

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr. 153**  
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Introducere în intravilan în vederea  
construirii de locuințe" în Cismădie, str. Lungă FN, CF. Cismădie nr. 106212, beneficiar ORAȘUL  
CISNĂDIE

Consiliul local al orașului Cismădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17  
consilieri, la data de 27 iunie 2019;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și  
Administrativ cu nr. 8169/19.06.2019;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-  
privat, gospodărie orașenească, 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 Cismădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind  
aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului  
Cismădie;

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 "Introducere în intravilan în vederea construirii de  
locuințe" în Cismădie, str. Lungă FN, CF. Cismădie nr. 106212, beneficiar ORAȘUL 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 37736 mp.

**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; autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și  
realizarea drumurilor de acces.

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

**Art.6** Prezența se comunică beneficiarului ORAȘUL CISNĂDIE.

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

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

Adoptată la Cismădie în data de 27 iunie 2019 cu 15 voturi „pentru”, 1 vot „împotrivă” și 1  
abținere.

Președinte de ședință,  
MARIA ADELIA DOBRĂSCU



Contrasemnează:

Secretar

Ciprian Șorșan în Rulu

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 —

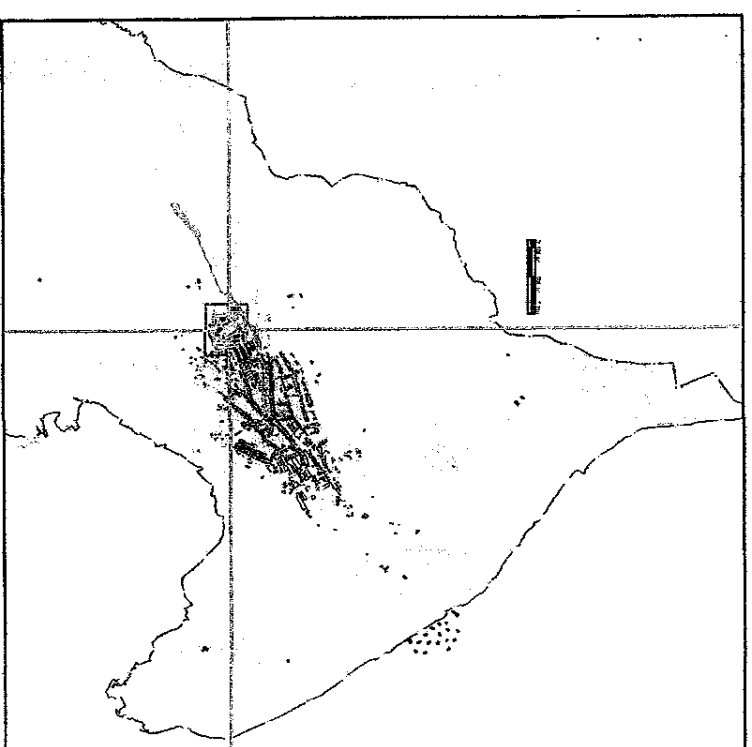
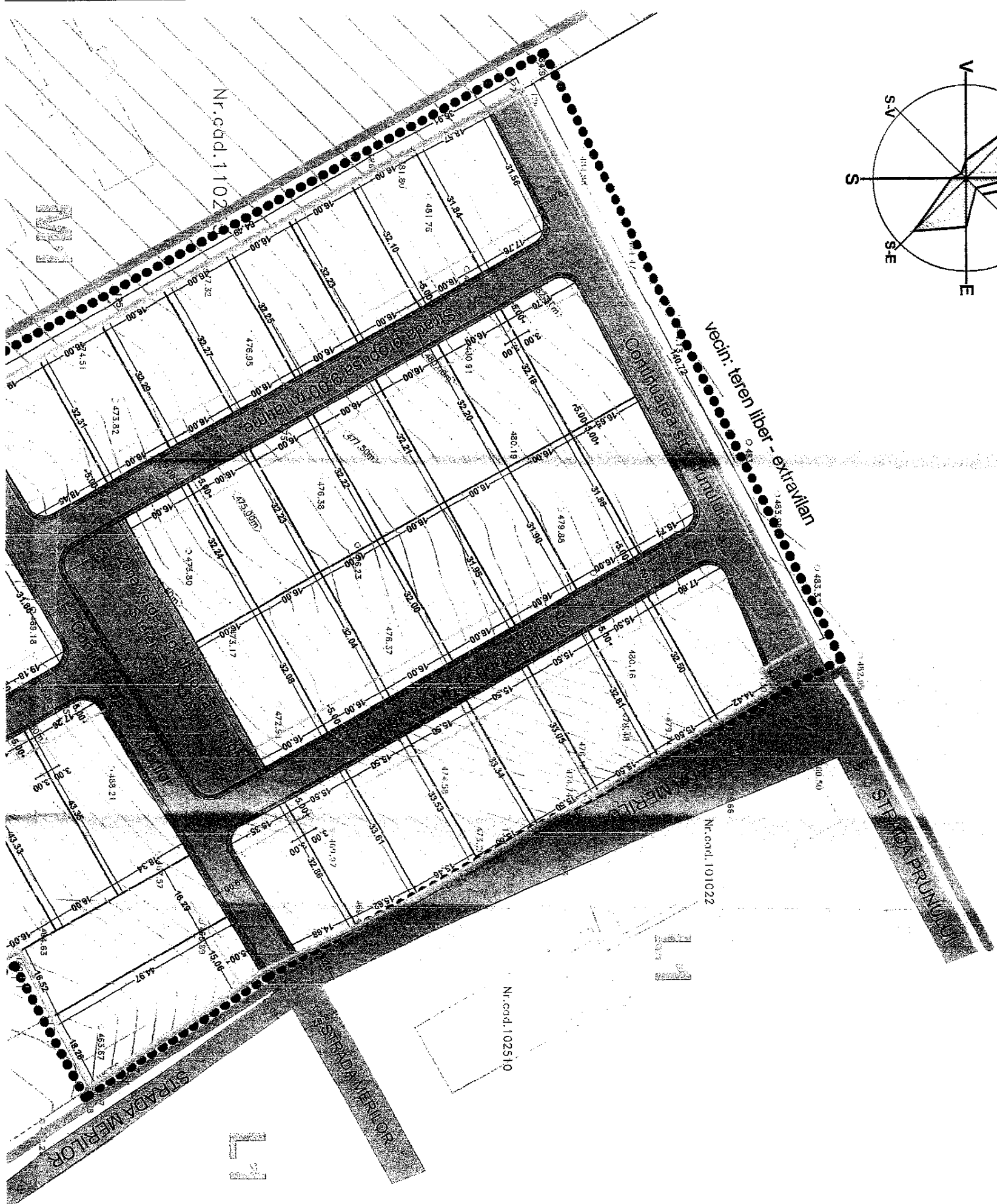
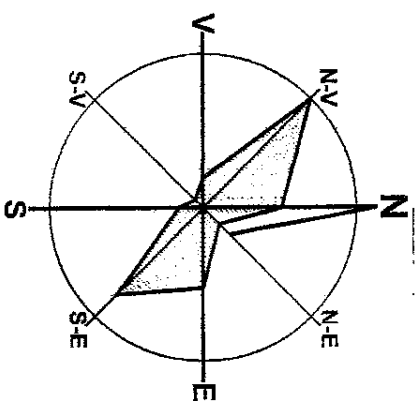
ORAȘUL CISNĂDIE

jud.SIBIU, loc.CISNĂDIE, str.Piața Revoluției nr.1

afisaj —

# PUZ STR. LUNGA, FN

# ORASUL CISNADIE, JUDD. SIBIU



## REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ

### LEGENDA

#### LIMITE

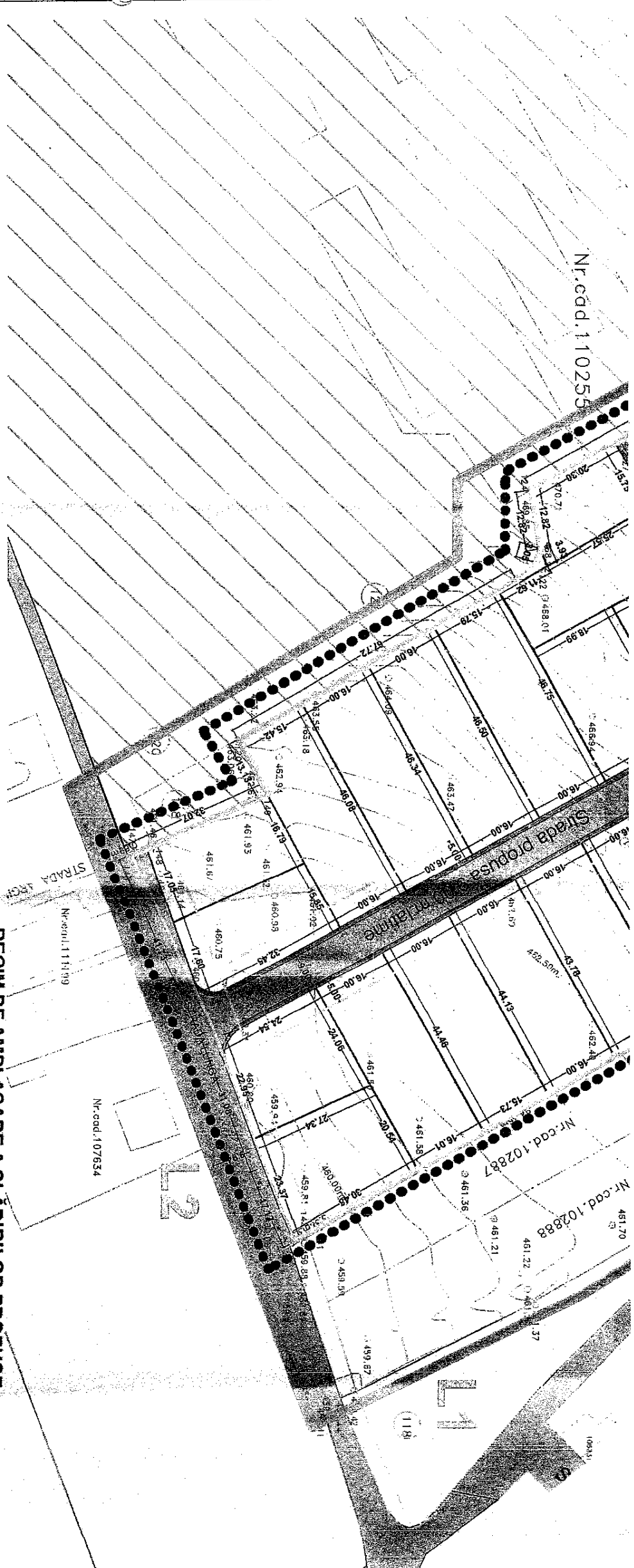
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITA INTRAVILIAN CONFORM PUG CISNADIE
- LIMITE PARCELA CONFORM EXTRAS CF
- LIMITA ALINIAMENT

#### FUNCTIUNI

- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- ZONA MIXTA - RESIDENTIAL SERVICE
- TERENURI SITUATE IN EXTRAVILIAN
- CIRCULATI AUTO
- CIRCULATI PIETONALE
- EDIFICABIL
- ZONA VERDE SI LOC DE JOACA PENTRU COPII

Coordonate Stereo 70 pe  
conturul corpului de proprietate  
inscris in C.F. nr. 106212 Cisnădie





Nr. cad.	Suprafata	Limite
121	468577.628	432979.474 LIM
122	468581.823	432975.917 LIM
123	468582.725	432973.004 LIM
124	468580.718	432960.341 LIM
125	468642.264	432923.601 LIM
126	468698.770	432894.523 LIM
127	468730.357	432878.002 LIM
128	468721.484	432877.424 LIM
129	468795.664	433002.633 LIM
130	468784.824	433012.762 LIM
131	468787.442	433008.528 LIM
132	468756.289	433050.765 LIM
133	468726.824	433047.979 LIM
134	468703.520	433061.063 LIM
135	468673.120	433075.411 LIM
136	468641.999	433096.246 LIM
137	468634.193	433101.177 LIM
138	468633.759	433101.486 LIM
139	468625.434	433084.742 LIM
140	468618.204	433117.493 LIM
141	468536.574	433119.191 LIM
142	468533.646	433120.816 LIM
143	468530.707	433105.097 LIM
144	468523.931	433105.097 LIM
145	468512.904	433076.097 LIM
146	468495.945	433037.903 LIM
147	468496.757	433037.546 LIM
148	468500.636	433035.754 LIM
149	468525.217	433024.791 LIM

**REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:**

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 5 m,
- clădirea construită în regim cuplat se va alinia pe o linie laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 20.0 m. După distanța de 20 m clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20 m de la aliniament;
- retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.00 m.

**PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMĂTOARELE CONDITII:**

- front la strada de minim 12,0 m pentru clădiri cuplate și de minim 14,0 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri cuplate și respectiv 350 mp pentru clădiri amplasate izolat;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**NECESAR DE PARCAJE:**

- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă în închină,
- nu se admitte parcare pe circulațiile publice.

**ZONIFICARE FUNCționalAL:**

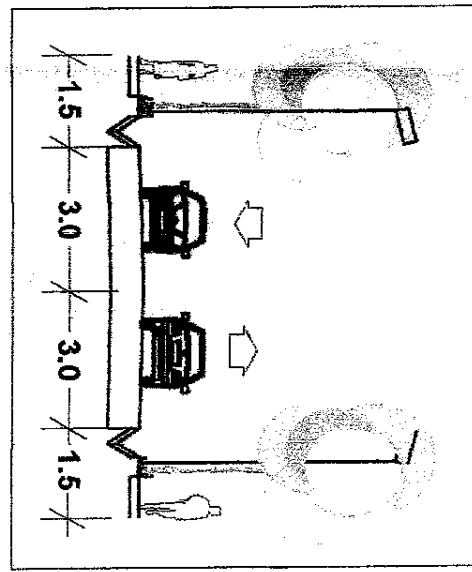
- întregul teren va fi parcelat și se vor construi locuințe unifamiliale individualizate sau cuplate și anexele specifice;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m.
- se va păstra o zonă verde cu destinația de parc și loc de joacă pentru copii în zona continuării str. Merilor în suprafață de 1.064 mp.

**Categorii de folosinta CF nr. 106212:**

- S teren = 37.736 mp din care:
- 35.578 mp livada,
- 57 mp curți construcții
- 1.126 mp drum.

**Indici urbanistici propusi prin PUZ**

P.O.T. max = 30 %  
 C.U.T. max = 0.60  
 Regim de înaltime max P+1  
 Hmax comisa = 7.00 m de la ctn  
 Hmax coama sau atic superior = 9.00 m de la ctn



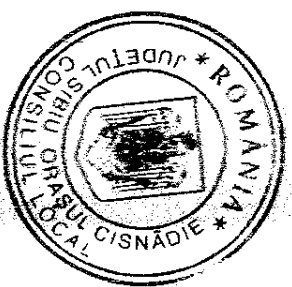
**PROFIL DRUM PROPUȘ**  
 - AMPRIZA TOTALĂ 9,00 m -

**BILANT REGLEMENTARI**

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT, mp	PROPUȘ, mp	%
EDIFICABIL, ZONA DE URBANIZARE, CARACTER DE TIP LOCUIRE L2	0.0	41.321.0	30.00
CAROSABIL SI PIETONAL	1.126.0	5.074.0	16.43
SUPRAFATA TEREN CEDATA PT. STRAZI	0.0	5.074.0	
ZONA VERDE	37.736.0	20.215.0	53.57
ZONA GENERATOARE PUZ	37.736.0	37.736.0	100.00

ANEXA I LA HCL. 153/27 iunie 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 MARIA ADELA DOBREȘCU



CONTRASEMNEAZĂ  
 CIPRIAN-COSTANȚIN RUSU



## ANEXA 2 LA HCL. 153/27 iunie 2019



CUI 29682186, J32/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012  
[www.urbanplanning.ro](http://www.urbanplanning.ro), [proiectare@urbanplanning.ro](mailto:proiectare@urbanplanning.ro)

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERE

Pentru o bună reglementare a lotului din str. Lungă, fn, CF 106212, oraș Cîsnădie, beneficiar PRIMĂRIA CÎSNĂDIE se propune următorul Regulament Local de Urbanism.

#### LOCUINȚE INDIVIDUALE P+E (P+M)

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- locuințe individuale cu maxim P+E (P+M) niveluri situate în noile extinderi ale intravilanului se realizează pe fondul unei lotizări/parcelării agricole existente.

##### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+E (P+M) niveluri în regim de construire cuplat sau izolat.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o artă de servire de 250.0 m;
- pentru artii desfășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
  - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incommode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru



depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
cuplat	250	12	250	12
izolat	350	14	350	14
parcelă de colț	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare față	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare față

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.



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

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 m pe străzi de categoria Ia și a II-a și de 6.0 m pe străzi de categoria a III-a – conform PUG Cîrnădie.
- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcarrea celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

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

- clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe limita laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 20.0 m. Dupa distanța de 20 m clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20 m de la aliniament următoarea construcție se va realiza cu respectarea articolului 7.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 5.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

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

- Se propune lărgirea str. Lungă astfel încât să aibă o lățime de minim 9.00 m. (conform planșa 2.0 Reglementari urbanistice).
- Se propune crearea unor drumuri cu lățimea de 9.00 m, care vor realiza legătura cu str. Merilor și str. Prunului, precum și a unor drumuri noi spre locuințele propuse. (conform planșa 2.0 Reglementari urbanistice).
- Suprafețele de teren aferente drumurilor de acces se vor ceda anterior obținerii autorizației de construcție.
- Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

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

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara a circulațiilor publice.



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

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 7.0 m (P+1, P+M)

H maxim coarna sau atic superior = 9.0 m (P+1, P+M)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burhanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și sau în rigole
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarului.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

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

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

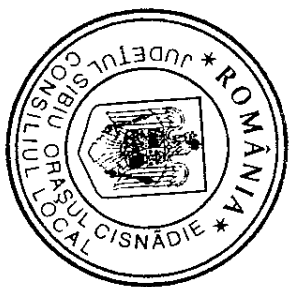
- POT (maxim) = 30 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+E (P+M) = 0.6 mp ADC/mp teren

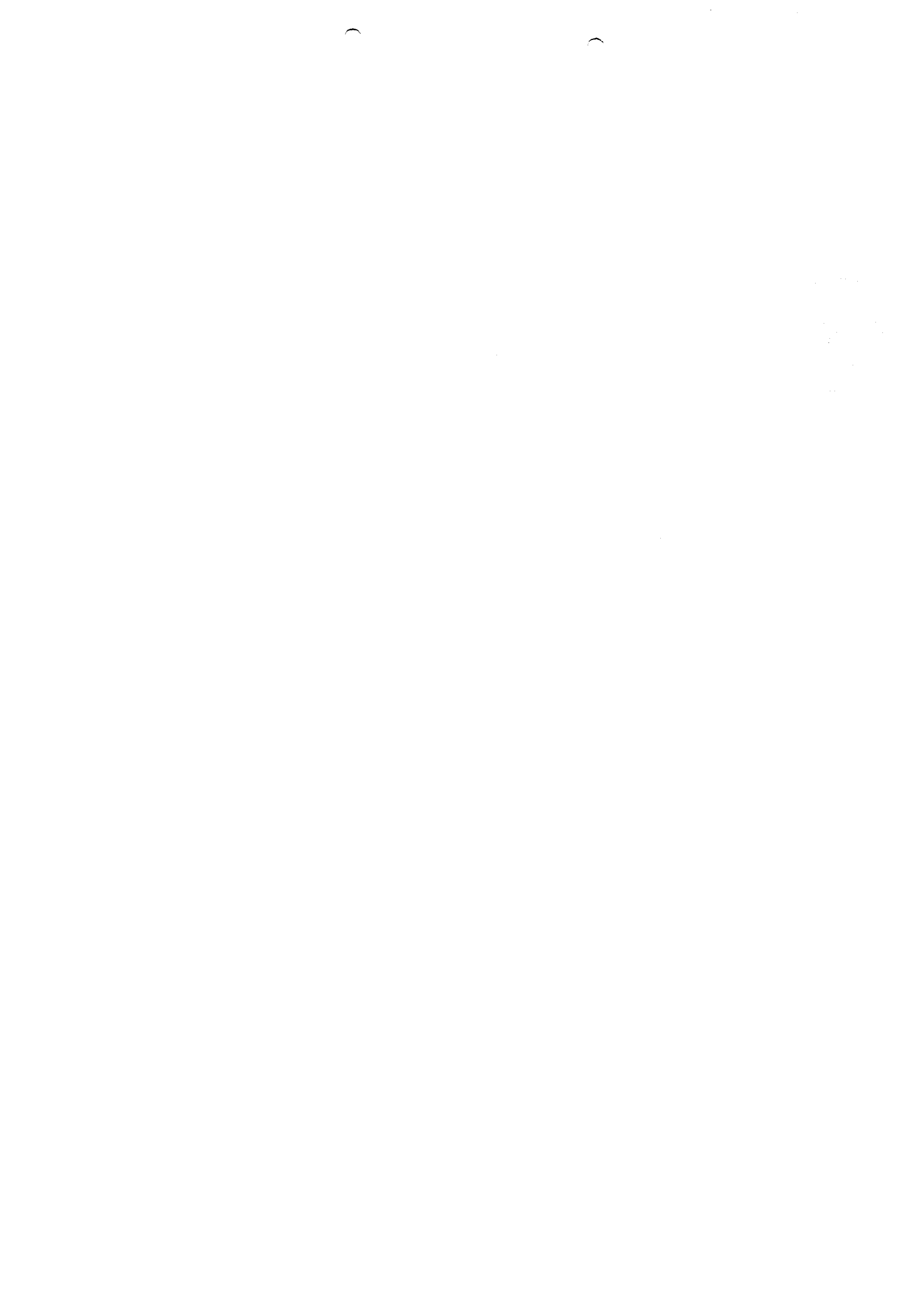


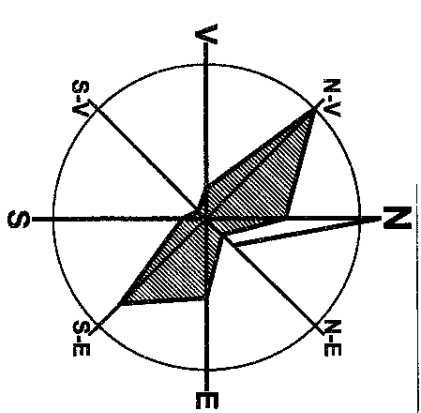
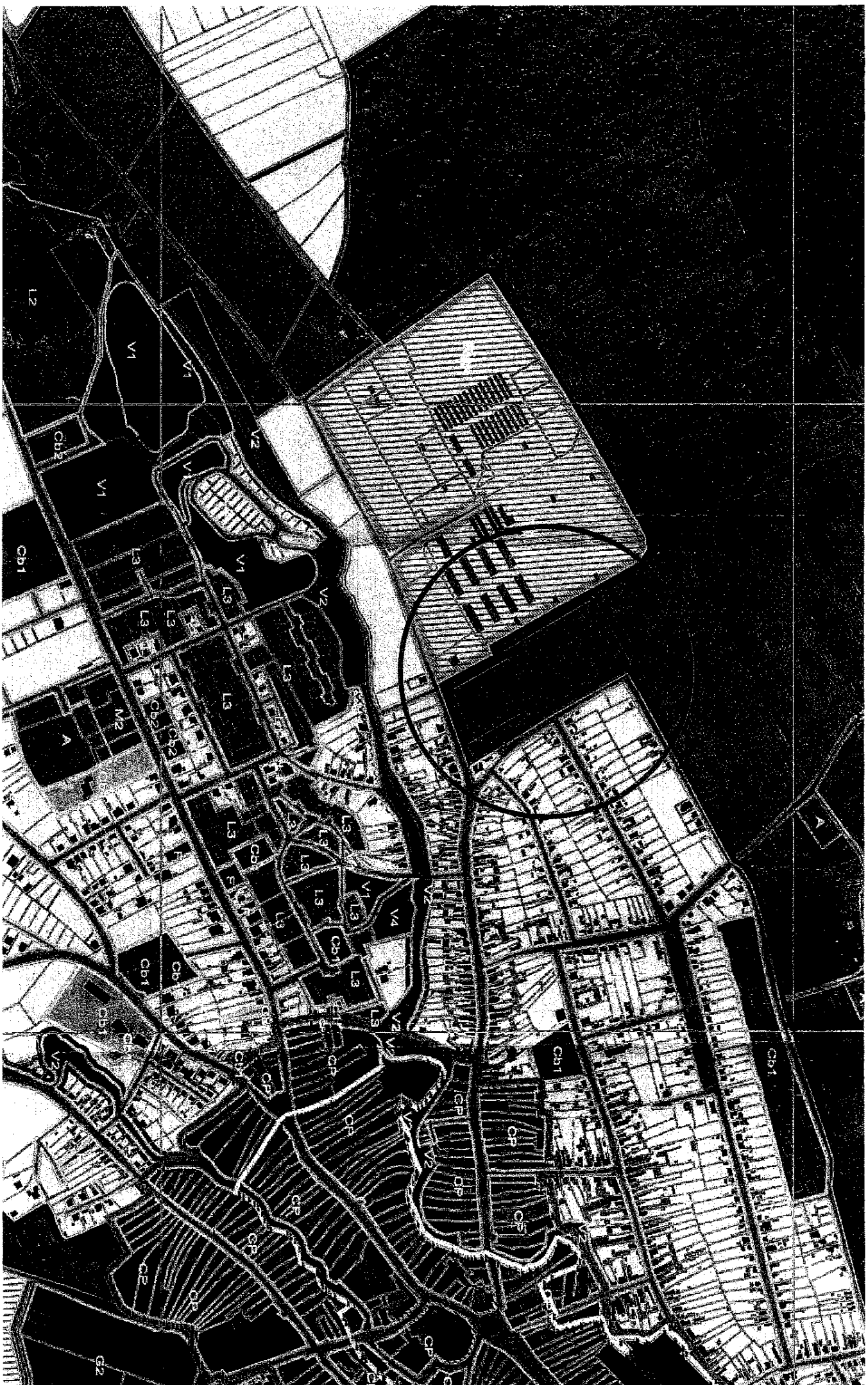
PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
MARIA ADELA BOBREȘ



CONTRASEMNEAZĂ:

Secretar  
CIPRIAN COSTANTIN RUSU





ANEXA 3 LA HCL. 153/27 iunie 2019

**INCADRARE IN PUG CISNADIE**  
**APROBAT CU HCL 238/2015**

**LEGENDA**

LIMITE

-  LIMITA INTRAVILAN PUG CISNADIE
-  AMP LASARE TEREN BENEFICIAR

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
MARIA ADELA DOBRĂȘCU



CONTRASEMNEAZĂ:  
Secretar,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

