

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

**HOTĂRÂREA nr. 105**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire locuințe și extindere rețele-electrica, gaz, apă-canal” beneficiarii Jianu Mircea Gheorghe și proprietarii**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16 consilieri, la data de 29 martie 2018;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 4057/14.03.2018;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească, mediu și turism;

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

Ținând cont de prevederile PUG Cisnădie 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;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire locuințe și extindere rețele-electrica, gaz, apă-canal” în Cisnădie, str. SIBIULUI FN; CF Nr. 110454-110468; Nr. Cad. 110454-110468 beneficiarii Jianu Mircea Gheorghe și proprietarii, conform anexei nr. 1 - Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3 - Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 7062mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări editare 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 documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

**Art.6** Prezenta se comunică beneficiarilor Jianu Mircea Gheorghe și proprietarii.

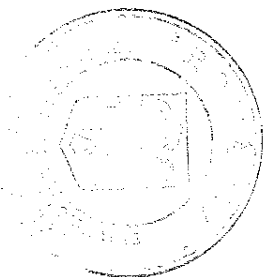
**Art.7** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

**Art.8** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 29 martie 2018 cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președinte de ședință,  
Cosmin Aron Bobeanu

Contrasemnează,  
Secretar d.,  
Daniela Szasz





# ANEXA 2 LA HCL. 105/29.03.2018

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

<b>1.</b>	<b>INTRODUCERE</b>
1.1.	Date de recunoaștere a documentației
1.1.1.	Denumirea proiectului
1	Comasare si lotizare terenuri pt construire de locuinte individuale p+1+m/er, cu functiuni conexe la parter
1.1.1.	Amplasament
2.	Loc. Cismădie, str. Sibului , f.n., jud. Sibiu, CF 106038, 103346, 102787; nr. Top/cad: 4836/3/1, 103346, 102787
1.1.1.	Beneficiar
3.	Orășul Cismădie
1.1.1.	Inițiator
4.	Jianu Mircea și proprietari
1.1.1.	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori
5.	S.C. Urban Pulse S.R.L. - proiect nr. UP006/2015
1.1.1.	Data elaborării
6.	August 2016

## **2. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg terenul de 7514 mp, din localitatea Cisanadie - in cazul regulamentului de fata, aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

(1.2) Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal explicitieaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare necesare completarii regulamentului Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisanadie, judetul Sibiu.

(1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicata in ian. 97) (dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii).

(1.4) Prin prevederile prezentei documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal, se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru localitatea Cisanadie si este necesara modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

## **3. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

(2.1) La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau in principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata - ian '97);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (republicata aug. 2008)
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului:
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
  - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
  - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
  - Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal explicitaaza si detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice ale localitatii Cisanadie si in particular ale amplasamentului. In cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adica **PLANUL URBANISTIC GENERAL si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** ale localitatii Cisanadie.

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

(3.1) Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism pentru PUZ pentru **Comasare si lotizare terenuri pt construire de locuinte individuale p+1+m/er, cu functiuni conexe la parter**, cuprinde norme obligatorii pentru autorizare executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent. Prevederile prezentului Regulament vor fi corelate permanent cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din portiunea de teren apartinand teritoriului localitatii Cisanadie, cu o suprafata de 7061 mp, aflata in proprietatea lui: Mircea Gheorghe Jianu, Dirnescu Samuel-Stefan si Sirbu Gheorghe impreuna cu Sirbu Ana.

### **4 Continutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ**

(4.1) Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului cuprinde reglementari specifice pe articole grupate in trei capitole:

- Cap.1. Generalitati;
- Cap.2. Utilizare functionala;
- Cap.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor;

**Cap. 1 GENERALITATI**

**Art. 1** Tipuri de zone functionale

**L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI**

**Art. 2** Functiunea dominantă a zonei

Functiunea dominantă a zonei este **LOCUIREA**

**Cap.2 UTILIZARI FUNCTIONALE**

**Art. 4** Utilizari permise

Locuinte colective cu maxim P+E+M/Er niveluri in regim de construire discontinuu (izolat);

- Sunt permise functiuni conexe locuirii atata timp cat nu se interpun acestei utilizari functionale.
- Spatii plantate;
- Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;
- Sistem de circulatii format din banda carosabila cu latimea de 6 m, circulatie pietonala laterala cu latimea de 1 m, prevazut cu iluminat public de inaltime medie si sistem de canalizare pluviala - rigole;

**Art. 5** Utilizari admise cu conditionari

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250.00 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250.0 m;
- realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii.
- entru arii desfășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizate si aprobate cf. legii

**Art. 6** Utilizari interzise

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC,

genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
  - depozitare en-gros;
  - depozitare de materiale re folosibile;
  - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**BILANT TERITORIAL LOT GENERATOR**

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE	NR. SUPRAFATA SUPRAFATA		%	
	LOTUR EXISTENT	PROPUSA		
	1	(mp)	(mp)	
LOCUIRE	13	0	5091.7	40
SPATII VERZI IN INTERIORUL PARCELEI	0	0	2816.8	55.4
PLATFORME/CIRCULATII CAROSABILE IN INTERIORUL PARCELELOR	-	0	230	4.6
CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PUBLICE (SE VOR CEDA U.A.T.)	1	0	2041.8	0
TOTAL (DUPA CEDARE)	14	-	5091.7	100

TOTAL (GENERAL)

14

7091.56

7091.56

**Cap. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

**Art. 7** Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de 9.00 m fata de axul drumului public modernizat, conform Plansei de Reglementari Urbanistice.

**Art. 8** Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de 5.00 m fata de aliniamentul stradal, conform Plansei de Reglementari.

**Art. 9** Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile vor fi amplasate in regim izolat si vor fi retrase minim 3.00 m fata de latuni. De asemenea se mai prevede o retragere de 5.00 m fata de limita din spate a terenului, pentru toate tipurile de constructii, fara alte conditii.

Distanța minima între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este de minim 11.50 m.

**Art. 10** Accese carosabile

Parcarea auto se va rezolva exclusiv pe lot;  
Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Strazile rezultate in urma PUD sau PUZ, vor fi preluate in domeniul public numai dupa ce au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.

**Art.11** Parcelare

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ conditiile conform articolului 30 din RGU.

**Art. 12** Inaltimea constructiilor

Se vor aproba constructii cu h max P+E+M/Er

inaltimea la cornisa nu va depasi 8.50 m.

inaltimea la coama nu va depasi 10.50 m.

inaltimea maxima a acoperisului terasa 10.5 m.

inaltimea maxima atic/parpate etaj retras 7m.

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

POT maxim = 40%,

CUT maxim = 1.20;

**Art.14** Parcaje

Fiecare locuinta/ apartament va avea minim un loc de parcare in interiorul terenului proprietate.

Raportul minim al locurilor de parcare per apartament este de 1/1.

**Art. 15** Spatii verzi si utilitati

Se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ si de protectie in interiorul fiecarei parcele.

Acestea nu vor fi mai mici de 25% din teren.

**Art. 16** Imprejuriri

La aliniament se vor prevedea imprejuriri transparente , decorative sau gard viu, cu sau

fara un soclu din piatra sau beton cu inaltimea de 0,60 - 0,80 cm. Inaltimea totala va fi de maxim 2,20 m. Impejmurile la strada si catre spatii verzi majore vor fi transparente iar delimitarile spre vecin vor fi opace.

**Cap.4 DOCUMENTATIA PENTRU CARE SE ELABOREAZA PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

Prezentul Regulament este intocmit pentru Comasare si lotizare terenuri pt construire de locuinte individuale p+1+m/er, cu functiuni conexe la parter teren de 7061 mp, aflat in Loc. Cisnadie, str. Sibului, f.n., jud. Sibiu, CF 106038, 103346, 102787; nr. Top/cad: 4836/3/1, 103346, 102787

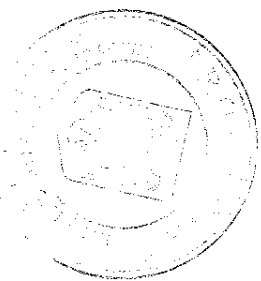

**Cap.5 APROBAREA REGULAMENTULI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul regulament Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local Cisnadie pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege; acest Regulament detaliaza prevederile regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice localitatii si in special zonei.

Odata aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare, in antepagina la Regulament se atasaza, prin grija Consiliului Local Cisnadie, actul de aprobare continind numarul si data aprobarii).

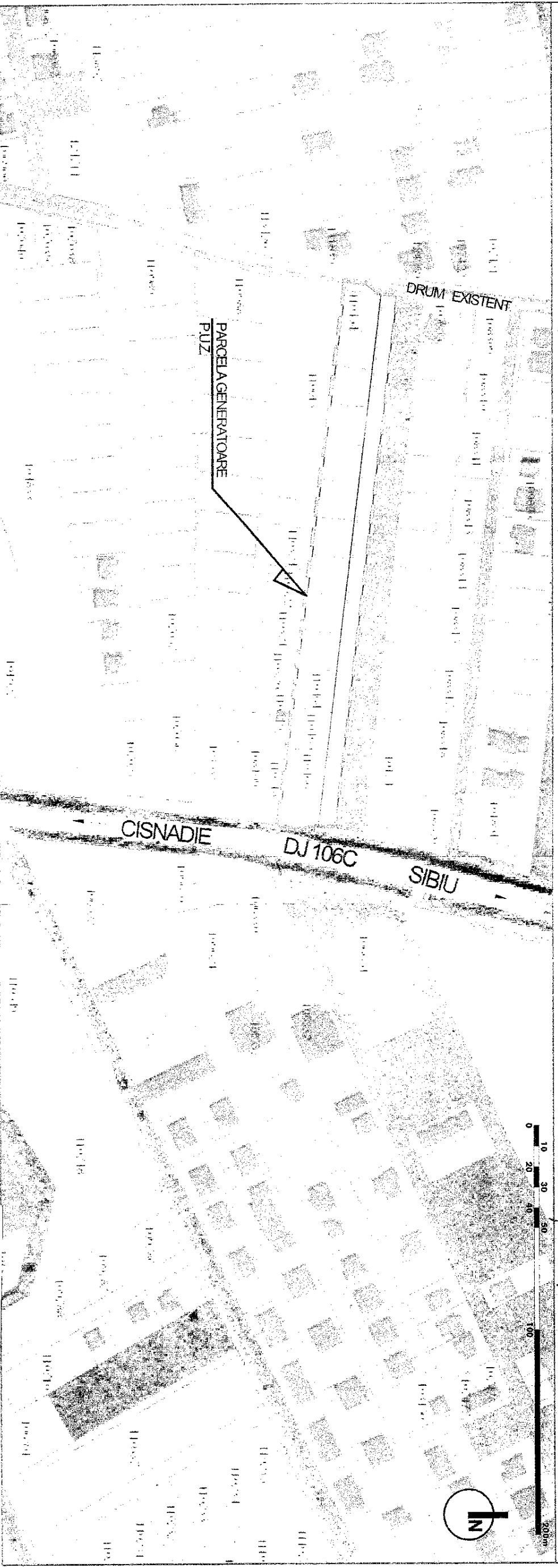
SEF PROIECT  
Urb. **Alina MURESAN-IUGA**  
Alina Cornelia  
Muresyan-Iuga  
Strada Sibului  
8 CD 133

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,d,  
DANIELA SZASZ





ANEXA 3 LA HCL. 105/29.03.2018



Acest document este proprietatea intelectuală a autorilor și poate fi folosit exclusiv în scopul pentru care a fost elaborat, conform prevederilor contractuale. El nu poate fi reprodus, copiat, întredistribuit integral sau parțial fără permisiunea autorilor, acordată în scris. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

<b>BENEFICIAR:</b>	Primăria Cisnădie Cisnădie, PIATA REVOLUTIEI nr.1, jud. SIBIU
<b>INITIATOR:</b>	Mircea George Jitanu SIBIU, Municipiul Sibiu, str. Moldoveanu, nr. 3
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	S.C. URBAN PULSE S.R.L. Strada Vichia nr.1, bl. 32, sc.2, ap.80 Sector 5, București C.U.I. RO 21714363, I409173/2007

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR, d.,  
DANIELA SZASZ