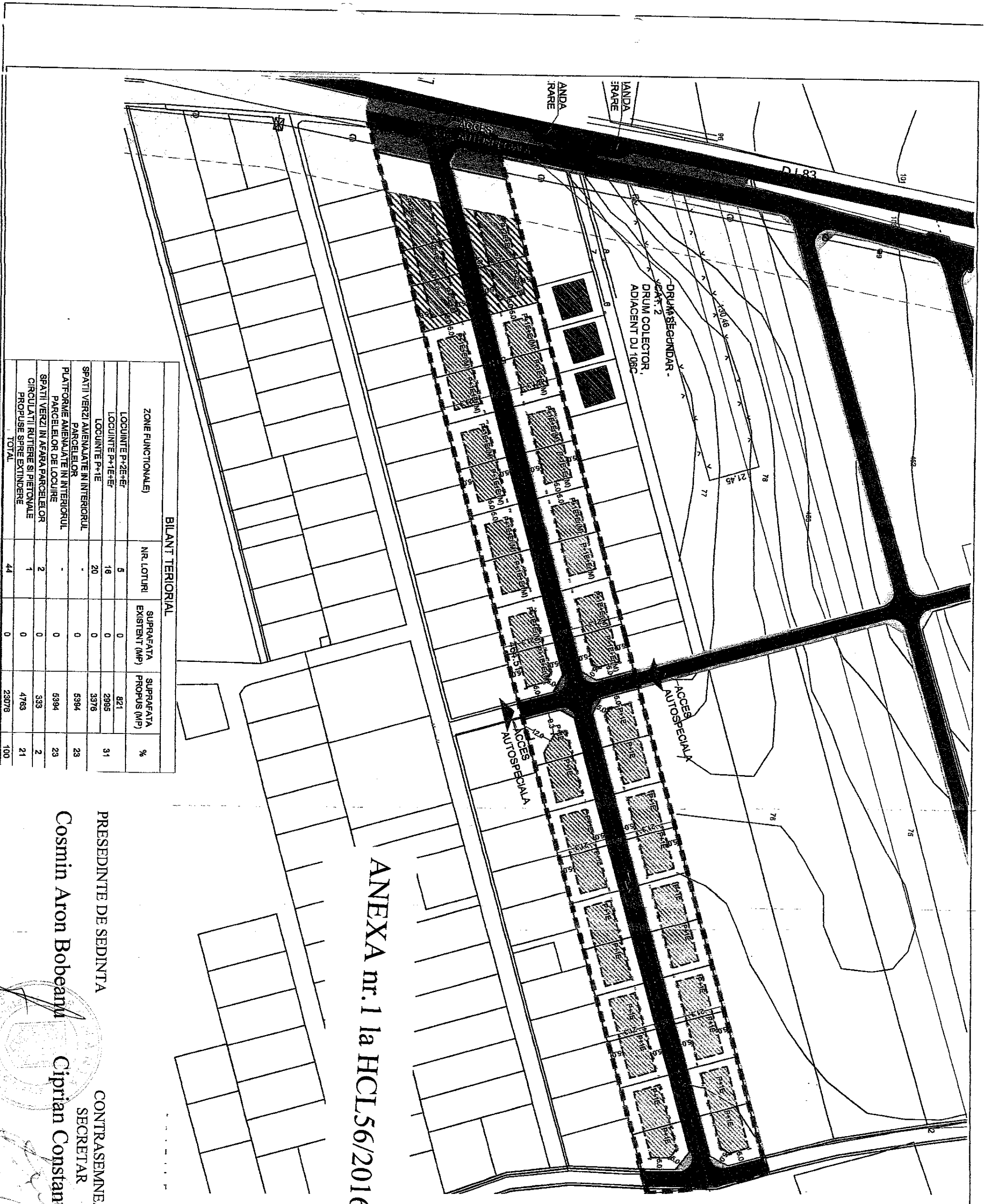
Secretar,

Ciprian Constantin Rusu



Difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu  
dl. Primar al orașului Cisnădie  
dl. Secretar al orașului Cisnădie  
dosar ședință  
evidențe hotărâri  
compartiment arhitect șef  
dl./dna. Burprich Damian Nicolae; jud.Sibiu; mun.Sibiu;  
str.Putnei nr.19B  
O.C.P.I. Sibiu  
afisaj



# ANEXA nr.1 la HCL 56/2016

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
PLAN URBANISTIC ZONAL

**LIMITE**  
LIMITA ZONEI STUDIATE  
LIMITA PARCELE  
LIMITA ZONA DE PROTECTIE LEA 110KV conf. Ord. nr.4 din 9 martie 2007

**DESTINATIA TERENURILOR**  
LOCUINTE ISOLATE SAU CUPLAJE SI SPATII VERZI AMENAJATE IN CADRUL LOCUIRII  
LOCUINTE ISOLATE SAU CUPLAJE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER  
ZONE CIRCULATII  
RUTIERE SI PIETONALE  
CAI DE CIRCULATIE RUTIERE SI PIETONALE PROPUSE SPRE EXTINDERE  
AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR  
ALINAMENT  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII  
CONSTRUIBIL

**MOBILARE**  
ZONA CONSTRUIBIL  
LOCUINTE P+2E+M  
POZITIONARE CU CARACTER EXEMPLIFICATIV

**CIRCULATIE**  
STRAZI  
TROTUARE

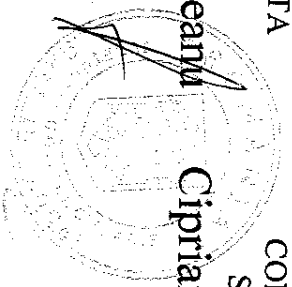
**INDICI URBANISTICI PRINCIPALI:**  
LOCUIRE ISOLATA/CUPLATI/ANSIRUITA  
P+2E+Et (lot. 1, 41)  
P.O.T. = 40%;  
C.U.T. = 12  
P+1E+Et(M) (lot. 2, 40, 39)  
P.O.T. = 40%;  
C.U.T. = 12  
P+1E (lot. 3-38)  
P.O.T. = 40%;  
C.U.T. = 0,8  
SUPRAFATA TOTALA = 23078 MP

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENT (MP)	SUPRAFATA PROPUS (MP)	%
LOCUINTE P+2E+Et	5	0	821	
LOCUINTE P+1E+Et	18	0	2896	
LOCUINTE P+1E	20	0	3976	31
SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR	-	0	5394	23
PLATFOME AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR DE LOCUIRE	-	0	5394	23
SPATII VERZI IN AFARA PARCELELOR	2	0	333	2
CIRCULATI RUTIERE SI PIETONALE PROPUSE SPRE EXTINDERE	1	0	4763	21
TOTAL	44	0	23078	100

PRESEDINTE DE SEDINTA  
**Cosmin Aron Bobeanu**

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR  
**Ciprian Constantin Rusu**







# ANEXA nr.2 la HCL.56/2016

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ COMASARE SI DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE

Jud Sibiu, Loc. Cisnadie, Str. SIBULUI FN,  
CF. 101949, 103864, Nr. Cad. 106342, 103864

### 1. Rolul regulamentului local de urbanism

- (1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul de 23076 mp, din localitatea Cisnadie - în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).
- (1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisnadie, Județul Sibiu.
- (1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (publicată în Ian. 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).
- (1.4) Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru localitatea Cisnadie și este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

### 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

- (2.1) La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal:
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (publicată - Ian '97);
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (publicată aug. 2008)
  - HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului:
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
  - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
  - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
  - Legea nr. 84/1996 privind imbușcățile funciare;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicită și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității Cisnadie și în particular ale amplasamentului. În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale localității Cisnadie.

### 3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

- (3.1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru COMASARE



**SI DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE**, cuprinde norme obligatorii pentru autorizare executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Prevederile prezentului Regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din porțiunea de teren aparținând teritoriului localității Cîsnădie, cu o suprafață de 23076 mp, aflată în proprietatea lui

BURPRICH-DAMIAN NICOLAE.

#### **4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ**

1.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

- Cap.1. Generalități;
- Cap.2. Utilizare funcțională;
- Cap.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

#### **Cap.1. GENERALITĂȚI**

**Art.1 -** Tipuri de zone funcționale

- **L - Zona destinată locuirii și funcțiilor complementare necesare acestora având spații comerciale la parter, locuințe individuale, izolate sau cuplate cu maxim P+2E+Er niveluri (loturi 1,2,39,40,41),**
- **Zona destinată locuirii și funcțiilor complementare necesare, locuințe individuale, izolate sau cuplate cu maxim P+1E+Er niveluri (loturi 3,4,5,6,7,8,9,10,31,32,33,34,35,36,37,38),**
- **Zona destinată locuirii și funcțiilor complementare necesare, locuințe individuale, izolate sau cuplate cu maxim P+1E niveluri (loturi 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30)**

**Art.2 -** Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este locuire și funcțiuni complementare

**Art.3 -** Funcțiuni complementare admise zonei

#### **Cap.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

**Art.4 -** Utilizări permise:

- Locuințe individuale și colective cu maxim P+2E+Er niveluri în regim de construire continuu (cuplat) ( ) discontinuu (izolat);
- Sunt permise funcțiuni conexe locuirii atata timp cat nu se interpun acestei utilizari functionale.
- Spații plantate;
- Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;
- Sistem de circulații format din bandă carosabilă cu lățimea de 6 m, circulație pietonală laterală cu lățimea de 1 m, prevăzut cu iluminat public de înălțime medie și sistem de canalizare pluvială - rigole;

**Art.5 -** Utilizări permise cu condiții:

- Funcțiuni de mic comerț, cabinete profesii liberale, agenții turism și alte activități de servicii care nu intră în conflict cu funcțiunea de locuință, cu condiția să se încadreze pe parcela propusă cu tot cu locurile de parcare necesare; să nu fie poluante; să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

**Art.6 -** Interdicții permanente:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incommode prin traficul generat (vehicule



- de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Creșterea animalelor în cadrul imobilelor de locuințe colective;
- Construcții provizorii;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refofosibile;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoare;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- 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.

### CAP.3.CONDITIILE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

**Art.7 -** Amplasarea față de drumurile publice:

Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de **9.00 m** față de axul drumului public modernizat, conform Plansei de Reglementari.

**Art.8 -** Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de **5.00 m** față de aliniamentul străzii, conform Plansei de Reglementari.

**Art.9 -** Amplasarea în interiorul parcelei:

Căldirile construite în regim cuplat vor fi aliniate la calcan, iar cele amplasate individual vor fi retrase minim **5.00 m** fata de o latura și cf. cod civil fata de cealalta. De asemenea se mai prevede o retragere de **5.00m** față de limita din spate a terenului, pentru toate tipurile de construcții, fara alte condiții.

**Art.10 -** Accese carosabile

Fiecare lot va avea minim un acces auto.  
Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

**Art. 11 -** Parcelele

Autorizarea executării parcelarilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ condițiile conform articolului 30 din RGU.

**Art. 12 -** Înălțimea construcțiilor

Se vor aproba construcții cu h max **P+2E+E**

Înălțimea la cornișa nu va depăși **14 m**.

Înălțimea la coama nu va depăși **17 m**.



Se vor aproba construcții cu h max P+1E+Er  
înălțimea la cornișa nu va depăși 10.5 m.  
înălțimea la coama nu va depăși 13.5 m.

Se vor aproba construcții cu h max P+1E  
înălțimea la cornișa nu va depăși 7 m.  
înălțimea la coama nu va depăși 10 m.

**Art. 13 -** Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

**POT maxim = 40%,**

**CUT maxim = 0.8;**

**Art. 14 -** Parcaje

Fiecare locuință/ apartament va avea minim un loc de parcare în interiorul terenului - proprietate.

**Art. 15 -** Spații verzi și utilități

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție în interiorul fiecărei parcele. Acestea nu vor fi mai mici de 25% din teren.

**Art. 16 -** Împrejmuiri

La aliniament se vor prevedea împrejmuiri transparente , decorative sau gard viu, cu sau fără un soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,60 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,20 m. Împrejmuirile la stradă și către spații verzi majore vor fi transparente iar delimitările spre vecin pot fi opace.

**5.DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

Prezentul Regulament este întocmit pentru **COMASARE SI DEZMEMBRARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE SI UTILITATI**, teren de 23076 mp, aflat în jud. Sibiu, orasul Cisnădie, str. SIBIULUI, F.N., CF 101949, 103764, CAD 101949, 103864, proiect nr.49U-S/2015, elaborat de s.c DAEDALUS PROIECT s.r.l.

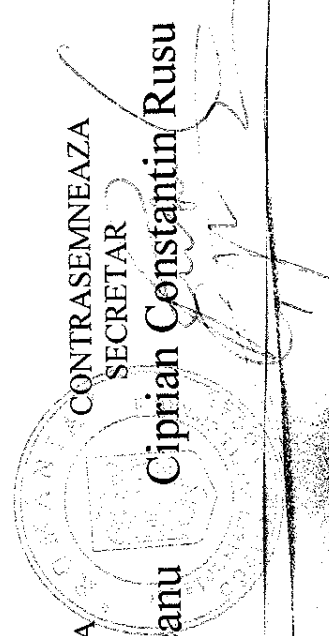
**6.APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cisnădie pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special zonei.

Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în antepagină la Regulament se atașază, prin grija Consiliului Local Cisnădie, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

PRESEDINTE DE SEDINTA  
**Cosmin Aron Bobeanu**  
SECRETAR  
**Ciprian Constantin Rusu**

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR



**TERENUL STUDIAT**

Jud Sibiu, Loc. Cismadie  
Str. Sibiului, FN, CF.101949 S  
Nr.Cad. 4654

**SIBIU**

CIMITIRUL  
MUNICIPAL SIBIU

SIBIU

**SELIMBAR**

PRESEDINTE DE SEDINTA

Cosmin Aron Bobeanu

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR

Ciprian Constantin Rusu

