

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

**HOTĂRÂREA nr. 78**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Comasare, Dezmembrare și Construire” amplasat în Cisnădioara, str. Cireșilor FN; beneficiar MARIAN GHEORGHE**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 28.03.2019;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ cu nr. 3925/20.03.2019;

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 „Comasare, Dezmembrare și Construire” amplasat în Cisnădioara, str. Cireșilor FN; beneficiar MARIAN GHEORGHE, 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 6105 mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări edificare 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, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

**Art.5** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

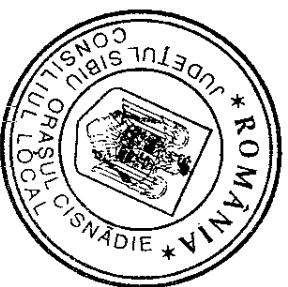
**Art.6** Prezenta se comunică beneficiarului MARIAN GHEORGHE.

**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 28 martie 2019 cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

Președinte de ședință,  
**DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



Contrasemnează:  
Secretar

**Ciprian-Constanțin Bănuș**

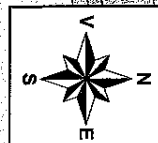
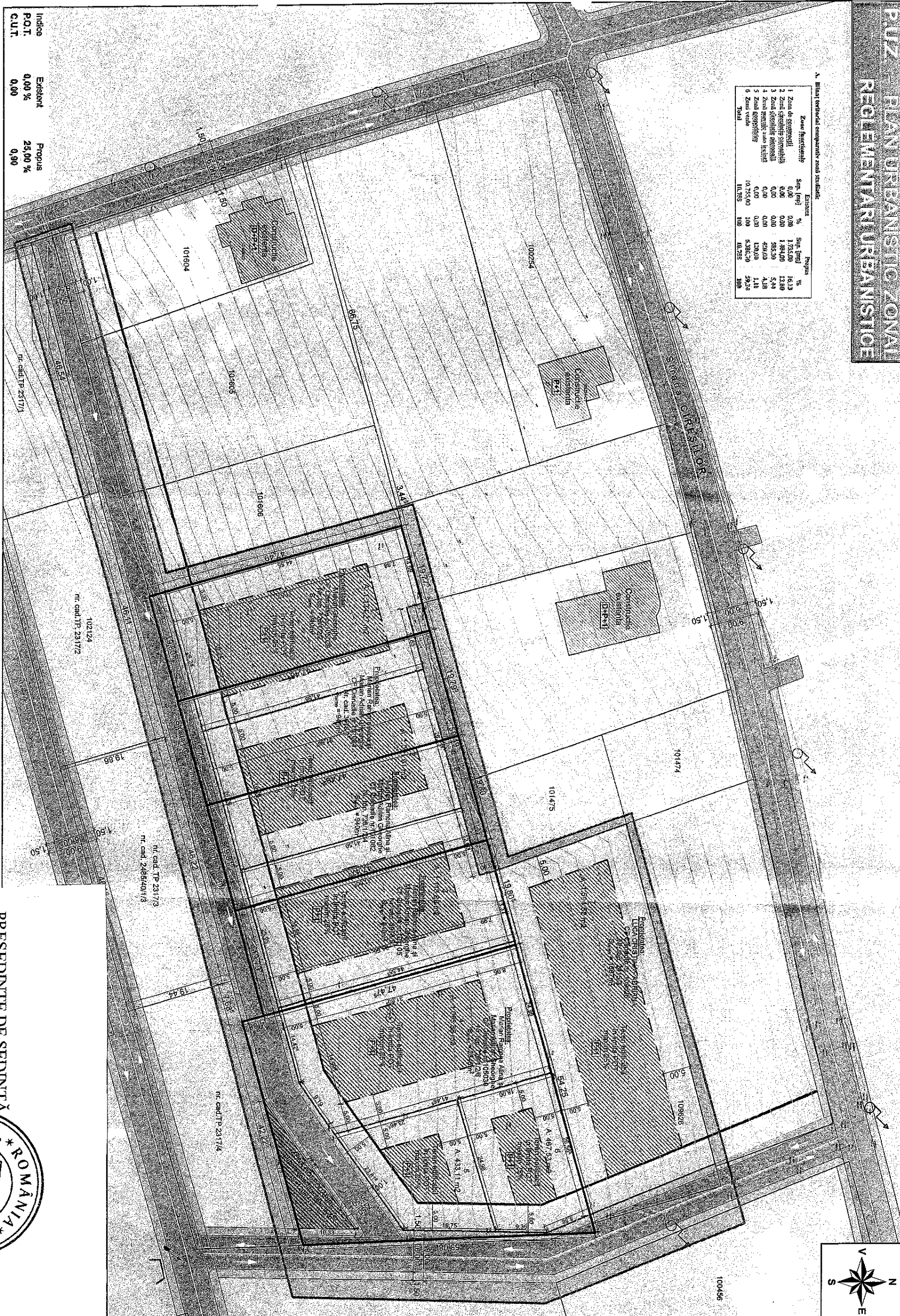
difuzare:

dl. Prefect al județului Sibiu  
dl. Primar al orașului Cisnădie  
dl. Secretar al orașului Cisnădie  
dosar ședință  
evidențe hotărâri  
Serviciul arhitect șef, urbanism și administrative  
Compartimentul cadastru și agricultură  
OCPI Sibiu  
MARIAN GHEORGHE  
jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Rahova nr.95  
afisaj

**PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL  
REGLEMENTARI URBANISTICE**

A. Bilanș teritoriul comparativ zonă studiului:

Zona funcțională	Sup. [mp]	%	Sup. [mp]	%
1 Zona de construcții	0,00	0,00	1.753,69	16,13
2 Zona de servicii suport	0,00	0,00	1.843,00	13,80
3 Zona de servicii activități	0,00	0,00	883,30	5,54
4 Zona rezidențială	0,00	0,00	459,00	4,18
5 Zona de servicii	0,00	0,00	120,00	1,11
6 Zona verde	10.753,00	100	5.384,79	50,24
<b>Total</b>	<b>10.753</b>	<b>100</b>	<b>10.753</b>	<b>100</b>



Indice	Existenț	Propus
P.O.T.	0,00 %	25,00 %
C.U.T.	0,00	0,90

NOTA:  
Proiect proprietatea S.C. TIT PROIECT STUDIO SRL.  
Conținutul și folosirea fără acordul proprietarului înra sub  
incidența legii dreptului de autor.  
Orice modificări de proiect și reconvoacarea proiectantului în  
fațelă determinate l exonerază pe acesta de răspundere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretar

CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

B. Bilanș teritoriul pentru terenul adiacent proprietății

MARINĂ RAMONA ALINA FI MARILAN GHEORGHIU

Zona funcțională	Sup. [mp]	Existenț	%	Sup. [mp]	Propus	%
1 Zona de construcții	689	0,00	0,00	1.394,69	21,20	
2 Zona de servicii suport	0,00	0,00	0,00	577,30	9,45	
3 Zona de servicii activități	0,00	0,00	0,00	231,76	3,60	
4 Zona rezidențială	0,00	0,00	0,00	390,00	5,75	
5 Zona de servicii	0,00	0,00	0,00	120,00	1,97	
6 Zona verde	6.105	100	100	3.511,60	57,85	
<b>Total</b>	<b>6.105</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>6.105</b>	<b>100</b>	

- Legenda**
- Limita zonei studiate
  - Limita teren care a generat PUZ
  - Aliniament propus tetragere 5,00m de la limita de la strada
  - Limita parcele
  - Zonă parcală pentru construire locuințe individuale și colective mici P+1
  - Teren edificabil în limita POT maxim 25%
  - Circulații carosabile:
    - stradă cu circulație în ambele sensuri 9,00m lățime
    - stradă cu circulație într-un singur sens 7,50m lățime
  - Circulații pietonale - trotuar 1,50m lățime pentru stradă cu circulație în ambele sensuri și 1,00m lățime pentru stradă cu circulație într-un singur sens
  - Zonă gospodărie pentru terenul care a generat PUZ - amplasare pușele colectare selectivă
  - Teren proprietate privată - folosită în vază
  - Construcție existente



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z., privind  
ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL -  
COMASARE, DEZMEMBRARE ȘI CONSTRUIRE  
jud. Sibiu, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, strada Cireșilor, F.N.

**I. Dispoziții generale**

**1. Rolul RLU**

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.

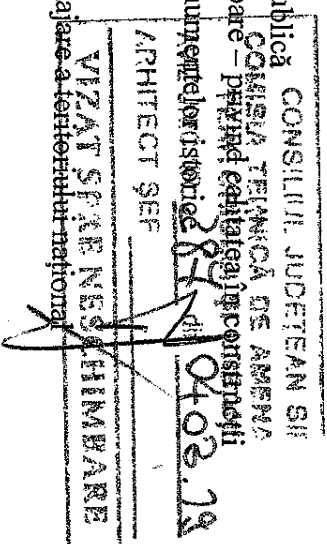
La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism.
- Reglementările cuprinse în PUG.
- Avizul de oportunitate nr. 10187 din 04.09.2017

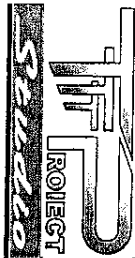
Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

**2. Baza legală**

- Planul Urbanistic General și RLU aferent PUG Cisnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicată
- Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare – privind igiena și sănătatea populației
- Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare-privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare
- Legea 215/2001, republicată
- Legea administrației publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauze de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificările și completările ulterioare – privind căminarea în comunitate
- Legea 422/2001, republicată – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protecția mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național
- Legea 84/1996 – Îmbunătățiri funciare







com. Şelimbăr, sat Mohu, str. Principală, nr. 15C  
Tel./Fax: 0269-222699  
CIF 35699158

- Legea 107/1996, cu modificările și completările ulterioare - Legea apelor

- Legea 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare - Legea locuinței.

### 3. Domeniu de aplicare.

După aprobare, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții.

RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

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

### 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Se vor adapta soluții de colectare individuală, la nivel de grup de unități locative a apelor menajere în bazine vidanjabile, conform cerințelor organelor de mediu. Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat la platforma ecologică.

### 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

În proiectare și execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P100/2006.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

Posibilitatea executării adăposturilor de apărare civilă va fi corelată cu pânza de apă freatică de suprafață și va fi avizată de organele competente.

### 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale:

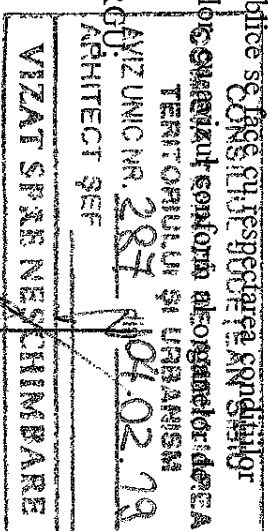
Art.1-Orientarea față de punctele cardinale-conform art.17, anexa 3, pct.3.2. din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

Art.2-Amplasarea față de drumurile publice

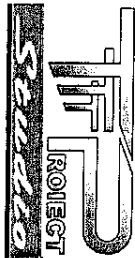
-conform prevederilor art.18 din RGU SI Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se va realiza în conformitate cu prevederile art.18 din RGU SI Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;  
impuse de Ordin nr. 118 din 6 februarie 2002 a drumurilor publice și a amenajării acestora în conformitate cu prevederile art.18 din RGU SI Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;  
specialitate ale administrației publice locale;

Art.3-Amplasarea față de aliniament-conform art.23 din RGU







com. Șelimbăr, sat Mohu, str. Principală, nr. 15C  
Tel./Fax: 0269-222699  
CIF 35699158

-clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului, respectiv 5,00m de strada propusă;

-autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament(conform Planșei reglementari urbanistice) este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Art.4-Amplasarea în interiorul parcelei-conform art.24 din RGU și Regulilor de bază din RL.U;

-în cazul în care amplasarea construcției ridică probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei, servitutea de picătura este de 0,60m.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 1,90 m între fațada cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;

-pt. toate clădirile se impune o distanța minimă obligatorie față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de 5,00m față de limita laterală stânga și limita laterală dreapta;

-pt. toate clădirile se impune o distanța minimă obligatorie față de limita posterioară a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m;

-în înțelesul prezentului Regulament, constructibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilit prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite după criteriile fiecărui tip de zona pentru a putea fi construit;

-conform art.24 din RGU ,distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de normele specifice;

-platformele amenajate pentru precolectarea gunoaiului se vor amenaja la o distanță minima de 10,00 m fata de construcții,conform OMS nr.536/1997, cu modificările și completările ulterioare.

#### 4. Reguli cu privire la asigurarea circulației și acceselor

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura acces obligatorii, pietonale și carosabile.

##### Art.1-Circulații

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

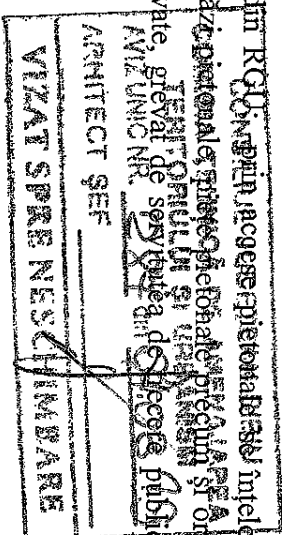
Se vor asigura acces dimensionate pentru trafic greu.

##### Art.2-Accese carosabile

-caracteristicile acceselor la drumurilor publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

-stabilirea elementelor caracteristice funcționale și tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea,construirea și modernizarea drumurilor.

Art.3-Accese pietonale -conform art.26 din RGU, în cazul în care accesul pietonal este în interesul public, se vor amenaja acces pietonale în scopul asigurării accesului și al circulației pietonale pe orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, prevăzute de servitutea de servitute publică, potrivit legii.







## 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.1- Construcții propuse vor fi de tipul independente energetic:

- alimentare cu apă se va face din puțuri săpate (fântâni)
- asigurarea apei calde se va face prin centrale termice sau boilere cu arzătoare pe combustibili (lichizi sau solizi), fie prin panouri solare independente sau înglobate în circuitele de preparare a apei calde menajere.
- apele uzate menajere vor fi înmagazinate în bazine vidanjabile din polipropilenă cu  $V=7,07mc$ , amplasate pe fiecare parcelă.
- vidanjabarea acestor bazine se va face periodic numai de firme specializate în acest sens
- energia electrică va fi asigurată prin racord la rețelele existente și propuse spre extindere, după necesitățile obiectivelor propuse.

## 6. Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1 - Parcelarea -conform art.30 din RGU

Art.2 - Înălțimea construcțiilor -conform art.31 din RGU; - regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zona sau de marcarea unor puncte de interes în zona și nu va depăși P+1 cu Hmax la coamă de 7,2ml.

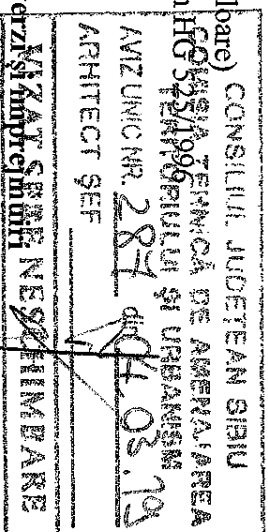
Art.3 - Aspectul exterior al construcțiilor -conform art.32 din RGU; -conform volumetriei, proporțiilor și relieful fațadei se vor referi la:

- conformarea volumetriei (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale);
- proporții și tratate arhitecturale;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- evitarea detaliilor cu decorații din exces, evitarea elementelor fără rol funcțional și a imitațiilor stilistice;

- materialele de construcție adaptate funcțiunii (textura, culoare)

Art.4- Procentul de ocupare al terenului maxim conform

-	POT max: 25%
-	CUI max: 0,90



## 7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

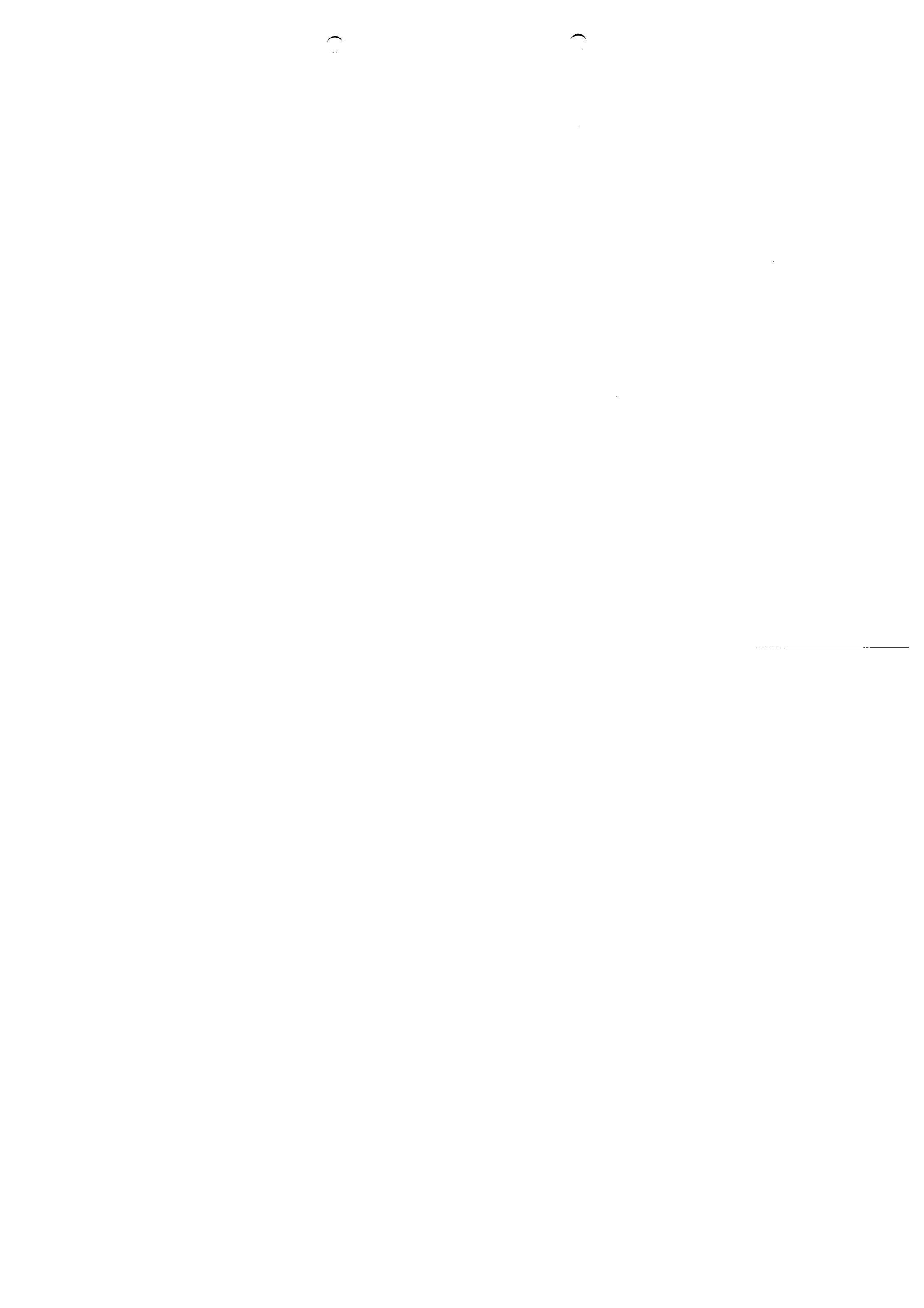
Art.1 - Parcaje

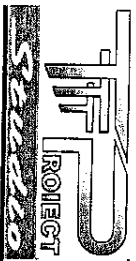
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 din RGU, asigurându-se un minim de 1 loc de parcare în interiorul fiecărei parcele.

Art.2 - Spații verzi

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996). Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol.

Art.3 - Împrejmuiri -conform art.3 din RGU; -împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.





### III. Zonificarea funcțională:

Pentru punerea în practică a criteriilor de mai sus în corelare cu tema de proiectare se propune următoarea zonificare funcțională:

#### L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.

### IV. Prevederile la nivelul unițiilor și subunițiilor funcționale

#### 1. Date de recunoaștere

Zona studiată este situată în intravilanul orașului Cîsnădie, sat Cîsnădioara, în partea de nord-vest a satului Cîsnădioara și aparține de unitatea structurală majoră Depresiunea Transilvaniei caracterizată de altitudini de aproximativ 550 m mărginită de dealuri cu altitudini de aproximativ 650 m.

Terenul în suprafață de 6.105 mp care a generat lucrarea de față este situat în intravilanul orașului Cîsnădie, sat Cîsnădioara și este identificat prin:

- CF Cîsnădie nr. 105030, nr. top. 726/1/2/6 cu suprafața de 2.345mp
- CF Cîsnădie nr. 105029, nr. top. 726/1/2/2 cu suprafața de 940mp
- CF Cîsnădie nr. 101082, nr. top. 726/1/2/4 cu suprafața de 940mp
- CF Cîsnădie nr. 101105, nr. cad. 3978/5 cu suprafața de 940mp
- CF Cîsnădie nr. 101084, nr. cad. 3978/3 cu suprafața de 940mp

Terenul studiat este mărginit după cum urmează :

- la nord: strada Cireșilor;
- la est: ravenă pârâu;
- la sud: drum de exploatare;
- la vest: drum de exploatare.

### 2. Construcții existente

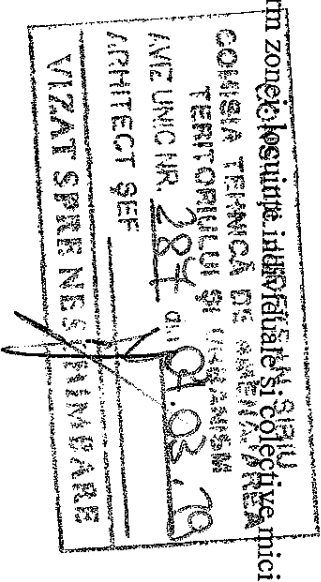
Pe teren nu există construcții cu caracter permanent sau provizoriu conform planului prezentând situația existentă.

### 3. Propuneri:

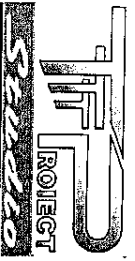
#### 3.1. Construcții propuse:

Pe terenul studiat se propune realizarea următoarelor obiective structurate pe zone după cum urmează :

- Realizare clădiri având destinația conform zonei locuințe individuale și colective mici
- circulații carosabile și pietonale,
- echipare tehnico - edititară,
- zone verzi
- spații de parcare .







### 3.2. Regimul de înălțime maxim propus a construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație: P+F<sub>2</sub> (semnificațiile prescurtărilor: P – parter, E – etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,20 m de la cota +0,00, cu cota +0,00 aflată la maxim +0,30m față de CTN. Fac excepție, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

### 3.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

#### a) Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor retrage de la aliniament minim 5,00m față de strada propusă.

#### b) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00m față de limita laterală stânga și limita laterală dreapta.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00m.

#### c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Este permisă alipirea la calcan a construcțiilor propuse de pe aceeași parcelă.

### 3.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): se admite un POT maxim de 25%.

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT): se admite un CUT maxim de 0,90.

### 3.5. Materiale folosite :

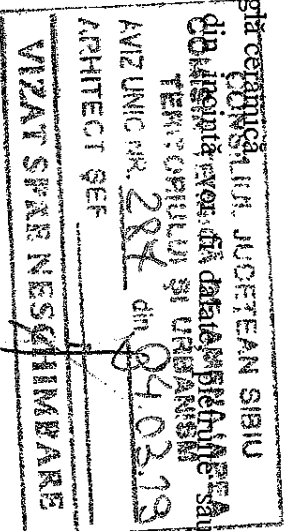
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se va da o atenție deosebită compoziției urbane, volumetrici și arhitecturii de factură modernă conform programului, pentru definirea aspectului general de locuințe individuale și colective mici al zonelor respective.

Materialale de construcții folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, metal.

Finisajele premise:

- zidărie
- tâmplării exterioare PVC
- învelitoare acoperișurilor va fi din țigă ceramice
- circulațiile carosabile și pietonale asfaltate
- zona parcarilor se va placa cu dale.







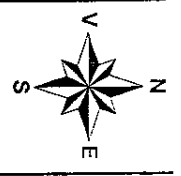


100

---



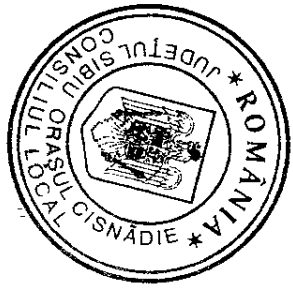
ANEXA 3 LA HCL. 78/28 martie 2019



CISNĂDIOARA

Amplasament studiat


COMUNA TERENŢĂ DE AMENAJAREA  
 TERENULUI ŞI URBANISM  
 CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU  
 ARHITECT ŞEF  
 28.01.03.2019



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,  
 DOINA CLAUDIA DRUȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ:  
 Secretar,  
 CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU

NOTA:  
 Proiect proprietatea S.C. TTT PROIECT STUDIO S.R.L..  
 Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intra sub  
 incidența legii dreptului de autor.  
 Acțiunea menținută de proiect și înregistrarea proiectantului la

