

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

**HOTĂRÂREA nr. 131**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Dezmembrare teren in mai mult de 3  
parcele in vederea construirii de locuinte" în Cîsnădie; str. Sibiului FN; CF. Cîsnădie nr.  
103871; beneficiar Sabau Bogdan Alin**

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 06 mai 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 11302/29.08.2019 întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 6669/30.04.2020 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. 200/05.05.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 265/05.05.2020;

Având în vedere prevederile PUG Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Reglementării locale de Urbanism al orașului Cîsnădie;

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.,c", alin. (6) lit.,c", art.139 alin. (3) lit.,e", art. 196 alin. (1) lit.,a" și art.243 alin.(1) lit.,a" din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Dezmembrare teren in mai mult de 3 parcele in vederea construirii de locuinte" în Cîsnădie; str. Sibiului FN; CF. Cîsnădie nr. 103871; beneficiar Sabau Bogdan Alin, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr.2- Reglementul local de urbanism și anexei nr.3-Plan de situație și încadrare în zonă, care face parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 8633 mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări edificare va fi suportat de beneficiar.

**Art.4** Străzile aparute 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 trotarele și au iluminat public; autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

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

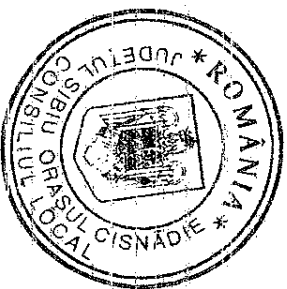
**Art.6** Prezența se comunică beneficiarului Sabau Bogdan Alin.

**Art.7** Duceră 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 Cîsnădie în data de 06 mai 2020 cu 15 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva” și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONȘTANȚIN RUSU

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 administrativ

Compartimentul cadastru și agricultură —

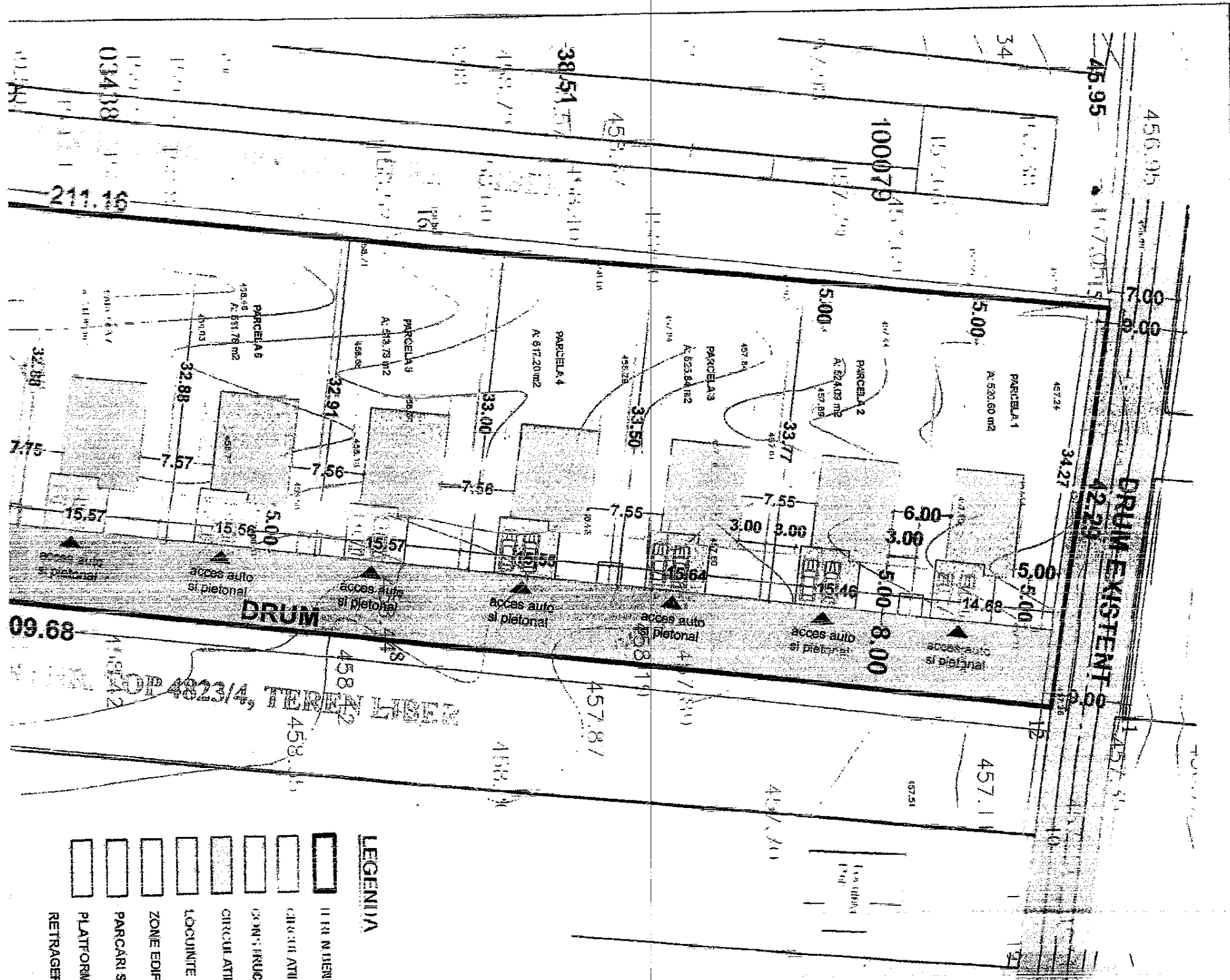
OCPI Sibiu —

Sabau Bogdan Alin

jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Lunga, nr. 28, sc. A, et. 7, ap. 24

afisaj —

Red./Dact. E.B.

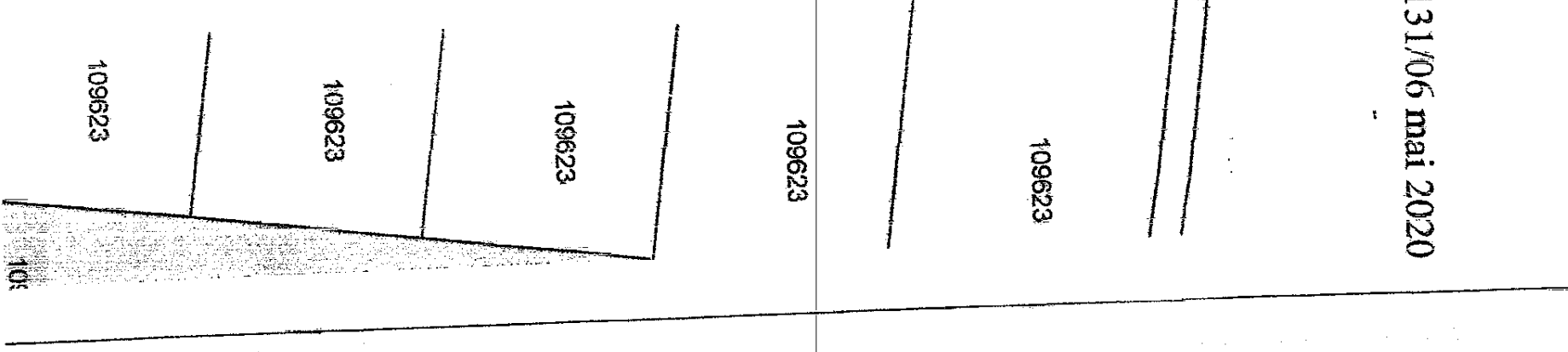


ANEXA NR.1 LA HCL. 131/06 mai 2020

**LEGENIA**

- II IN BENEFICIARI SI ZONA STUDIATA IN PUZ
- CIRCUITII AUTI CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCUITII AUTI CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
- CIRCUITII AUTI CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE
- ZONE EDIFICABILE PROPUSE
- PARCARI SI ALEI DIRIJINTE
- PLATFORMA AMPLASARE PUBELE GUNCI
- RETRAGERI SI ALINIAMENTE

**INDICI URBANISTICI PROPUSE**  
**PRIN PUZ :**  
 P.O.T. max = 35 %  
 C.U.T. max = 0.95 (pentru regim de inaltime P+E+Er, P+E+M)  
**SUPRAFETE PARCELA TEREN :**  
 - S teren = 8.633 mp, CF nr. 103871 (A.)  
**REGIM DE INALTIME MAXIMI**  
**ADMIS A LOCUINTELOR :**  
 P+E+Er, cu h max la coama sau altc superior = 10,00 m fata de c.t.n.







**PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

SCALA 1:500

Continuare drum propus prin PUZ aprobat cu HCL nr. 118 din 20.07.2016

**AUTORIZAREA EXECUTARII PARCELARILOR SE VA REALIZA NUMAI DACA FIECARE LOT IN PARTE RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII:**

- a) front la strada de minimum 14,0 m,
- b) suprafata minima a parcelor de 350 mp,
- c) adancimea intrarilor sau cel puțin egala cu latimea parcelii.

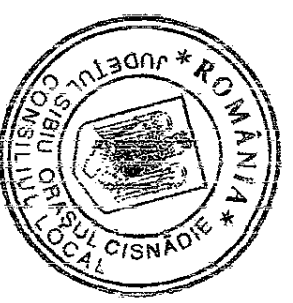
**PARCARI:**

Parcările vor fi amplasate în funcție de proprietăți și vor fi dimensionate conform prevederilor legale, astfel: minimum 2,0 locuri de parcare/lotul localivă.

**BILANT REGLEMENTARI SI ZONA STUDIATA**

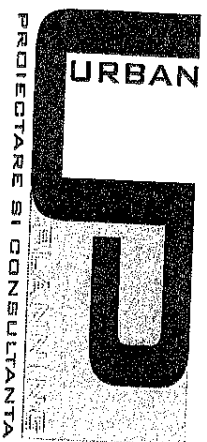
SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT, mp	PROPUȘ, mp	%
EDIFICABIL, ZONA DE URBANIZARE, CARACTER DE TIP L2	0,0	3.021,0	35,00
CAROSABIL SI PIETONAL	0,0	1.978,0	22,91
ZONA VERDE	8.633,0	3.634,0	42,09
ZONA GENERATOARE PUZ	8.633,0	8.633,0	100,00

PREȘEDINTELE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CĂRĂEA



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RĂȘCU





CUI 29682186, J32/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERE

Pentru o bună reglementare a lotului din str. Sibului, fn, oraș Cislădie, beneficiar **SABAU BOGDAN ALIN SI SABAU SIMONA DIANA, SABAU IOAN HORATIU SI SABAU ALINA PATRICIA** 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 L2 ale PUG Cislădie.

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

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L2 - locuințe individuale cu maxim P+E+Er (P+E+M) niveluri situate în noile extinderi se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2 - locuințe individuale cu maxim P+E+Er (P+E+M) niveluri.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L2 - 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;
- pentru arii desășurate mai mari de 250.0mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii;
  - se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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 incomode 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 CLĂDIRILOR**

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

- L2 - 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.
Izolată	200	12	350	14

\* - conform Regulamentului General de Urbanism

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

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

L2-lă 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 Cîsnădie.

-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**

L2 - clădirile 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 cladire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20 m de la aliniament, iar 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**

- L2** - 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**

- L2** - Se propune realizarea unui drum pe parcela beneficiarilor de 8,00 m latime pentru accesul pietonal și auto la locuințele propuse. Drumul avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar. Accesul la acest drum se va realiza din drumul existent de 7,00 m latime propus pentru largire la 9,00 m.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei.

Parcăjele vor fi amplasate în limitele proprietăților și vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adică minim 2.0 locuri de parcare/unitate locativă.

De asemenea se propune continuarea pe terenul beneficiarului a Drumului propus de 8,00 m latime prin PUZ aprobat cu HCL Cîsnădie nr. 118 din 20.07.2016.

Suprafețele de teren aferente drumurilor se vor dezmembra anterior obținerii autorizației de construcție și își vor schimba categoria de folosință.

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

- L2** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara a circulațiilor publice.

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

- L2** - înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornișă = 8.0 m P+E+Er (P+E+M)

H maxim coama sau atic superior = 10.0 m P+E+Er (P+E+M)

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

- L2** - 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**

- L2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și sau în rigole



- toate noile bransamente pentru electriceitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarului.

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

- L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațădă;**
- spațiile reconstruite 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 minimumul necesar pentru accese și curți. Zona verde minim acceptată va fi de 35% din suprafața terenului.

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI**

- L2 - 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 2.5 m.

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

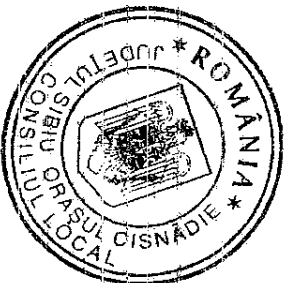
#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**L2 - POT (maxim) = 35 %**

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

**L2 - CUT maxim pentru înălțimi P+E+Er (P+E+M) = 0.95 mp ADCl/mp teren**

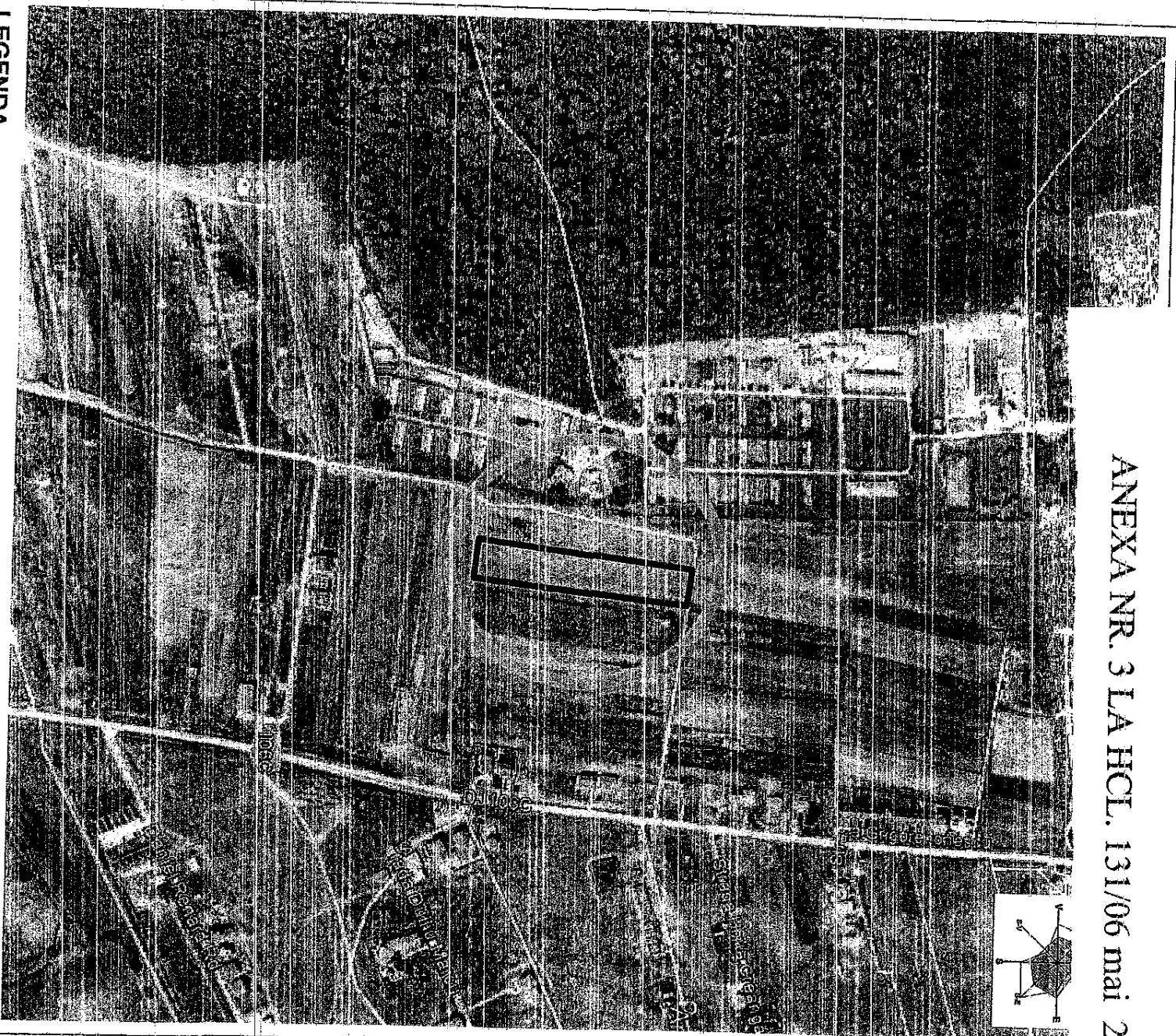
Intocmit,  
arh. Liviu NICULIU




PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CURȚEA

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU





**LEGENDA**

 ZONA AMPLASARE TEREN BENEFICIAR

**INCADRARE IN ZONA**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONEL CUREA

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

