

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 159

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuințe și bransamente utilități" în  
Cisnădie, str. Măgurii FN, beneficiarii SC EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL prin Burprich-Damian  
Nicolae și proprietarii

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică extraordinară în număr de 15  
consilieri, la data de 10 iulie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 9575/03.07.2020, întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr.  
9576/03.07.2020 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.220/08.07.2020 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate,  
protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.293/08.07.2020;

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;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe și bransamente utilități" în Cisnădie, str.  
Măgurii FN, CF. nr. 104010, 110803, 110802, 110801, 110800, 110799, 110798, 110797, 110796, 110795, 110794,  
110793, 111315, 111901, 111900, 110816, 110815, 110814, 110813, 110812, 110811, 110809, 110808, 110807,  
110806, 110805, 110836, 110835, 110834, 110833, 110831, 110828, 111224, 110827, 111196, 110824,  
110823, 110819, 110818, 110817, 108397, 108398, 108399, 108400, 108401, 108402, 108403, 108404, 108405,  
110493, 108408, 108409, 108410, 111719, 112002, 112003, 111398, 111399, 111400, 111401, 111404, 111403,  
111402, 111405, 111406, 111407, 103984, 103982 beneficiarii SC EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL prin  
Burprich-Damian Nicolae și proprietarii, 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  
prezența hotărâre.

**Art.2** Suprafața studiată este de 49196mp.

**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 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.

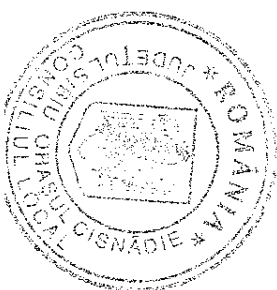
**Art.6** Prezența se comunică beneficiarului SC EXPERT LAND DEVELOPMENT SRL prin Burprich-Damian  
Nicolae și proprietarii.

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

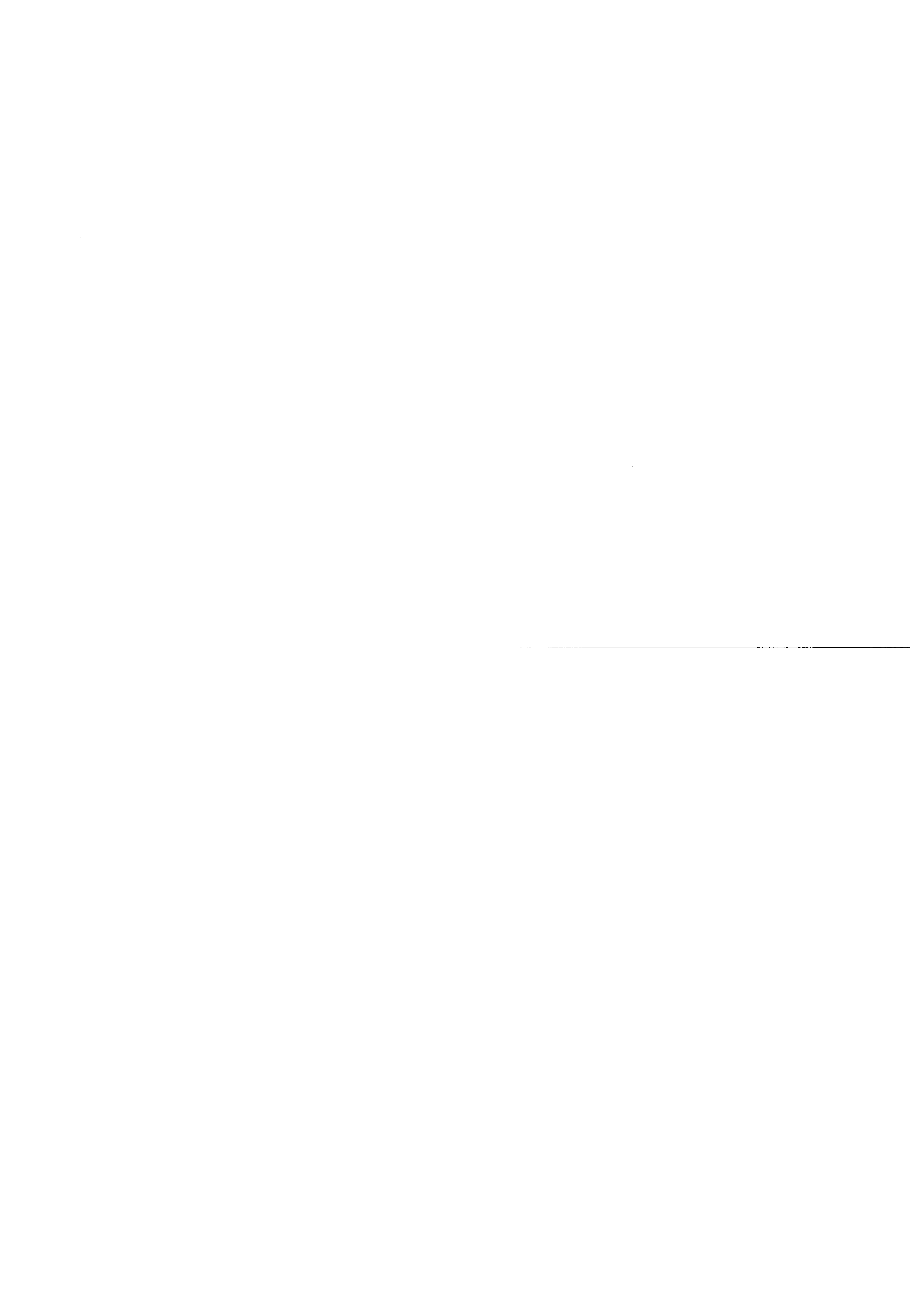
**Art.8** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 10 iulie 2020 cu 15 voturi „pentru”.

PRESEDINȚA DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHĂRIEHOZAK I



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU

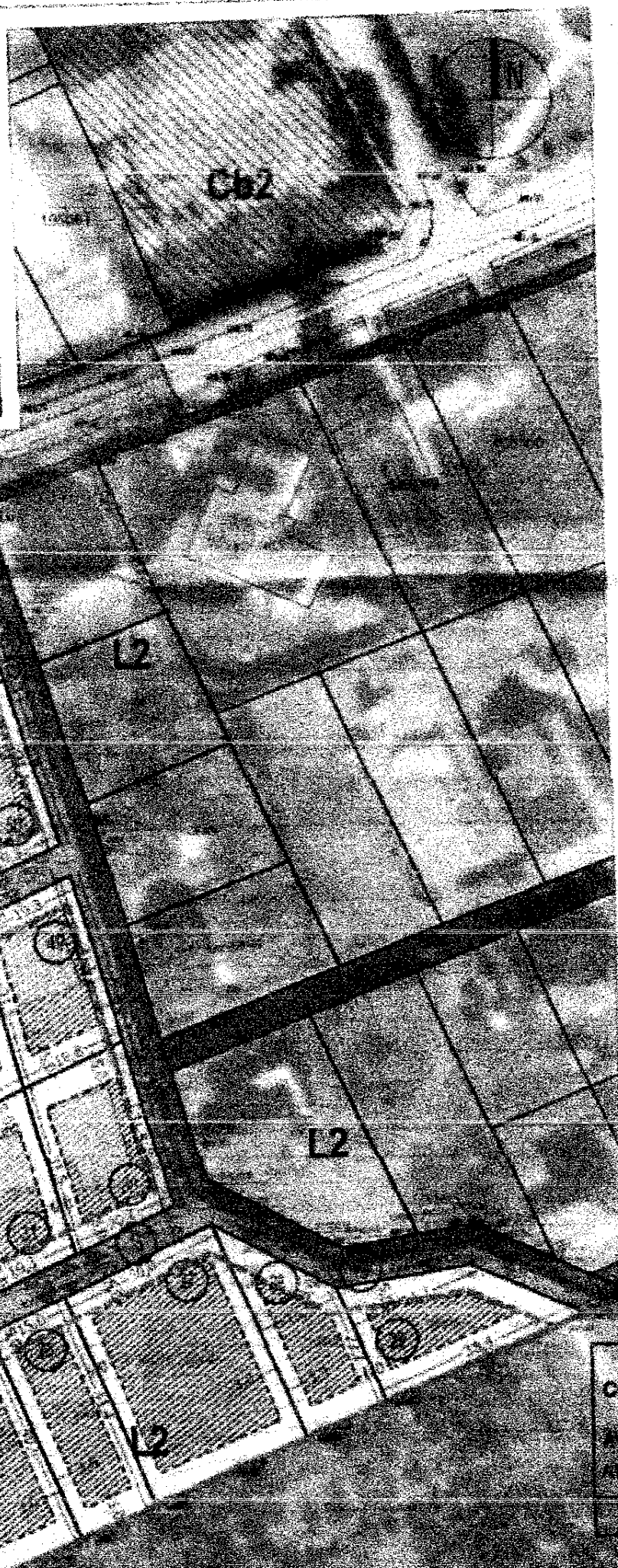






ANEXA NR. 1 LA H.C.L. 159/ 10 iulie 2020

SUPRAFAȚA EXISTENTĂ (MP)	SUPRAFAȚA PROPUȘĂ (MP)	%
47.085,00	49.196,00	104,5%
12.762,30	12.762,30	100,0%
14.196,75	14.196,75	100,0%
2.400,00	2.400,00	100,0%
1.726,00	1.726,00	100,0%
<b>49.196,00</b>	<b>49.196,00</b>	<b>100,0%</b>
49.196,00	49.196,00	



- LIMITA**
- LIMITA PLANA PE UN PLAN ORIZONTAL
  - LIMITA PĂRĂȘII
- DESTINATIA TERENURILOR**
- [Hatched pattern] FOLOSINTĂ AGRICOLĂ
  - [Diagonal lines] CIRCULAȚII RUTIERE/PIETONALE
  - [Solid black] SPAȚII VERZI PUBLICE
- AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**
- [Dashed line] ALTERI
  - [Dotted line] CĂMINARE
  - [Triangle symbol] OBSTACOL NATURAL
- ELEMENTE DE INFRASTRUCTURA URBANA**
- [Cross-hatched pattern] TERASE PRINCIPALE SAU TERASE
  - [Solid black] CLADIRI EXISTENTE

**INDICATORI URBANISTICI PRINCIPALI**

POZ. = 30% C.C. = 1,5

SUPRAFAȚA TOTALĂ REGLEMENTARĂ = 49.196,00

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM

LOCUIȚE INDIVIDUALE P+1-ME+1

Înălțime maximă a clădirii rezidențiale = 2,30m

Înălțime maximă a clădirii comerciale = 2,30m

Se vor adăuga minim 20 locuri de parcare pentru fiecare dintre locuințele individuale

Parcările vor fi asigurare necostisitor, clădit, parcate pe teren și clădit de terenul proprietar

CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM  
NR. UNIC 153/8 din 01.07.2020  
ARHITECT ȘEF  
**VIZAT ȘI SEBĂNEȘCHIMBARE**

**BILANȚ TERITORIAL**

ZONE FUNCȚIONALE	NR. LOTURI EXISTENT	SUPRAFAȚA EXISTENTĂ (MP)	NR. LOTURI PROPUȘ	SUPRAFAȚA PROPUȘĂ (MP)	%
FOLOSINTĂ AGRICOLĂ	57	47.085,00	0	0	0,0%
LOCUIȚE INDIVIDUALE	11	15.911,00	50	40.196,00	80,4%
SPAȚII VERZI PUBLICE	0	0,00	2	2.400,00	4,8%
CIRCULAȚII RUTIERE/ PIETONALE	1	800,00	1	1.726,00	3,4%
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>49.196,00</b>	<b>73</b>	<b>49.196,00</b>	<b>100,0%</b>

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIU HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPIRAN CONSTANȚIAN RUSU



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. 159/10 iulie 2020

## P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LĂCUINȚE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

CISNĂDIE, INTRAVILAN, PROXIMITATE STR. MĂGURII

Beneficiar:

**ORASUL CISNADIE**

Inițiator:

**S.C. EXPERT LAND DEVELOPEMENTE S.R.L.**

Proiectant General:

**S.C. DAEDALUS PROIECT S.R.L.**



MAI 2020

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PUZ

### CUPRINS:

#### **CAP I: Dispoziții Generale**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism
4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism

#### **CAP II: Generalități**

#### **CAP III: Utilizare funcțională**

#### **CAP IV: Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Cap.V: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor**

#### **Cap.VI: Documentația pentru care se elaborează prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)**

#### **Cap.VII: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

### CAP I: Dispoziții Generale

#### **1. Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru orașul Cîsnădie.

Regulamentul Local de Urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în ian. 97) (*după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării*).

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal se păstrează concepția care a stat la baza PUG și se detaliază.

## 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principai:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 1 97), cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicata aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale UTR-ului. În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale localității Cîsnădie.**

## 3. Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul Local de Urbanism pentru " P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" – Cîsnădie, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Planul Urbanistic Zonal detaliază și reglementează intravilanul existent, format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor pentru activități de locuire și funcțiuni complementare.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate permanent cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din 69 terenuri generatoare PUZ aparținând teritoriului orașului Cîsnădie, cu o suprafață cumulată de 35.618 mp, conform extraselor C.F. 104010, 110803, 110802, 110801, 110800, 110799, 110798, 110797, 110796, 110795, 110794, 110793, 111315, 111901, 111900, 110816, 110815, 110814, 110813, 110812, 110811, 110809, 110808, 110807, 110806, 110805, 110836, 110835, 110834, 110833, 110832, 110831, 110828, 111224, 110827, 111196, 110824, 110823, 110819, 110818, 110817, 108397, 108398, 108399, 108400, 108401, 108402, 108403, 108404, 108405, 110493, 108408, 108409, 108410, 111719, 112002, 112003, 111398, 111399, 111400, 111401, 111404, 111403, 111402, 111405, 111406, 111407, 103984, 103982 și se răsfrânge asupra întregii zone reglementate de 49.196, delimitate prin Avizul de Oportunitate nr. 10376 din 27.08.2019 eliberat de Primăria Orașului Cîsnădie, aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a terenului se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

#### **4. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului cuprinde reglementari specifice pe articole grupate în trei capitole:

- Cap.1. Generalități;
- Cap.2.Utilizare funcțională;
- Cap.3.Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

#### **Cap.2.GENERALITATI**

##### **Art.1 - Tipuri de zone funcționale**

**SUBZONA L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici P + 1, P + 2 situate în noile extinderi**



**Art.2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

SUBZONA L2- Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea

**Art.3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

Ei - rețele edilitare, cai de acces carosabile si pietonale;

**Cap.3.UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

**Art.4 - Utilizări admise:**

- Locuințe individuale cu maxim P+1+M/Er niveluri, în regim de construire cuplat sau izolat;
- Rețele de echipare edilitara;
- Cai de acces carosabile si pietonale;
- Parcări auto;

**Art.5 - Utilizări admise cu condiții:**

- 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;

**Art.6 - Interdicții permanente:**

- orice alte utilizări decât cele de la Art. 4 și Art. 5 ;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare 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;
- spățătorii 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.

**CAP.4.CONDITIILE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**Art.7 - Caracteristicile parcelelor : suprafețe, forme, dimensiuni:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire cuplat: suprafață minima 250 m, front

minim 12 m

- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafață minima 350 m, front minim 14 m
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

#### **Art.8 - Amplasarea față de aliniament:**

- Amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 5.00 m față de aliniament

#### **Art.9 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

- Clădirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumătatea înălțimii lor, măsurata la cornișa superioara sau atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanta 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 se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumătatea înălțimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

#### **Art. 10 – Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- Distanța minima dintre doua clădiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu ½ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurata la cornișa sau la atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,00 m.

#### **Art.11 - Circulații si accese :**

- Fiecare lot va avea minim un acces auto, dimensionat conform funcțiunii.
- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

#### **Art. 12 - Staționarea autovehiculelor:**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la Regulamentul de Urbanism aferent P.U.G. Cîsnădie aprobat cu HCL 165/2011
- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare dintre locuințele individuale.

- Parcelele vor fi asigurate exclusiv in interiorul parcelelor, fără a afecta domeniul public

**Art. 13 - Înălțimea construcțiilor :**

- Regimul de înălțime nu poate depăși configurația **S + P + 1 E + M/Er.**
- Înălțimea la cornișa nu va depăși 8,00 m.
- Înălțimea maxima totala de la cota terenului nu va depăși 10,00 m

**Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor**

- Clădirile noi vor avea o arhitectura de buna calitate, abordarea recomandata fiind una contemporana
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

**Art. 15 - Spații verzi si utilități:**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațădă;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.
- Suprafața minima verde, pentru parcelele ocupate cu funcțiunea de locuire, va fi de min. 30%
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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;

Nu se vor autoriza construcții care nu au posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare.

Vor fi preluat străzi in domeniul public doar daca sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate, atlat carosabilul cat si trotuarele, si au iluminat public.

**Art. 16 - Împrejmuiri**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,0 m, din care un soclu opac de 0,6 m și o parte transparentă sau dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele de separare ale parcelor vor avea o înălțime de maxim 2.5 m.

**CAP.5.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 17 - Procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

**POT maxim = 35%,**

**CUT maxim = 1.0**

**CAP.6. DOCUMENTATIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT**

**LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)**

Prezentul Regulament este întocmit pentru parcelele incluse în perimetrul desemnat în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 10376 din 27.08.2019 eliberat de Primăria Oraşului Cîsnădie, amplasate în jud. Sibiu, oraşul Cîsnădie si este elaborat de s.c DAEDALUS PROIECT s.r.l.

**CAP.7.APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

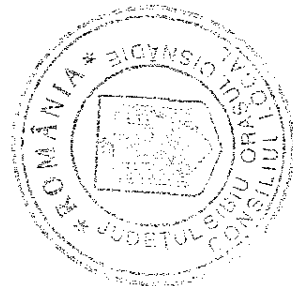
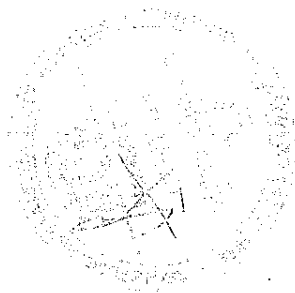
Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Cîsnădie pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condiţiile specifice localităţii şi în special zonei.

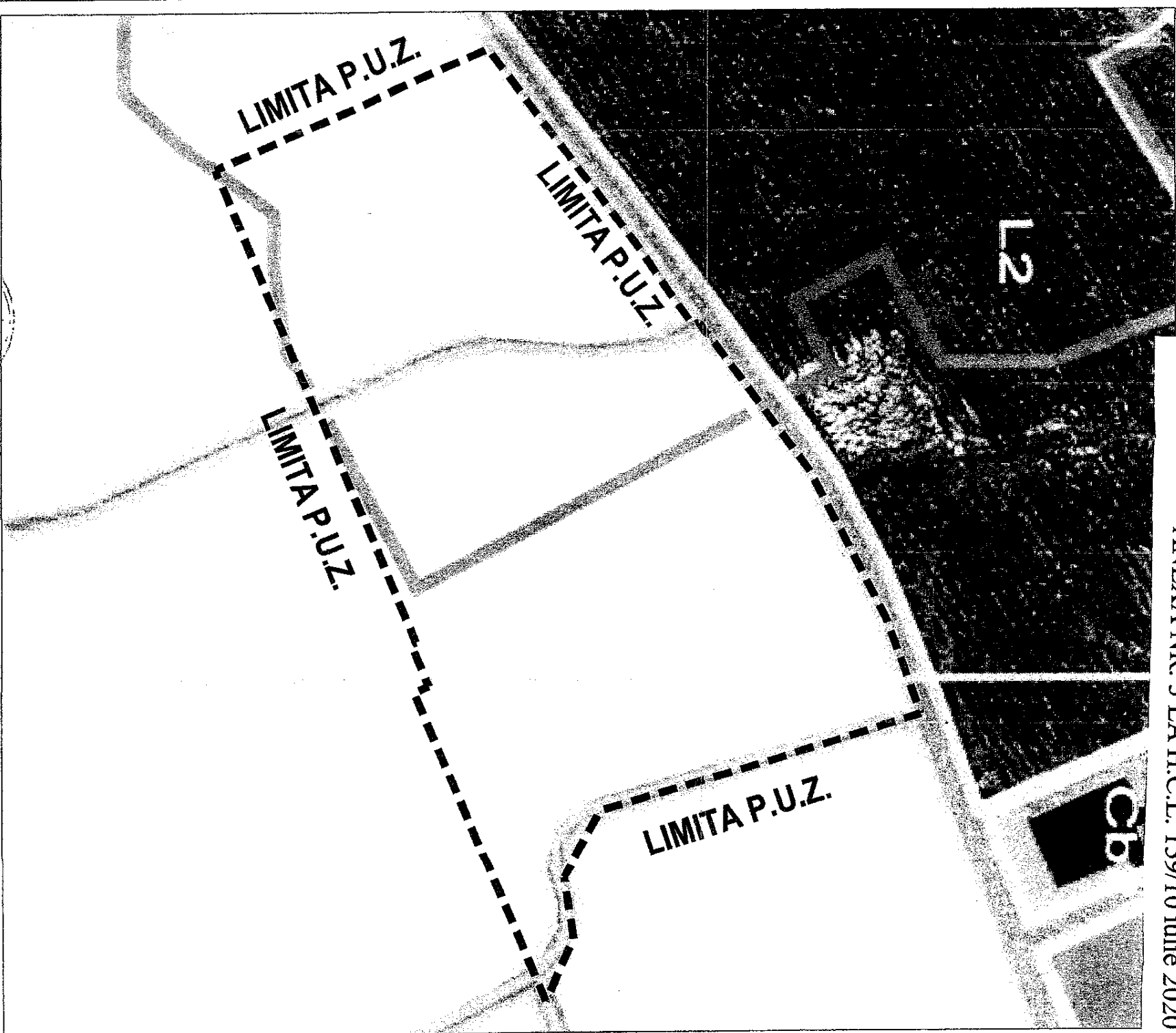
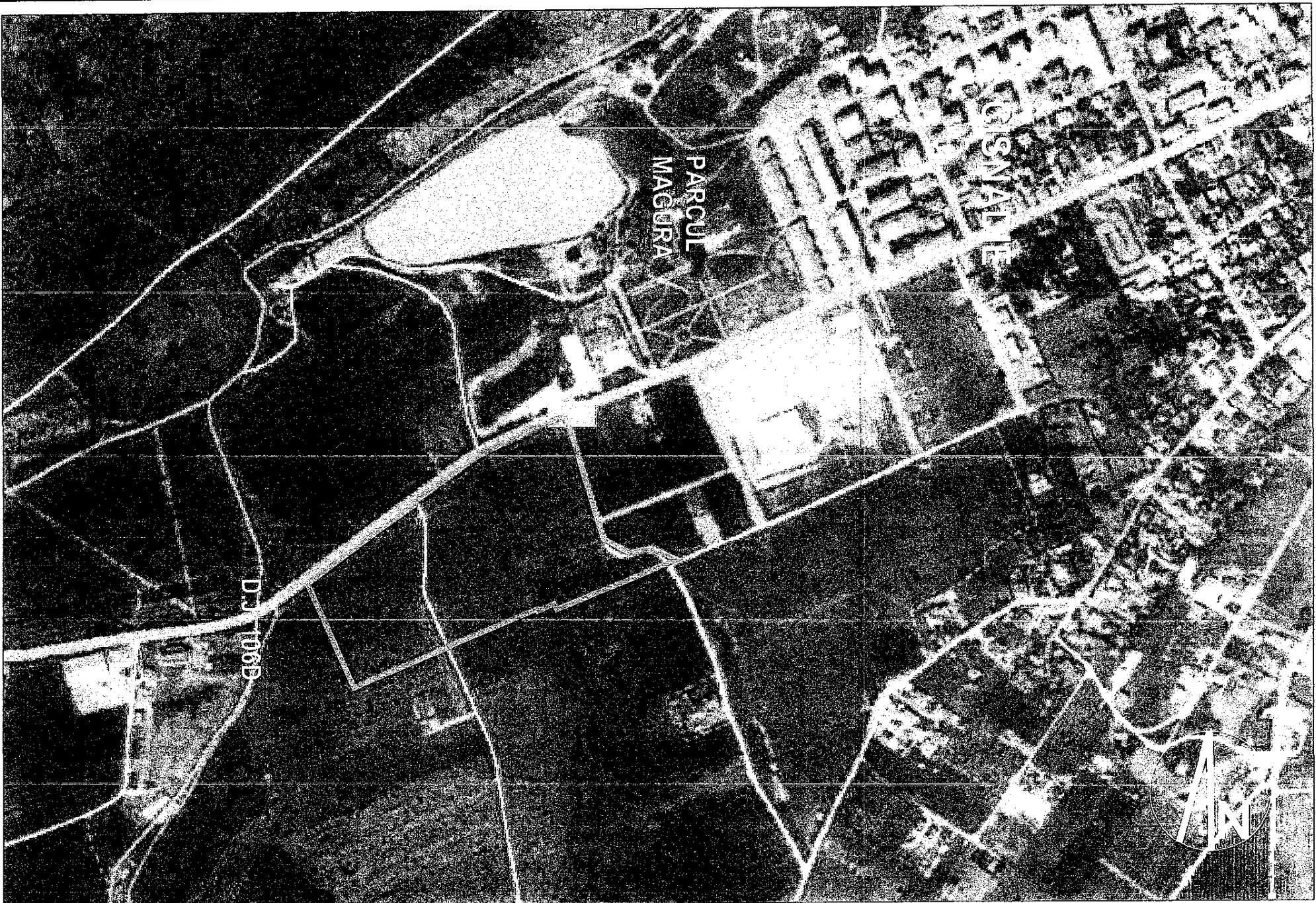
Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administraţiei publice locale (după aprobare, în ante-pagină la Regulament se ataşează, prin grija Consiliului Local Cîsnădie, actul de aprobare conţinând numărul şi data aprobării).



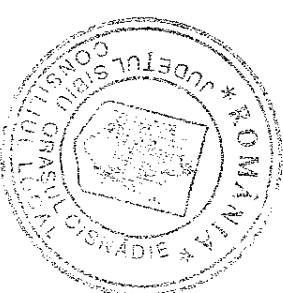
SEF PROIECT / ÎNTOCMIT

Arh. Alexandru CRISTIAN

PRESEDINTE DE SEDINŢĂ,  
ZAHARIE HOZATCONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIAN RUSU



PRESEDINŢE DE ŞEDINŢĂ,  
ZAHARIE PROZAT



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CIPRIAN COMĂNȚIAN RUSU

