

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

**HOTĂRÂREA nr. 156**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru**  
**" Schimbare funcțiune, comasare, dezmembrare în vederea construirii" în Cisnădie,**  
**beneficiar Primăria Cisnădie**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 24 mai 2018;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 7070/11.05.2018;

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;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru " Schimbare funcțiune, comasare, dezmembrare în vederea construirii" în CISNĂDIE; STR. Măgurii FN; CF. Cisnădie nr. 111234, 111235, 111236; NR. TOP. 111234, 111235, 111236, beneficiar PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE, 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 229333mp.

**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** Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

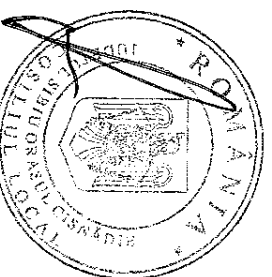
**Art.6** Prezentă se comunică beneficiarului Primăria Cisnădie

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

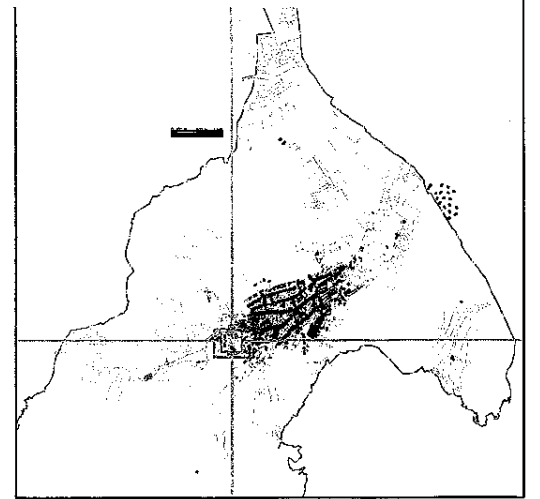
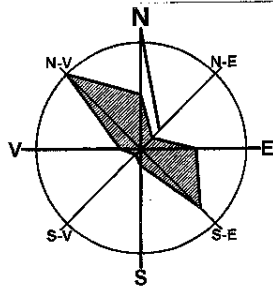
**Art.8** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 24 mai 2018 cu 16 voturi „pentru”și 1 vot „împotrivă” .

Președinte de ședință,  
Cosmin Aron Bobeanu



Contrasemnează,  
Secretar d.,  
Daniela Szasz



**REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ**

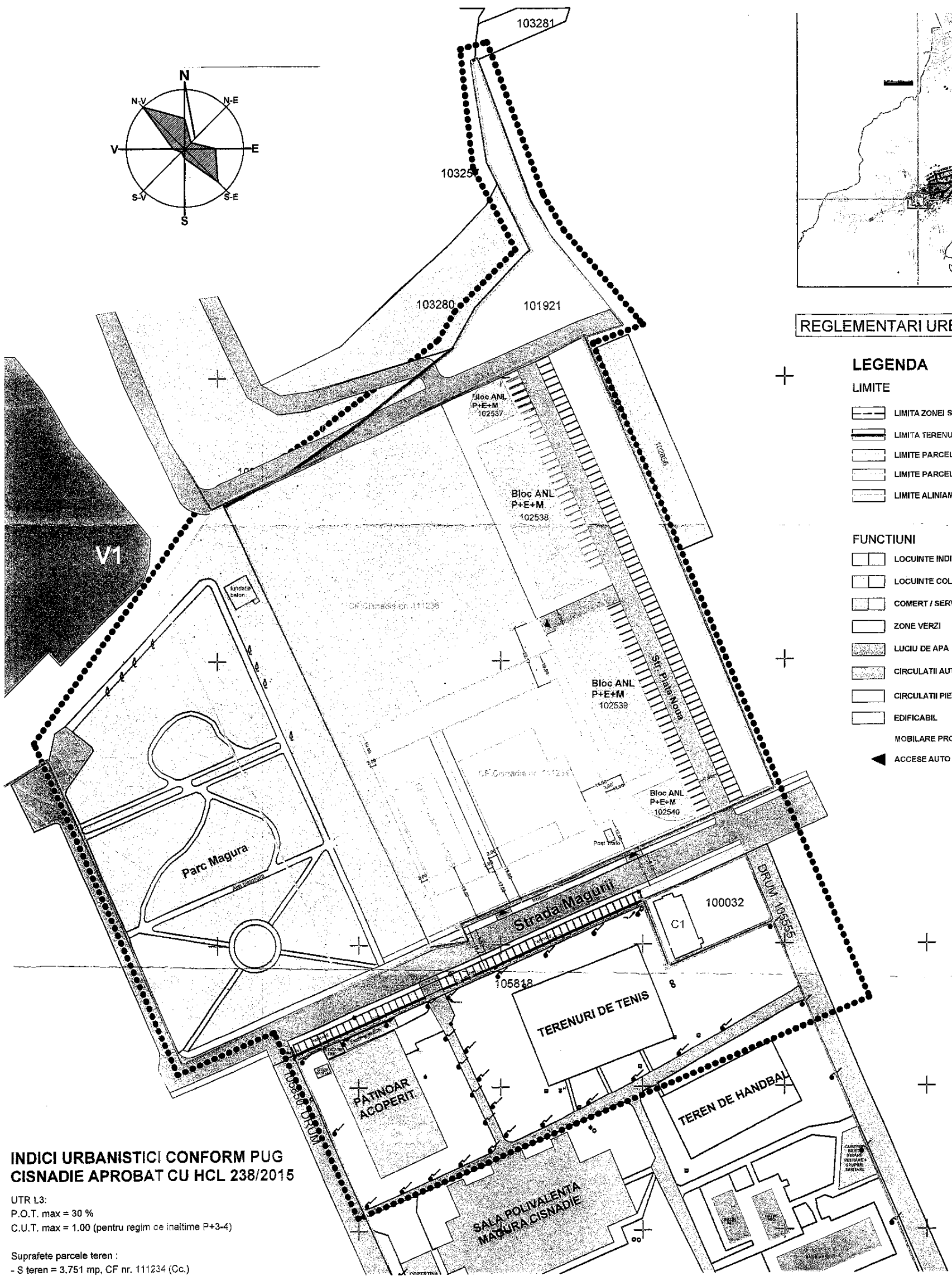
**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT STUDIUL
- LIMITE PARCELE CONFORM EXTRASE CF
- LIMITE PARCELE PROPUSE PRIN PUZ
- LIMITE ALINIAMENT SI EDIFICABIL

**FUNCTIUNI**

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII
- ZONE VERZI
- LUCIU DE APA
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE
- EDIFICABIL
- MOBILARE PROPUSA
- ACCESE AUTO PROPUSE DIN STR. MAGURII



**INDICI URBANISTICI CONFORM PUG CISNADE APROBAT CU HCL 238/2015**

UTR L3:  
 P.O.T. max = 30 %  
 C.U.T. max = 1.00 (pentru regim de inaltime P+3-4)

Suprafete parcele teren :  
 - S teren = 3.751 mp, CF nr. 111234 (Cc.)  
 - S teren = 1.876 mp, CF nr. 111235 (Cc.)  
 - S teren = 17.306 mp, CF nr. 111236 (Cc., F.)

Indici urbanistici propusi prin PUZ  
 P.O.T. max = 50 %  
 C.U.T. max = 2.00 (pentru regim de inaltime S+P+2+R)  
 Hmax = 15,00 m

**BILANT ZONA STUDIATA**

DENUMIRE	EXISTENT, mp	EXISTENT, %	PROPUSE, mp	PROPUSE, %
SUPRAFATA CAROSABIL + ALEI PIETONALE	6.954,0	12,38	7.234,0	12,52
URBANIZARE - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	1.000,0	1,78	1.000,0	1,78
URBANIZARE - ZONA LOCUINTE COLECTIVE	20.882,0	37,18	9.230,0	16,39
URBANIZARE - ZONA COMERT/SERVICII	8.400,0	14,95	3.400,0	6,05
ZONA VERDE EXISTENTA	14.828,0	26,40	25.450,0	45,25
CONSTRUCTII EXISTENTE	4.106,0	7,31	4.106,0	7,31
TOTAL ZONA SISTEMATIZATA	56.170,0	100,0	56.170,0	100,0

**BILANT REGLEMENTARI**

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT, mp	PROPUSE, mp	%
EDIFICABIL, ZONA DE URBANIZARE, CARACTER DE TIP LOCUINTE / SERVICII	17.082,0	11.502,0	50,15
CAROSABIL SI PIETONAL	3.793,0	3.873,0	16,89
ZONA VERDE	2.058,0	7.558,0	32,98
ZONA GENERATOARE PUG	22.933,0	22.933,0	100,00

**REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:**

- clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2 m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.
- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 12 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătatea din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 m.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
**COSMIN ARON BOBEANU**



CONTRASEMNEAZĂ:  
 Secretar, d.,  
**DANIELA SZASZ**

## ANEXA 2 LA HCL. 156/24.05.2018

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERE

Pentru o bună reglementare a lotului din str. Măgurii, fn, oraș Cîsnădie se propune următorul Regulament Local de Urbanism.

Urmând ca Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al prezentului PUZ să prevadă prin preluare (confirmând) prevederile din RLU L3 și V1a ale PUG.

#### L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- L3** - sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate privată;
  - loisir, turism și sport,
  - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
  - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împejmuiri.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L3** - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat:
- locuințele sociale nu vor depăși 20 % -30 % din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
  - se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
    - cabinele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor
    - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100.00 mp;
    - se admit conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.0 m;
    - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- L3** - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2:
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
  - se interzic următoarele lucrări:
    - construcții comerciale și de alimentație publică;
    - construcții pentru activități productive;
    - curățătorii chimice;
    - construcții provizorii de orice natură;
    - depozitare en-gros sau mic-gros;

- depozitării de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- L3 - conform PUZ:
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

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

- L3 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 12.0 m.

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

- L3
- clădirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de minim 2 m;
  - retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar minim 10 m;

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

- L3
- între fațadele clădirilor rezidențiale înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării sau nu sunt clădiri rezidențiale.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- L3 - clădirile vor avea asigurat accesul auto și pietonal din str. Magurii și ca acces secundar din str. Noua pe drumul propus de 6,00 m lățime (drum preponderent pietonal, ocazional carosabil), conform Planșa Reglementari.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- L3 - conform normelor în vigoare, parcarile vor fi dimensionate și amplasate în zona propusă în Planșa Reglementari;

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

**L3**

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi de 15 m de la CTN. Regimul maxim va fi S+P+2E+R.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L3** – se propune integrarea clădirilor în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**L3**

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;  
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**L3**

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp;  
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50 % din suprafața totală a terenului liber.  
- se recomandă realizarea de parcuri interbăte care vor fi asimilate spațiului verde.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI**

**L3** - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.2 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și recomandabil să fie dublate de un gard viu; împrejmirile de pe lățile laterale și posterioare ale parcajelor vor fi opace sau transparente, având 2,2 m înălțime maximă.

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**L3** - POT (maxim S+P+2E+R) = 50%

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**L3** - CUT (maxim S+P+2E+R) = 2.0

#### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

#### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

#### **V1 - SPAȚII VERZI AMENAJATE CU ACCES NELIMITAT ;**

Pentru, noile amenajări de spații verzi care conform PUZ sunt trecute din L3 în V1:

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- V1**
- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
    - spații plantate;
    - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
    - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
    - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
    - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
    - parcaje;
  - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
  - conform legilor și normelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**V1**

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- V1** se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
  - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
  - se interzice localizarea tonelelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
  - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
  - este interzisă în perimetrul amenajat amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor .
  - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**V1** – nu este cazul

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

**V1** - nu este cazul

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

**V1** - nu este cazul

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

**V1** - nu este cazul

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

V1

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei pietonale.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

V1 – se vor utiliza parcajele existente.

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

V1 – înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi de 4 m de la CTN. Regimul maxim va fi S+P

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

V1 - nu este cazul

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

V1

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

V1 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofite specifice inclusiv pentru segmentelor decorative cu caracter special.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI**

V1 - conform normelor specifice existente: se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2.0 m înălțime;

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și zonele plantate nu vor fi îngrijite, vor avea borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0.5 m terenul va fi coborât cu minim 0.1 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT - ul are cuprins în valoarea sa alături de construcții circulațiile și platformele betonate, asfaltate

V1 - conform normelor specifice în vigoare și PUG aprobat,

V1 - POT (recomandat) = 10 %

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

V1 - conform normelor specifice în vigoare și PUG aprobat,

V1 - CUT (maxim) = 0.2 (mp. ADC/ mp. Teren).

Întocmit,

dr.arh. **Florin MACHEDON**

arh. **Liviu NICULIU**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU

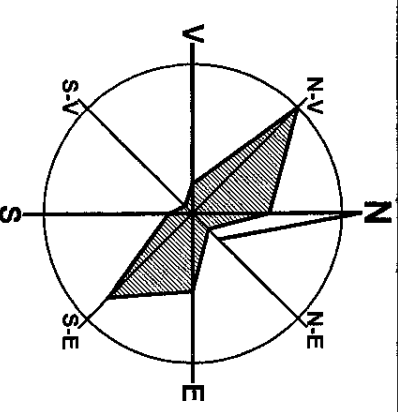
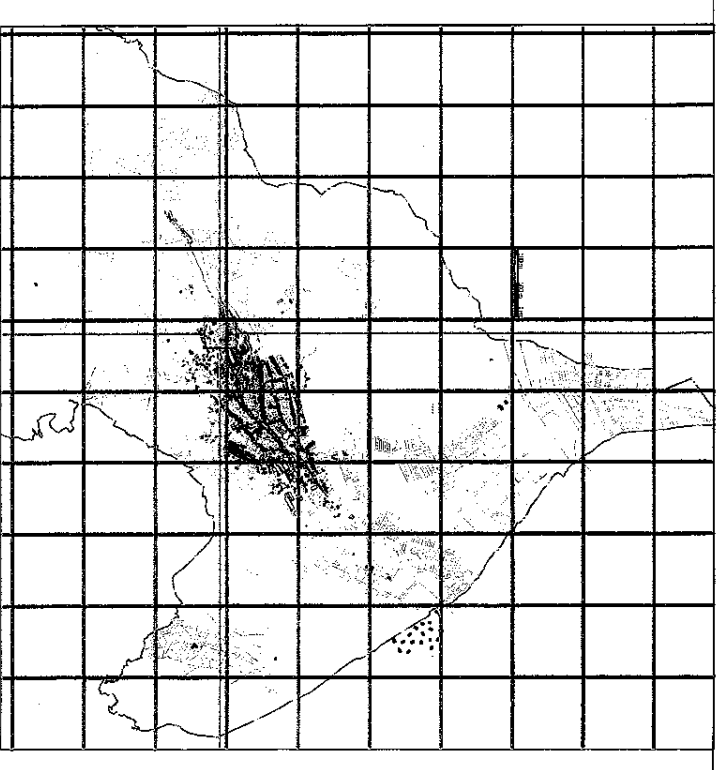
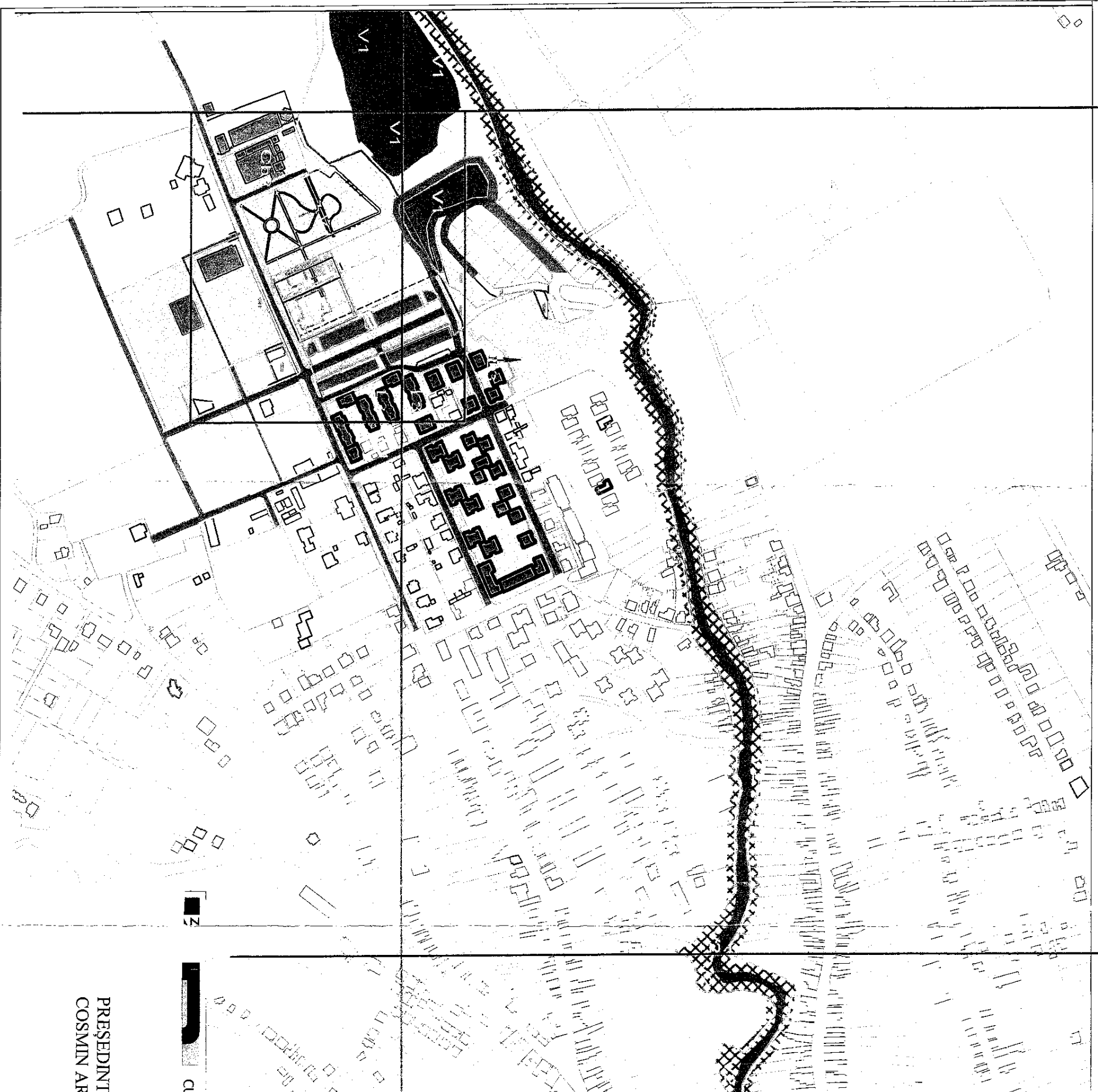


CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretar, d.,  
**DANIELA SZASZ**

18

**PUZ STR. MAGURII, FN**

**ORASUL CISNADIE, JUD. SIBIU**



L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE  
V 1 - SPATII VERZI AMENAJATE CU ACCES NELIMITAT

**INCADRARE IN ZONA**

CUI 29682186, 133/108/2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretar, d.,  
DANIELA SZASZ