

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA nr. 84**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru lotizare teren și construire**  
**locuințe, în Cisnădie, str. Sibului f.n.**  
**beneficiari Lazea Ioan și S.C. PLACARI FAINE S.R.L.**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 14 consilieri, la data de 19 mai 2016;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului arhitect șef, urbanism și administrativ cu nr. 4482 din 05.04.2016;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public–privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare;

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

Ținând cont de prevederile PUG aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie ;

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;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru lotizare teren și construire locuințe, în Cisnădie, str. Sibului f.n., pe terenul identificat în CF Cisnădie nr. 106810, 102135 nr. top. 106810, 102135, beneficiar Lazea Ioan, conform anexei nr.1 - Reglementări Urbanistice Zonificare și anexei nr. 2 – Regulament Local de Urbanism, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 15000 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 carobabilul cât și trotuarele, și au iluminat public.

**Art.5** Prezenta se comunică beneficiarului Lazea Ioan.

**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.

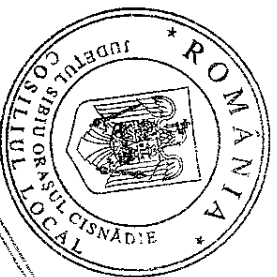
Adoptată la Cisnădie în data de 19 mai 2016, cu 14 voturi „pentru”.

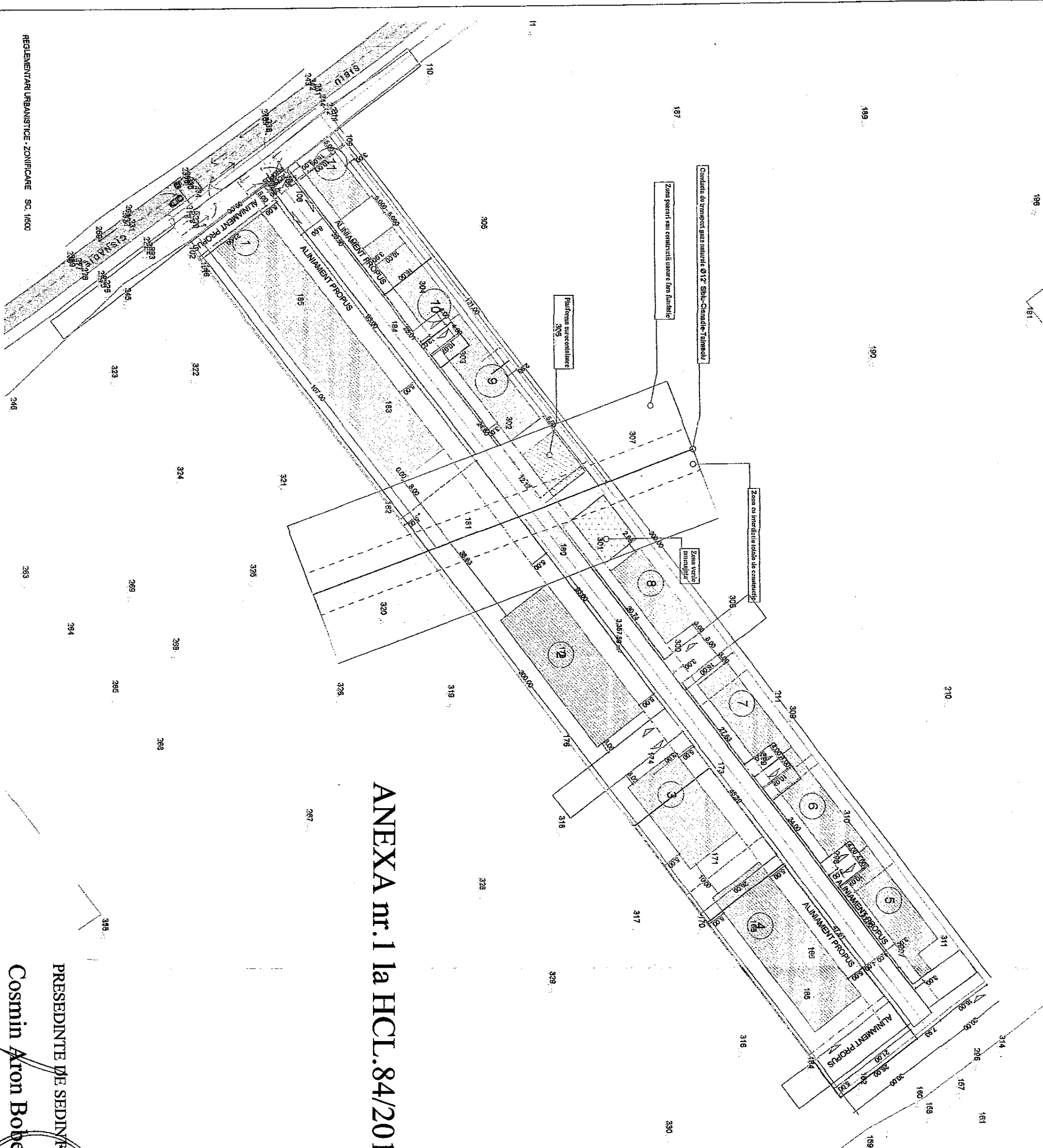
Președinte de ședință,  
Cosmin Aron Bobeanu

Contrasemnează:

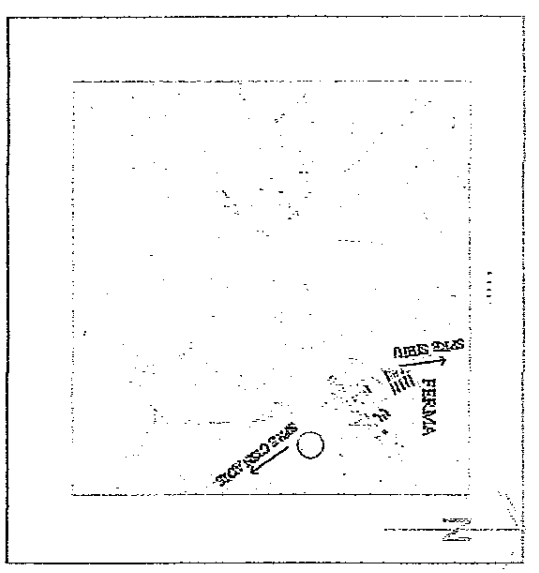
Ciprian Constantin Rusu

Secretar,





# ANEXA nr. 1 la HCL. 84/2016



PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE - CISA S.R.L. SC. 1/5000  
AMPLASAMENT

**SITUATIE ACTUALA**  
CF CISA S.R.L. - Nr. CAD - 3371  
SUPRAFATA TEREN - 6000 mp

**SITUATIE DE PADEZMEMBRARE**

Sr. locuri	Descriere	Suprafata (mp)
6	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	632 mp
6	- din care edificabil	338,77 mp
7	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	640 mp
7	- din care edificabil	319,88 mp
8	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	640 mp
8	- din care edificabil	291,83 mp
9	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	640 mp
9	- din care edificabil	260,64 mp
10	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	640 mp
10	- din care edificabil	354,93 mp
11	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	640 mp
11	- din care edificabil	302,14 mp

**SUPRAFATA DE TEREN PENTRU EXTINDERE DRUM DE EXPLOATARE SI REALIZARE DRUM DE INCINTA** - 1893,63 mp

**SITUATIE ACTUALA**  
CF CISA S.R.L. - Nr. CAD - 2647  
SUPRAFATA TEREN - 9000 mp

**SITUATIE DE PADEZMEMBRARE**

Sr. locuri	Descriere	Suprafata (mp)
1	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	2470 mp
1	- din care edificabil	1313,96 mp
2	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	2470 mp
2	- din care edificabil	694,42 mp
3	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	598 mp
3	- din care edificabil	604,00 mp
4	- TEREN PENTRU CONSTRUCTII	1482 mp
4	- din care edificabil	826,00 mp

**SUPRAFATA DE TEREN PENTRU EXTINDERE DRUM DE EXPLOATARE SI REALIZARE DRUM DE INCINTA** - 1693,6 mp

Zona functionala		Suprafata	
Extant (mp)	%	Regulata (mp)	%
1. Zona straziale	0,00	3348,73	23,88
2. Zona serviu constructii	0,00	6913,26	38,44
3. Zona verde	0,00	6553,48	32,89
<b>Total zona studiat</b>	<b>15.000</b>	<b>102.00</b>	<b>102,00</b>

**LEGENDA:**

- LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA
- ALINAMENT PROPU
- SUPRAFATA EDIFICABILA
- MICRO STATIE DE SPURARE
- DRUM PROPU
- INDICII URBANISTICI:
- P.O.T. existent - 0 %
- P.O.T. teren propus - 35 %
- C.U.T. existent - 0,00
- C.U.T. teren propus - 0,80

REGIM DE NALTIME EXISTENT - NU ESTE CAZUL  
REGIM DE NALTIME PROPU - S.P.F.E.H. S.P.F.E.H.R  
H. max. admisa = 15 m

**SECRETAR**  
Ciprian Constantin Rusu

**PRESEDINTE DE SEDINTA**  
Cosmin Aron Bobeanu

CONTRASEMNEAZA

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT P.U.Z.**

- Jud. Sibiu, oras Cisnădie, str. Sibiului, F.N. -

**I. Dispozitii generale:**

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
  - Reglementările cuprinse în PUG 2009 aprobat cu HCL 165/2011, pentru zona ce se face obiectul PUZ.
- Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

**II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:**

**1. Prescripții și recomandări generale:**

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construire locuințe individuale si/sau cuplate S+P+E+M, S+P+E+R,
- Realizarea delimitării clare a proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pt. funcționarea corectă în ansamblu a zonei,
- Amenajări de căi de comunicație și realizarea echipării tehnico-edilitară a zonei.
- Respectarea zonei de protecție a conductei de transport gaze naturale ø12” Sibiu-Cisnădie-Talmaci cu specificarea interdicției de construire conform aviz nr. 42542/985 din 22.09.2015. emis de Societatea Nationala de transport gaze naturale TRANSGAZ S.A. - Mediaș

**2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei**

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ.
- respectarea destinației terenurilor în funcție de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată coexista și funcționa fără a se deranja.  
Astfel, în cadrul prezentului PUZ se delimitează o **zonă de locuințe S+P+E+M si/sau S+P+E+R.**
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecția mediului (sol, aer, apă).
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT, CUT) a distanțelor între construcții.

### 3. Recomandări privind organizarea circulației

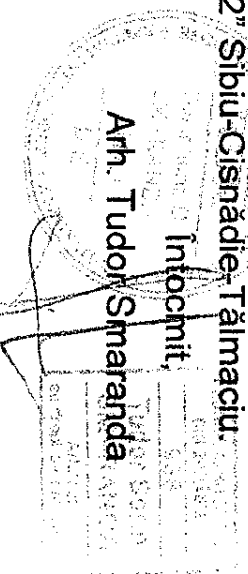
Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederile PUG și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice cuprinse în standarde și normative, după cum urmează:

- accesul la amplasament în condițiile proiectate rămâne cel existent și asigură legătura atât cu rețeaua de drumuri existentă, cât și cu cea propusă;
- se realizează lărgirea drumurilor existente și o tramă stradală care să deservască toate parcelele din zona studiată
- parcările asigură serviciul pentru funcțiunea propusă
- pe latura opusă DJ 106C situat la NE parcelei va fi un drum colector amplasat paralel cu canalul existent, acesta urmând a face legături circulabile cu alte drumuri perpendiculare pe el existente sau propuse.

Apele meteorice vor fi colectate prin canale de conducere a apelor pluviale la rigole de suprafață.

### III. Zonificarea funcțională:

În cadrul zonei studiate s-au stabilit zonele funcționale și anume: ZONĂ DE LOCUINȚE, suprafață totală S=15000 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturată, ce face parte integrantă din prezentul regulament și zona de protecție a conductei de transport gaze naturale ø12" Sibiu-Cisnădie-Tălmăciu.



**FIȘA DE REGLEMENTĂRI****1. Denumirea zonei:**

Zona funcțională de: ZONĂ DE LOCUINȚE

**2. Date de recunoaștere**

- Zona este delimitată astfel:

- la sud-est – proprietate privată
- la nord-est – proprietate privată
- la sud-vest – drum de exploatare
- la nord-vest – proprietate privată

132  
PT 03 216  
[Signature]

- Suprafața zonei studiate este de 15000 mp aflați în proprietatea persoanelor private.

- Tipul de proprietate :  
privată:

- Lazea Ioan si sotia Lazea Onita Felicia – CF Cismadie 9729 b ,nr. top 2647
- SC Placari Faine SRL – CF Cismadie 102135, nr. top 3371

**3. Construcții existente**

Pe teren nu există construcții.

**4. Propuneri:****4.1. Construcții propuse:**

Tema de proiectare definește tipul de locuințe izolate .

**4.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

**4.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau altc în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

**4.4. Regimul de înălțime a construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supratetare.

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații : **S+P+E+M** sau **S+P+E+R**.  
(S – subsol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

Orice construcție va respecta **aliniamentul** și se va înscrie în suprafața constructibilă a parcelei.

#### 4.5. Indici de utilizare a terenului:

Zone functionale	Suprafata			
	Existent(mp)	%	Propus	%
4. Zona circulație	0.00	0.00	3549.13	23.66
5. Zona construcții	0.00	0.00	5915.39	39.44
6. Zona verde	0.00	0.00	5535.48	36.90
Total zonă PUZ	15000	100	15000	100

POT existent = **0,00%**

POT propus maxim = **35%**

CUT existent = **0,00**

CUT propus maxim = **0,8**

*122.4500 m<sup>2</sup>*  
*[Signature]*

#### 4.5. Materiale folosite:

Materialele de construcții folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, lemn, piatră.

#### Finisajele permise:

- tencuielei cu zugrăveii de diferite culori;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoarea acoperișurilor va fi din țigle ceramice, beton – tip;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pavate cu piatră sau asfaltate.

4.6. Parcaje, garaje:  
Investiția propusă îndeplinește condiția existenței locurilor de parcare (suprateran).

4.7. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre vecini se va face cu gard.

4.8. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelora care nu creează umbri defavorabile către vecini.

5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;
- construcții sau amenajări străine programului general zonei.
- construirea în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale ø12" Sibiu-Cisnădie-Tâlmăciu

Întocmit,

Arh. Tudor Smaranda

132

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNEAZA

SECRETAR

Cosmin Aron Bobeanu  
Ciprian Constantin Rusu

