

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr. 91**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru „Construire casă de vacanță” amplasat în  
Cisnădioara, str. Pînului FN; beneficiar Marusanici Rodica Mihaela**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 09 aprilie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 3768/02.03.2020 întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr.4444/11.03.2020 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. 168/08.04.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.225/08.04.2020;

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

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;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru „Construire casă de vacanță” amplasat în Cisnădioara, str. Pînului FN; beneficiar Marusanici Rodica Mihaela, 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 1000 mp.

**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** Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apa-canal, realizarea acestora se va face pe chelnușul inițiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitor/propietarul terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fără executarea modului de asigurare a utilităților prevăzute în regulamentul PUZ-ului.

**Art. 6** Autorizația de construire va fi condiționată de dezmebrare, conform plansei de circulația terenurilor, cu suprafața cedată domeniului public.

**Art.7** Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității PUG aprobat prin HCL 238/2015.

**Art.8** Prezentă se comunică beneficiarului Marusanici Rodica Mihaela.

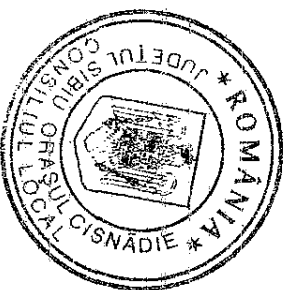
**Art.9** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

**Art.10** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 09 aprilie 2020 cu 15 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva” și 1 abținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**IONEL ȚUREA**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR GENERAL,**

**CIPRIAN CONSTANȚIN RUSU**

**BILANT TERITORIAL**

FUNCTIUNI		NR. LOTURI	SUPRAFATA	NR. LOTURI	SUPRA-PAIA	PROCENT
		EXISTENT	EXISTENTA (mp)	PROBUS	PROPUSA (mp)	
LIVADA		1	1000,0	0	0,0	0,0
CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE		0	0,0	1	27,0	2,8
LOCUIRE - L2		0	0,0	2	973,0	97,3
<b>TOTAL</b>				<b>3</b>	<b>1000,0</b>	<b>100,0</b>

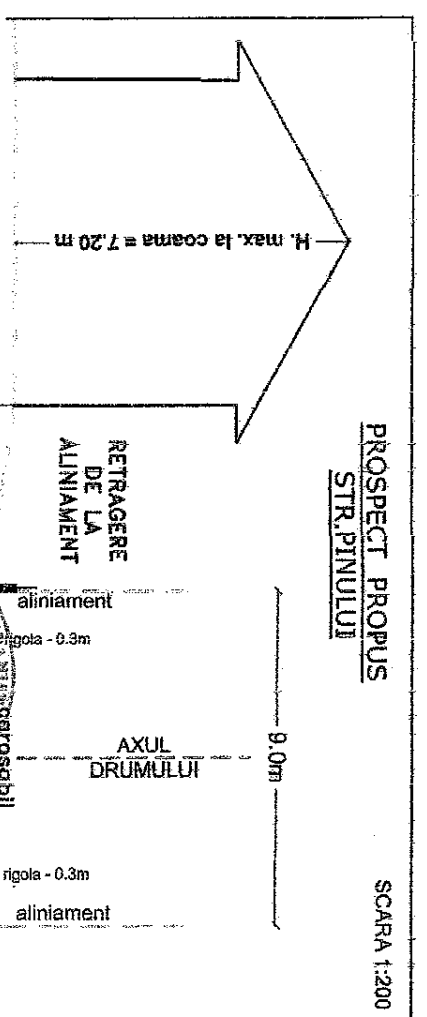
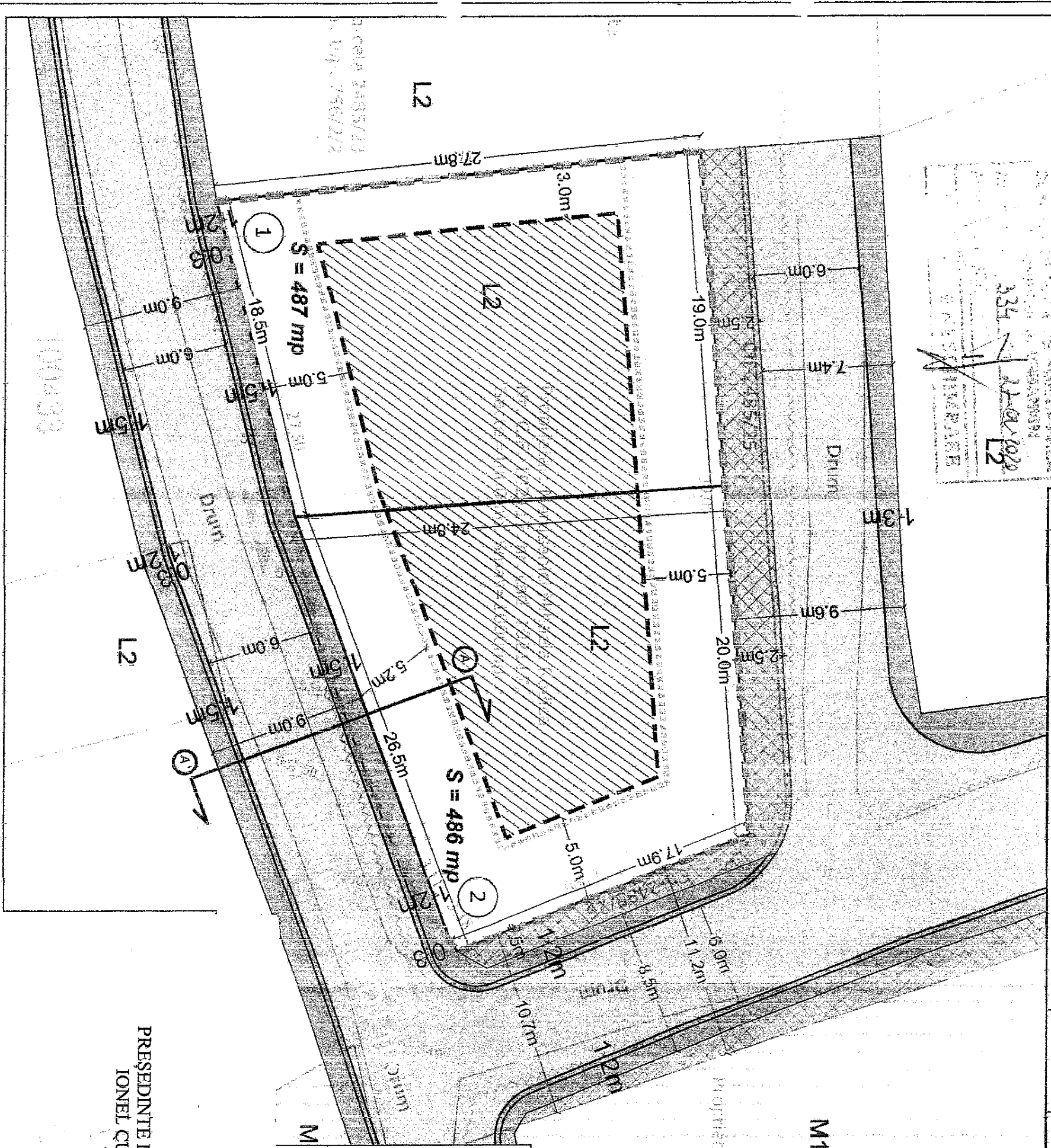
**CONSTRUIRE CASA DE VACANTA P+E**  
**Pl. 0.2. Reglementari urbanistice**  
 Cisnădoara str. Pinului F.N. C.F. 102117

**LEGENDA**

LIMIT PARCELEI GENERATOARE P.U.Z.  
 PARCELE

**REGLAMENTĂRI URBANISTICE**

- L2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
  - MICI P+1, P+2 SITUATE IN NOILE EXTINDERI
  - M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL SERVICII
  - CIRCULATII PIETONALE
  - CIRCULATII AUTO
  - CANAL / RIGOLA
  - ACCESSE AUTO
  - ALINIERE
  - EDIFICABIL
- Suprafață parcelă generatoră P.U.Z = 1000 mp**
- P.O.T. maxim = 25%
  - C.U.T. maxim = 0.9
  - Spatii verzi - minim 35%
  - H. max la coama = 7.2 m
  - Regim maxim de înălțime propus: P + 1E



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ  
 SECRETAR GENERAL,  
 CIPRIAN CONSĂNTIN RUSU

ANEXA NR.2 LA HCL. 91/09 aprilie 2020

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ P+E

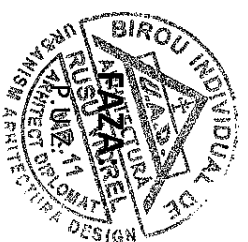
Județul Sibiu, orașul Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Pinului, F.N. C.F.  
102117

**BENEFICIAR:**

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

**INIȚIATOR:**

MIHAELA RODICA MARUSANICI



## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor pe parcelele incluse în zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor obținute. Acesta cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarului construcției.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată și republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- o Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

0 ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplică pe parcela de 1.000 mp din **Județul Sibiu, orașul Cisnădie, sat Cisnădioara, F.N. C.F. 102117, proprietar Rodica Mihaela Marusanici** și marcat pe planșele aferente acestui Plan Urbanistic Zonal.  
**Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă.**

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

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

#### **Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mascatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), stabilit în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabil pentru construire, vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

#### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă,

canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. 2.3. construcțiile și amenajările care au drept scop revenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **6.1. Amplasarea față de aliniament**

Retragerea față de aliniament este de **5 metri**, pe întreaga suprafață de teritoriu reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

#### **6.2. Amplasarea în interiorul parcelei**

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de **minimum 3 metri**, pentru clădirile realizate în regim individual, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de **minimum 3 metri** pe una dintre laturi, pentru clădirile realizate în regim cuplat, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de **minimum 5 metri**, indiferent de regimul de construire, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic a clădirii.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Porțiunile de teren aferente cailor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 4 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Porțiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciara cu servitute în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m;
- b) suprafața minima a parcelei este de 250 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

#### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 35% din suprafața parcelelor.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor
  - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

#### **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

În interiorul zonei reglementate prin Intermediul Planului Urbanistic Zonal, se propun ca unități funcționale:

- **L2 – locuire**

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

##### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- locuințe individuale, cu maxim P+1E, în regim de construire cuplat sau izolat
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează:
  - *Spații verzi amenajate;*
  - *Accese pietonale și carosabile;*
  - *Rețele tehnico-edilitare;*

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

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100.00 mp A.D.C. și să nu genereze transporturi grele;

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

Se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp A.D.C, 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;
- depozitări 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 250 mp și front de minim 12,00 m la stradă;
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

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

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m;
- fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție; nu se admite amplasarea de trepte pe trotuar, care ar putea împiedica circulația pietonilor;

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

#### **POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile amplasate 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;

- 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.
- construcții tip anexă gospodărească sau garaj se vor realiza la o distanță de minim de 60 de centimetri față de limitele laterale ale parcelelor;

#### **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 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

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

- parcela este construiabilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct
- Pentru circulațiile și accesele din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor permeabile, nu este recomandată utilizarea șapelor de beton

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru fiecare locuință individuală se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcelă;

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

- sunt admise ca nivel de înălțime maxim, următoarele configurații:  
**Parter+1 Etaj**
- **H. maxim la coamă – 7,20 m** de la cota amenajată a terenului

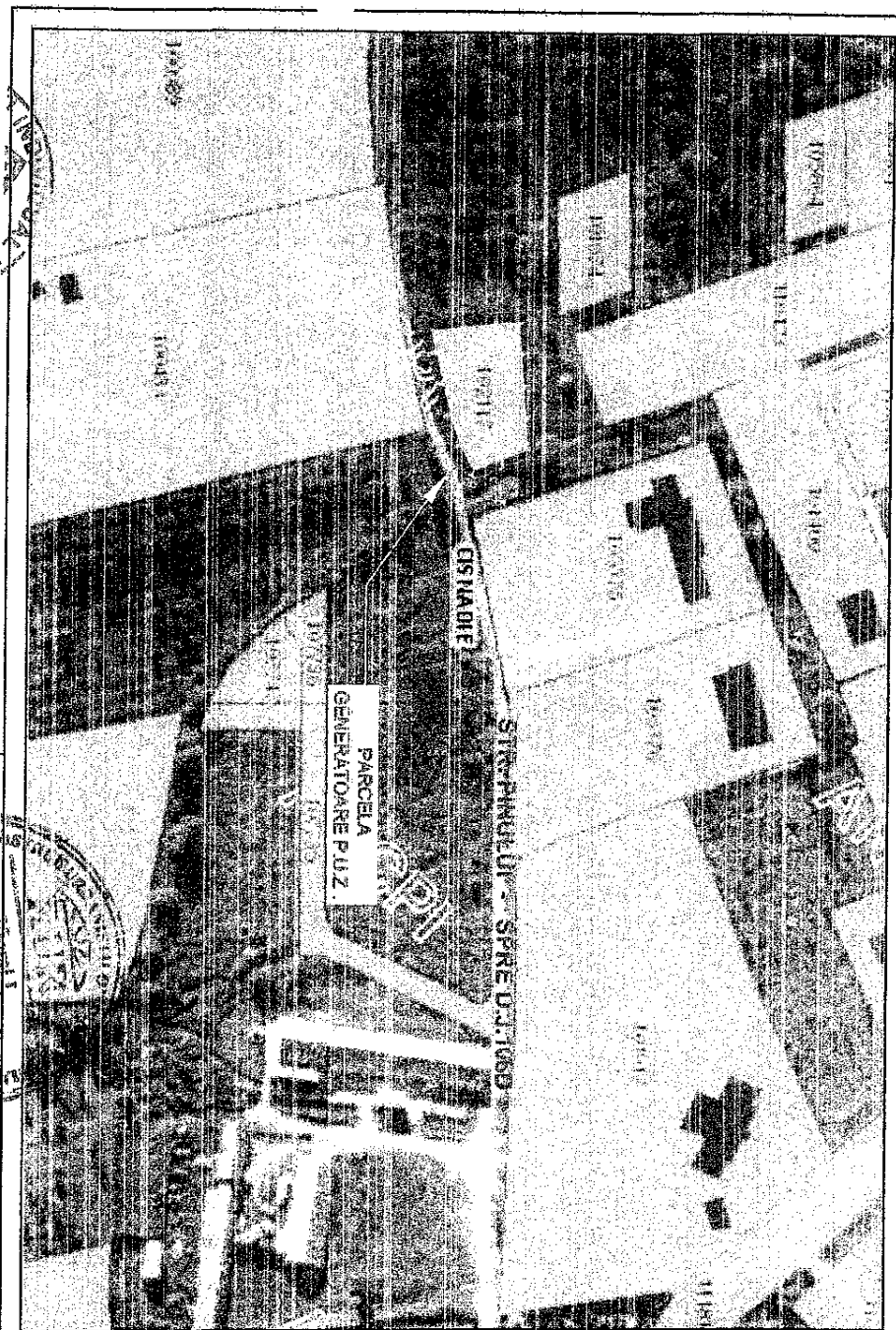
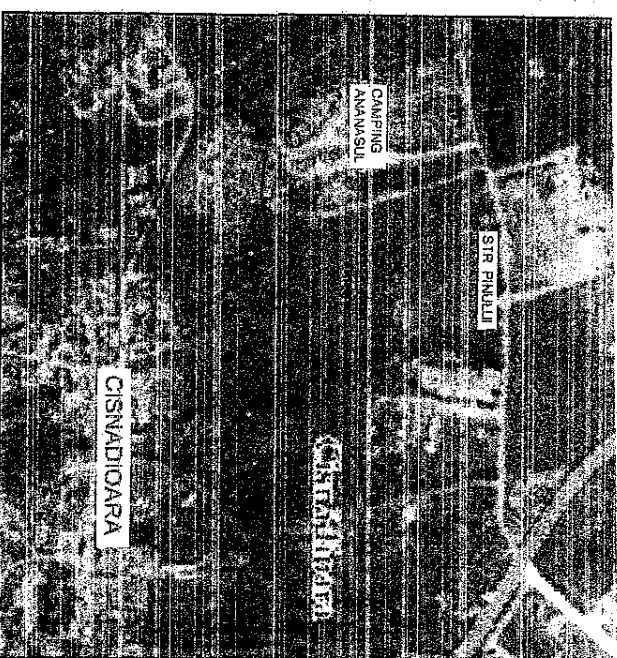
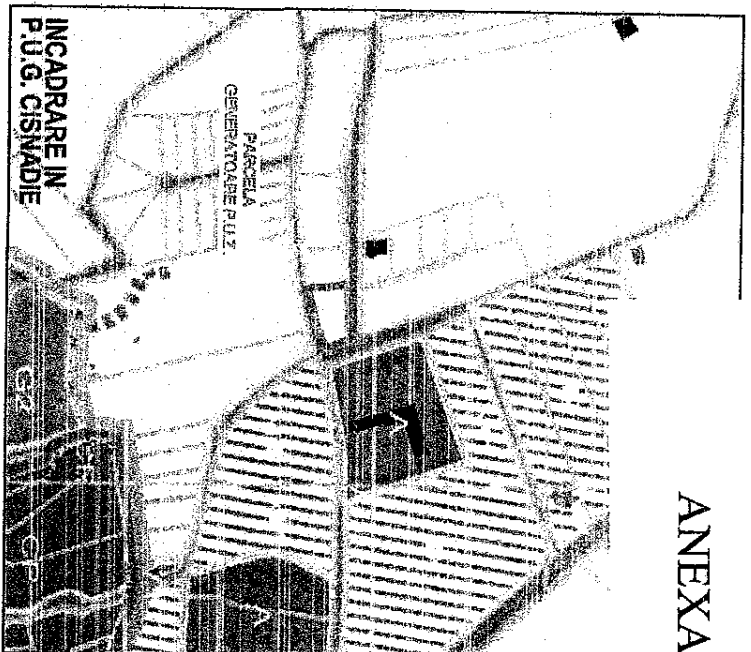
#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul construcțiilor noi trebuie să se integreze armonios în fondul construit deja existent;
- se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țigla ceramică profilată. Se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, a tablei strălucitoare din aluminiu sau zincată;
- fridele de bransament vor fi îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejmuire;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

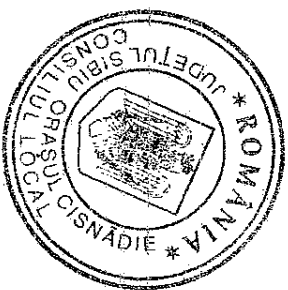
#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- 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;





PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONUȚ CÎRREA



CONTRASEMNIȘUL  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU