

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr. 185**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire casa de lemn pe piloni de beton parter si bransamente utilitati" în Cîsnădie, str. Izvorului FN, beneficiar Bordean Radu Dumitru**

Consiliul local al orașului Cîsnădie, întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 14 consilieri, la data de 20 august 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr.10081/14.07.2020, întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 10289/16.07.2020, 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. 238/18.08.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 319/18.08.2020;

Având în vedere prevederile PUG Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local 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 "Construire casa de lemn pe piloni de beton parter si bransamente utilitati" în Cîsnădie, str. Izvorului FN, CF. nr. 102362, beneficiar Bordean Radu Dumitru, 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 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 2469mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări edilitare 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 trotarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces.

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

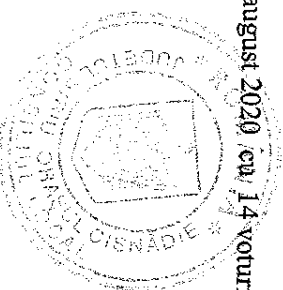
**Art.6** Prezentă se comunică beneficiarului BORDEAN RADU DUMITRU.

**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 Cîsnădie în data de 20 august 2020, cu 14 voturi „pentru”.

Președinte de ședință,  
ZAHARIE HOZAT



Contrasemenază  
Secretar General  
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU

**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PUZ CONSTRUIRE CASA DE LEMN PE PILONI DE BETON SI**  
**BRANSAMENTE UTILITATI**  
 Jud. Sibiu, oras Cisnădie, str. Izvorului, nr. FN

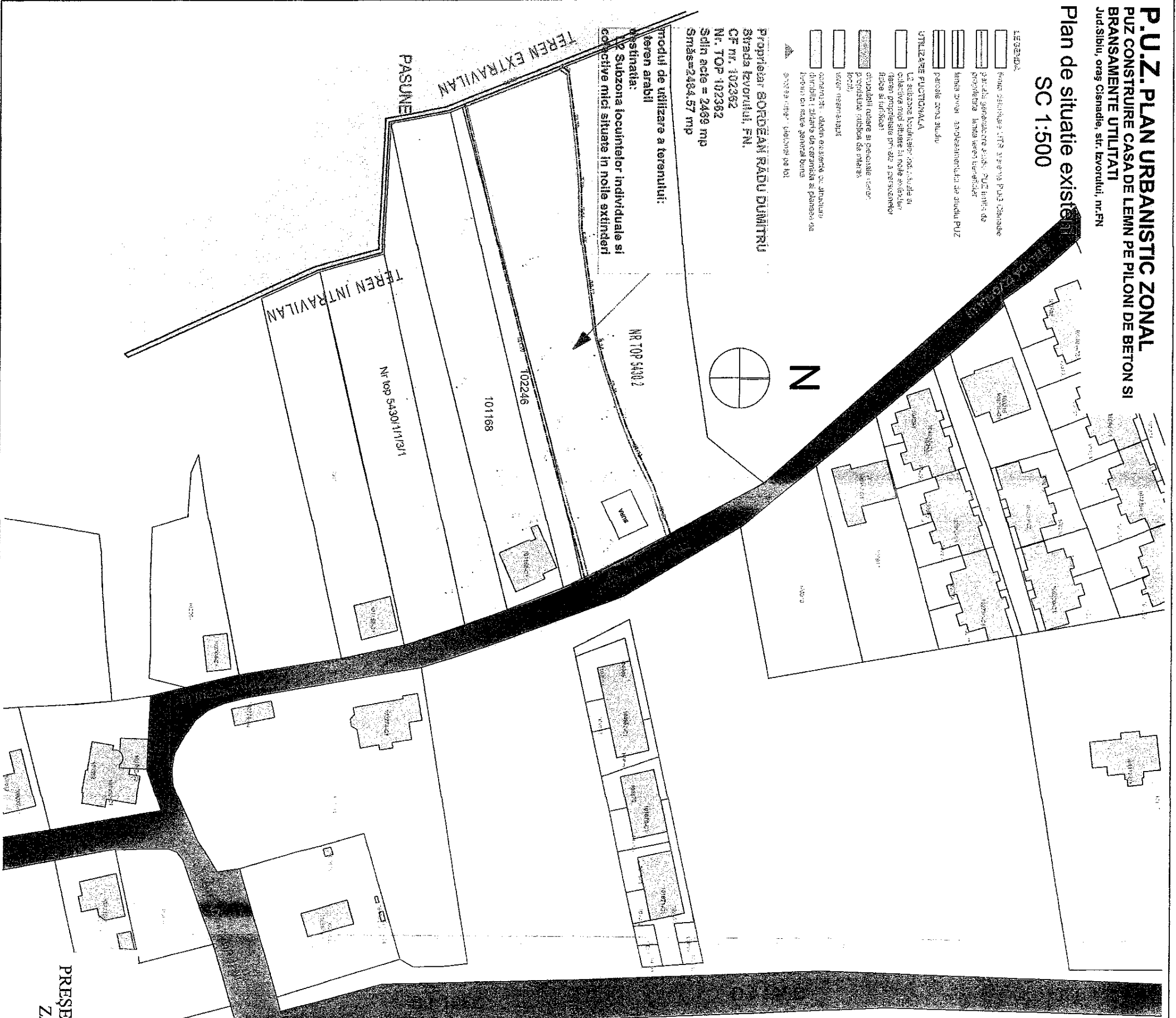
Plan de situatie existente  
 SC 1:500

- LEGENDA**
- ▬ Zona studiată - UTR - 11.01.03 - P.U.Z. Cisnădie
  - ▬ Parcela amenajată pe planul PUZ în baza proiectului
  - ▬ Parcela în baza amenajării pe planul PUZ
  - ▬ Parcela zona studiu
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- ▬ La situația locuitorilor individuali și colectivă în zonele studiate în noile extinderi teren proprietății private a persoanelor fizice și juridice
  - ▬ Locuitorii individuali și colectivitate
  - ▬ Locuri
  - ▬ Locuri amenajate
  - ▬ Construcții, clădiri existente și proiectate
  - ▬ Direcțiile și alinierea de construcții și planșee de terenuri cu rețea generală bună
  - ▬ Direcții și alinierea de construcții pe lot

Proprietar **BORDEAN RĂDU DUMITRU**  
 Strada Izvorului, FN,  
 CF nr. 102362  
 Nr. TOP 102362  
 Sdln acte = 2489 mp  
 Smăș = 2484,57 mp

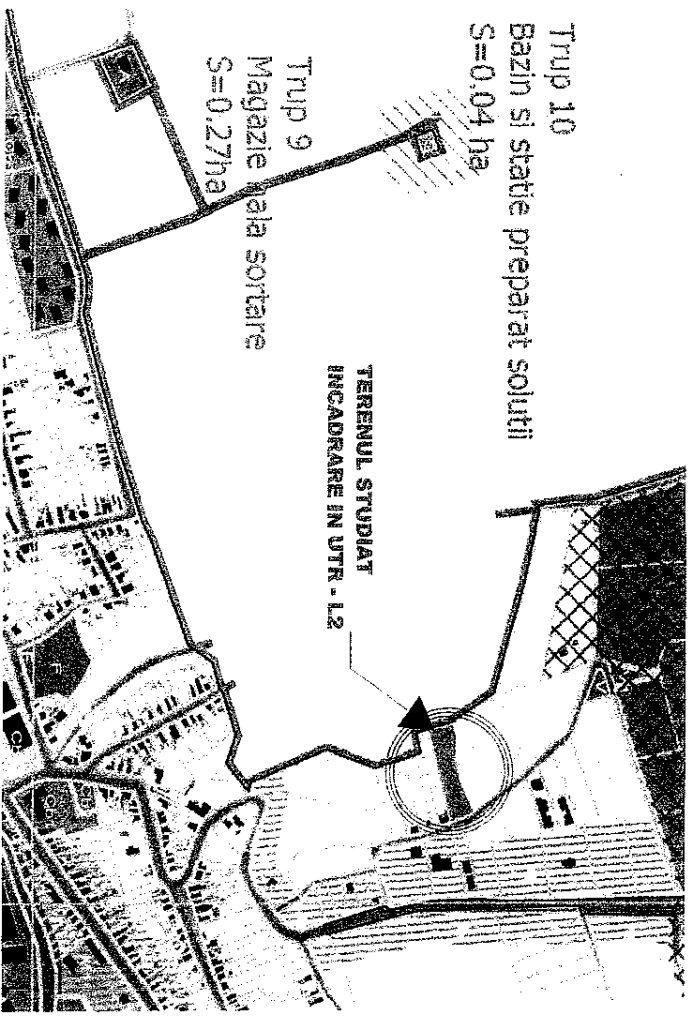
Modul de utilizare a terenului:  
 teren arabil

Destinație:  
 12 Subzona locuitorilor individuali și colectivi mici situate în noile extinderi

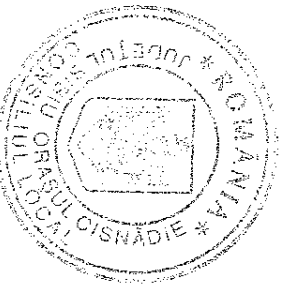


ANEXA NR. 1 LA HCL. 185/20 august 2020

Plan încadrare PUG - Cisnădie - UTR

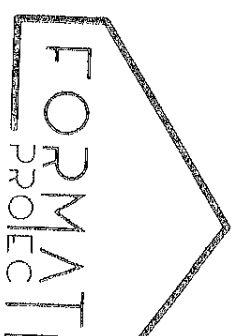


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 ZAHARIE ROZAK



CONTRASEMNEAZĂ  
 SECRETAR GENERAL,  
 CIPRIAN-COMȘIANTIN RUSU

PLAN URBANISTIC ZONAL  
REGULAMENT



**CONSTRUIRE CASĂ DE LEMN PE PILONI DE BETON PARTER ȘI  
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**

Amplasament: str. Izvorului, FN, oraș Cisnădie, jud. Sibiu

Număr proiect: 09/ 2019

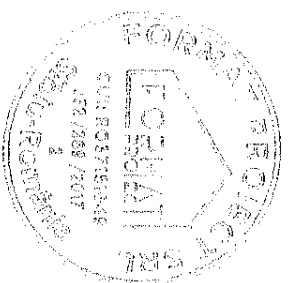
Faza de proiectare: P.U.Z

Categoria de importanță: C-normală

Clasa de importanță: III

Beneficiar: **BORDEAN RADU DUMITRU**, str. 1 Decembrie, nr. 45, oraș Cisnădie, Județul Sibiu

Proiectant arhitectură:



SC <b>FORMAT PROIECT</b> SRL	A: str. Samuel Micu Klein, nr. 5, Sibiu jud. Sibiu
T: +40 (756) 645 041	F: -
E: office@formatproiect.ro	W: www.formatproiect.ro
CUI: 37151649	RC: J32 / 269 / 2017

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

## 1. Scopul și sfera de aplicare

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) 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, dar și prescripții și recomandări specifice și pentru fiecare zonă în parte. La baza elaborării RLU aferente PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/M/10.04.2000.
- Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## II. Reguli de bază privind modul de construire și dezvoltare

### 1. Prescripții și recomandări generale

Activitatea de construire în zonă se desfășoară în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construire pe teren liber.
- Realizarea delimitării clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei.
- Amenajare de căi de acces și echipări tehnico-edilitare.

### 2. Aspecte competențelor și responsabilității autorităților organizatoare și autorizatoare urbanistice a zonei

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări care contribuie la organizarea spațială, funcțională și estetică a zonei:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- respectarea destinației terenurilor în funcțiune de zonarea stabilită, pentru ca acestea să poată funcționa fără a se deranja
- dezvoltarea în cadrul funcțiunilor stabilite numai a activităților ce pot coexista într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi de protecție a mediului (sol, aer, apă)
- respectarea regimului de aliniere, de înălțime al construcțiilor, a modului de ocupare a terenurilor (POT,CUT) a distanțelor între construcții
- menținerea spațiilor libere între construcții, anexe, și a unor zone verzi, care să servească drept perdele verzi de protecție și de ambianță

## 1.1.1. Spațiile de circulație și de staționare în zona organizate și amenajate în conformitate cu normele tehnice în standardele și normativele, după cum urmează:

**Accesul la construcțiile propuse se va face de pe drumul de acces existent și prelungirea acesteia precum și pe aleile pietonale nou create.**

Lucrările legate de căile de circulație în zonă vor respecta prevederilor PUG și PUZ, și se vor realiza corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectându-se normele tehnice în standardele și normativele, după cum urmează:

- realizarea accesului la amplasament în condițiile proiectate în documentația de față, și asigurarea legăturii cu rețeaua stradală existentă
- rezolvarea carosabililor pe traseul și gabaritele preconizate
- rezolvarea posibilității de acces carosabil direct la drumurile publice
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor: trotuare, rigole etc.
- trotuarele vor fi conformate în așa fel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace de deplasare specifice

## 1.1.2. Zonă de protecție funcțională:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 647, din 24.07.2018, emis de Primăria Orașului Cisnădie, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.1/2011 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr. 238/2015.

Prin contextul urbanistic se definește conform PUG ca subzonă cu destinație de locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi, cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcelar de tip urban L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.

## FIȘĂ DE REGLEMENTĂRI

### 1. Scopul și domeniul de aplicare

Zonă funcțională de : **L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.**

### 2. Descrierea zonei

Parcela studiată este amplasată în nordul orașului Cîsnădie, str. Izvorului, nr. FN.

- Terenul studiat este proprietate privată.

- Teren identificat prin CF Cîsnădie, nr. 102362, (Nr. CF vechi 8493, nr CAD vechi 1051/1, nr. TOP vechi 5340/12/1/1), nr. TOP 102362, suprafața terenului de pe extrasul CF este de 2469mp, proprietar Bordean Radu-Dumitru și soția Toader Ofelia Elena.

### 3. Construcțiile existente

Pe terenul studiat nu există nici o construcție. Pe parcelele învecinate există locuințe cu regim de înălțime P, P + M, P + E, P + 2E + M.

### 4. Propuneri

Construcții propuse:

- tema de proiectare definește clar tipul de construcție: **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI.**

- tema de proiectare stabilită de beneficiar prevede construirea a unei case de locuit unifamiliale, având un regim de înălțime maxim P+2E (parter + 2 etaje)

- casa de locuit va avea un efect benefic asupra mobilității a părții nordice a orașului Cîsnădie

- Se definește suprafața constructibilă a parcelelor : zonă ocupată de construcții.
- Regimul de înălțime este de P+2E (parter + 2 etaje)
- Înălțimea maximă la coamă a construcțiilor P+M va fi de 14,00m.
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor P+M va fi de 10,00m.
- Aliniamentul propus este de minim 4,00m și maxim 6,00 retragere de la strada Izvorului
- Construcțiile se vor retrage obligatoriu 3,00m de la limitele laterale ale terenului adică latura nordică și sudică
- Construcțiile se vor retrage obligatoriu 20,00m de la limita posterioară a terenului adică vestică
- Se admit fundații izolate și continue
- Se admit construcții din cărămidă, structură de lemn sau metalică
- Orice construcție va respecta aliniamentul, și se va înscrie în suprafața constructibilă a parcelei.
- Panta învelitorilor va fi de minim 10° și maxim 45°

În relație cu distanțele minime ale parcelei, construcțiile vor fi amplasate astfel:

- distanța minimă admisă de Codul Civil este de 2,00m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății vecine
- se pot realiza vederi piezișe pe proprietatea vecinului dacă se respectă distanța de 0,60m
- streșina casei trebuie realizată astfel ca apele din ploai să se scurgă pe terenul proprietarului sau pe stradă (nu pe terenul vecinului – art. 615 din Codul Civil)
- se va admite construirea de anexe gospodărești

Indici de utilizare a terenului sunt : P.O.T. = 40% ; C.U.T maxim P+1= 0,8; C.U.T maxim P+2= 1,2.

Acești coeficienți se referă la interiorul parcelelor destinate construirii, fără spațiile căilor de circulație.

Suprafețe maxime:

- Suprafața construită maxim = 988m<sup>2</sup>
- Suprafața desfășurată maxim = 2962m<sup>2</sup>
- Suprafața alei și carosabil = 352m<sup>2</sup>
- Suprafața verde = 1129m<sup>2</sup>

Materiale folosite:

Materialele folosite vor fi de cele durabile: cărămidă, beton, lemn, piatră.

Finisajele permise:

- tencuiei cu zugrăveli de diferite culori
- placi de cărămidă sau alte materiale în diferite culori
- elemente de lemn aparente, tratate incolor sau colorat
- zidărie sau placi de piatră
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite
- învelitoarea acoperișului va fi din țigă profilată sau solz, ceramic, beton, tablă imitație țigă sau șindriță bituminosă de culoare roșie, roșu-cărămiziu, gri sau maro
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltate

Parcaje, garaje:

Construcția propusă va avea amenajat o parcare pe latura nord-estică a terenului pentru un autoturism.

Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu garduri de max. 2,00m de la cota trotuarului, iar între incinte de max. 1,80m.  
Materiale folosite pentru împrejmuiri spre stradă vor fi:

- elevații de beton, cărămidă, piatră 40 – 60cm înălțime și partea superioară din plasă de sârmă sau fier forjat între stâlpi metalici, din beton sau piatră
- panouri de închidere
- porți din metal sau de lemn
- Se permite și gard viu – plantații verzi cu aceleași dimensiuni, cu condiția să nu deranjeze sau să obstrucționeze circulația de pe trotuar.

Plantații, zone verzi:

Plantații de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelora care nu creează umbriri defavorabile către vecini.

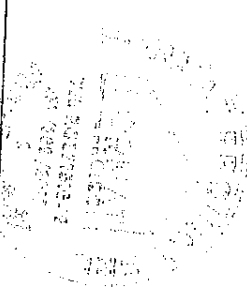
Față de limita de proprietate arborii înalți se vor planta la o distanță minimă de 2,00m, celelalte plantații la 0,50m.

Restricții:

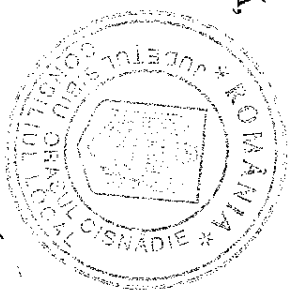
Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general zonei
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești în curți, decât în containere închise

Toate construcțiile și amenajările vor fi proiectate în așa fel, încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natural.

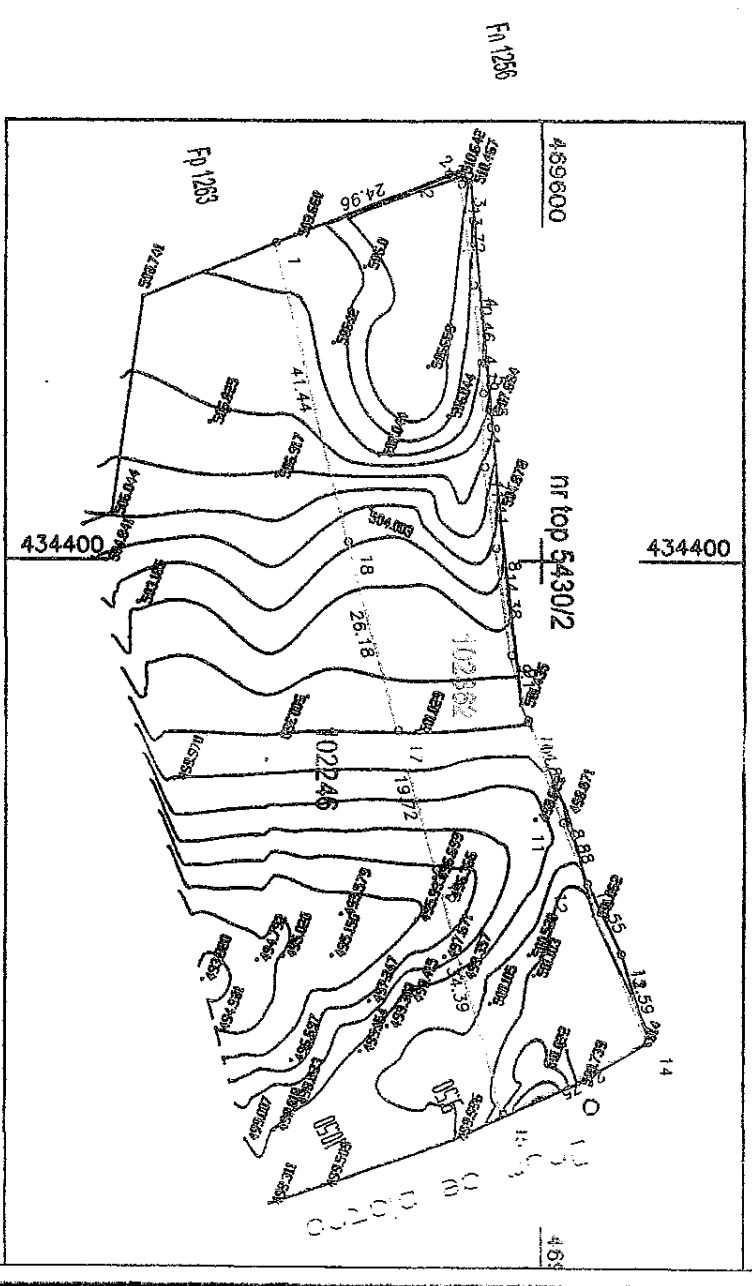
Înlocuit:	Șef de proiect:	
Martha TOTI arh.	 VERONICA APOSTOL ȘEF DE PROIECT 1973 MARTE TOTI ARHITECT SIBIU CAL. C. I. BRĂDULEȘTI, NR. 5	Mirol Nearnțu arh.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIA HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU

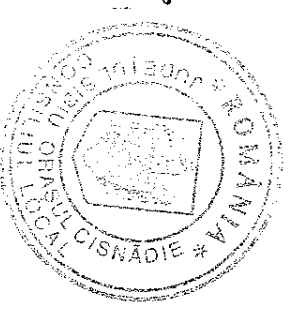
PLAN TOPOGRAFIC IMOBIL SITUAT IN CISNADE  
CF 102362



Prezentul document este valabil  
 insoita de plan cadastral de posesie nr. 590  
 din 16.08.2020



PRESEDINTE DE SEDINTA,  
 ZAHARIE HOZAVU



CONTRASEMNEAZA  
 SECRETAR GENERAL,  
 CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU