

**HOTĂRÂREA nr. 82**  
**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire casă de locuit" în Cisnădioara, str. Pădurii FN,**  
**beneficiari LUCA DAN HORĂȚIU și proprietarii**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 19 consilieri, la data de 22 aprilie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr. 4196/12.03.2021, întocmit de inițiator și Raportul specialitate nr. 4197/12.03.2021 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 365/21.04.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 464/20.04.2021;

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 urbanismului, 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. „e”, 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, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire casă de locuit" în Cisnădioara, str. Pădurii FN, CR. nr. 111847, 111848; beneficiari LUCA DAN HORĂȚIU ȘI PROPRIETARI, 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 1442 mp.

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

**Art.4** Documentația se aproba cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici

POT max.=25%

CUT max.=0, 9mp/ADC teren

b) Regim de construire propus pentru zona L2:

- maxim admis:P+1( 7,20m, cota 0,00 situata la maxim 0,30m fata de CTN)

c) Amplesarea cladirilor fata de aliniamente:

- retragerea minima fata de aliniament= retras cu minim 5,00m fata de aliniament, dupa cedarea terenului in vederea largirii strazilor existente;

- retrageri minime față de limitele laterale = constructiile se vor retrage fata fata de limitele laterale(dreapta-stanga) cu minima jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = retras fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00m;

- spații verzi = minim 50% din suprafața terenului

**Art.5** Străzile apărute în urma P.U.Z sau P.U.D 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. 6** Întrucât zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiela initiatorului (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 P.U.Z-ului.

**Art.7** Înaintea emiterii autorizației de construire, se va avea în vedere dezmembrarea parcelor pentru cedare în domeniul public a suprafețelor necesare modernizării drumului cu un profil de minim 8m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 și prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.

**Art. 8** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

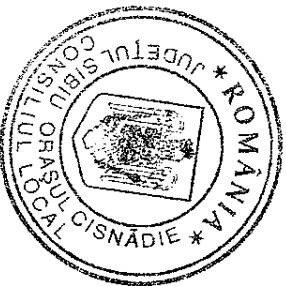
**Art.9** Prezenta se comunică beneficiarilor LUCA DAN-HORĂȚIU și proprietarii.

**Art.10** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

**Art.11** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

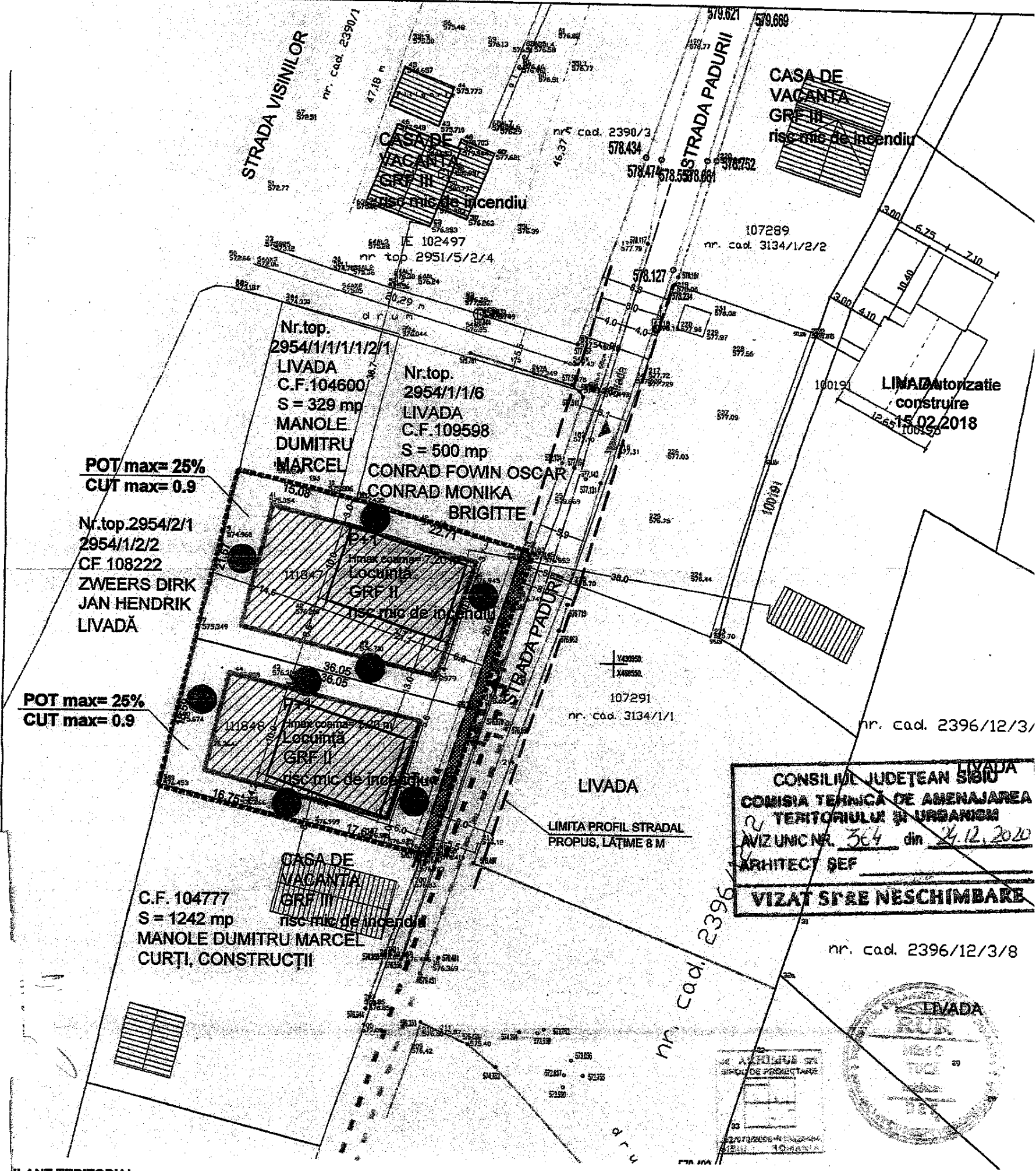
Adoptată la Cisnădie în data de 22 aprilie 2021 cu 19 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ

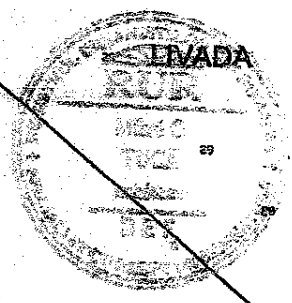


CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONȘTANTIN RUSU

aborare PUZ - Construire casă de locuit, str. Pădurii FN, Cislădioara, oraș Cislădie, jud. Sibiu

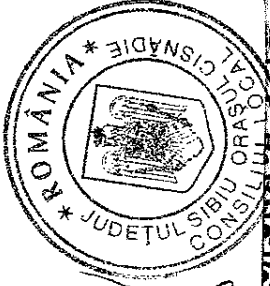


CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI URBANISM  
AVIZ UNIC NR. 364 din 24.12.2020  
ARHITECT ȘEF  
**VIZAT ȘI RE NESCIMBARE**



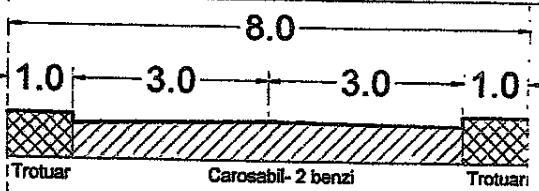
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUCU

PREȘEDINTE DE ȘERINTĂ,  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



PLANȘI TERITORIAL

	Parcelă 11848		Parcelă 11847	
	Propus(mp/%)	Existent(mp/%)	Propus(mp/%)	Existent(mp/%)
Construcții	163,50	25,00	195,00	24,75
Carosabil	40,00	6,12	42,00	5,33
Verdural	67,00	10,24	73,00	9,26
Spații verzi	363,08	55,52	454,30	57,65
Încăleț	0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață cedată domeniului public	20,42	3,12	23,70	3,01
<b>Total</b>	<b>654,00</b>	<b>100,00</b>	<b>788,00</b>	<b>100,00</b>



PROFIL STRADAL 8 m  
15.12.2020  
INSPECTORATUL PENTRU  
SITUAȚII DE URGENȚĂ  
AL JUDEȚULUI SIBIU  
**VIZAT ȘI RE NESCIMBARE**

- LIMITA ZONA ȘTIIMENTĂ
- LIMITA PARCELA
- ZONA VERDE
- STRADA
- CASA DE VACANȚA
- LIMITA PROFIL STRADAL PROPUS
- AX STRADA PROPUSĂ
- SUPRAFAȚA PROPUSĂ A FI CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC
- EDIFICIUL PROPUS
- MOBILARE URBANISTICĂ PROPUSĂ
- RETRAGERI
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIEDOTAL

© 2020 ARHIMUS  
Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi utilizate, copiate sau reproduse, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ARHIMUS, sunt valabile numai cu semnarea și stampilarea proiectantului în scop decontabil nr. 871996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, modificată prin Ordonanța de Urgență nr. 123 din 1 septembrie 2005.

proiectant general:  
**S.C. ARHIMUS s.r.l. Sibiu**  
C.F. - RO 18232484  
Avram Iancu 11 Sibiu 550163 RO  
Tel. fax. +40 (0)256 23 00 69 / 0361 +40 (0)256.25.25  
office@arhimus.ro

Beneficiar:	Dan Luca și Bogdan Luca	Nr.proiect	308/15
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT str. Pădurii FN, Cislădioara, oraș Cislădie, jud. Sibiu	Faza:	P.U.Z.
Denumire planșă:	REGLEMENTARI	Nr.pl.	U 03

Șef proiect: arh. Mihai Țucă  
întocmit/desenat: arh. Teodora Ghiță, arh. Oana Fofircă Iacob

Scara: 1:500  
Data: 11.2019

## **Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg terenul ce face obiectul PUZ.  
La baza elaborării RLU aferent PUZ sta PUG oraș Cislădie aprobat prin HCL nr. 238/2015.

### **1. Dispoziții generale**

Regulamentul local de urbanism pentru terenul situat în jud. Sibiu, oraș Cislădie, sat Cislădioara, CF 111847 și 111848, aferent Planului Urbanistic Zonal- Construire casă de locuit, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenului, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Documentația respectă baza legală a elaborării PUZ conform ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000 și răspunde reglementărilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu actualizările ulterioare.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal- Construire casă de locuit, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

### **2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice.

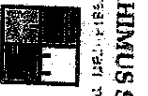
Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea în prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilite în prezenta documentație și în documentația P.U.G. Cislădie.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă, unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren și surpări.



Sunt permise construcții care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viturilor, lucrări de combaterea eroziunilor și împiedicarea alunecărilor de teren.  
Se admit construcții, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, respectiv Inspectoratul de Protecție a Mediului.  
Zona nu prezintă riscuri naturale.

**Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice și a zonelor de servitute și de protecție ale sistemului de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.  
Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.  
Amplasarea obiectivelor de orice fel în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile Normativului departamental 3915/1994, și cu aprobarea R.A. ROMGAZ Medias. De asemenea, în zona cu linii aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 100 volți sau LEA 20 KV (normativ PE 104).  
În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale, care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren, de poluare a aerului, apei sau solului.

**Asigurarea echipării edilitate**

Autorizarea execuției construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați, sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.  
Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară, aferente, de către investitorii interesați.  
Sunt asigurate condiții de racordare la utilitățile din zonă. Autorizarea va fi condiționată de obținerea tuturor avizelor de la forurile competente.

**Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin P.U.G. sau după caz, conform altor documentații de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-ului.  
Prin P.U.Z.-ul elaborat zona luată în studiu se va reglementa ca zonă cu funcțiune de locuire.

**Utilizări admise**

Locuințe individuale și colective mici.

**Utilizări interzise**

Sunt interzise:

- 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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;
- 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.

#### **Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice.  
La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burhanelor 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 sau în rigole.  
Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

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

##### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m față de aliniamentul propus.

##### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii la cornisă, dar minim 3 m, și cu minim 5 m față de limita posterioară.

##### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisă a celei mai înalte.

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

##### Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

##### Accese pietonale

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

**Stationarea autovehiculelor**  
Necesarul de parcaje va fi creat în interiorul parcelei.

**Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.  
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.  
Fridele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.  
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

**Parcelarea și înălțimea maximă admisă a clădirilor**  
Regimul maxim de înălțime este prevăzut pentru P+1, având o înălțime maximă la coamă de 7,2m.

**Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**  
Min 50% din suprafața terenului.

**3. Zonificarea funcțională**

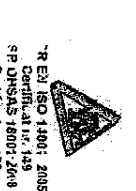
Conform PUG Cîsnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 terenul este în **intravilan** cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații PUZ avizate de către consiliul local al orașului Cîsnădie.

**4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

Terenurile pentru care s-a întocmit prezentul regulament fac parte, conform PUG Cîsnădie, din **L2-Subzona locuințelor individuale și colective mici**.

Din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că terenurile situate în jud. Sibiu, oraș Cîsnădie, sat Cîsnădioara, CF 111847 și 111848, care constituie obiectul prezentei documentații sunt construite cu condiția respectării regulamentului de mai jos și a constituirii unui trup intravilan:

- **funcțiuni admise** - **locuințe individuale sau colective de mici dimensiuni**
  - **retragere de la aliniament și limitele laterale de proprietate** - conform plansei de reglementări U03.
  - **regim de înălțime**
- P+1: H coamă = 7,20m**

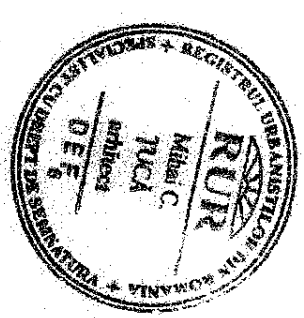
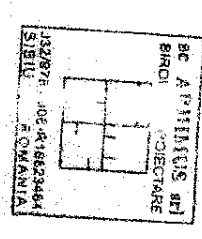


- rețele tehnico-edilitare - se vor racorda la rețelele existente in zona;
- parcare-garare - este obligatorie asigurarea în interiorul parcelei a locurilor de parcare, 11 locuri pentru vizitatori și utilizatori permanenți
- procentul de ocupare a terenului (POT)
  - 25%
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) -
  - 0,9

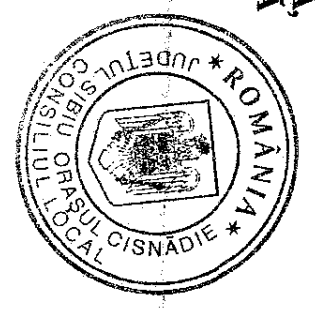
POT propus = maxim 25%  
 CUT propus = maxim 0,9  
 H. max. Propus = 7,20 m

**Întocmit,**

Șef proiect, arh. Mihai Tucă  
 arh. Teodora Ghiță  
 arh. Oana Fofirică Iacob

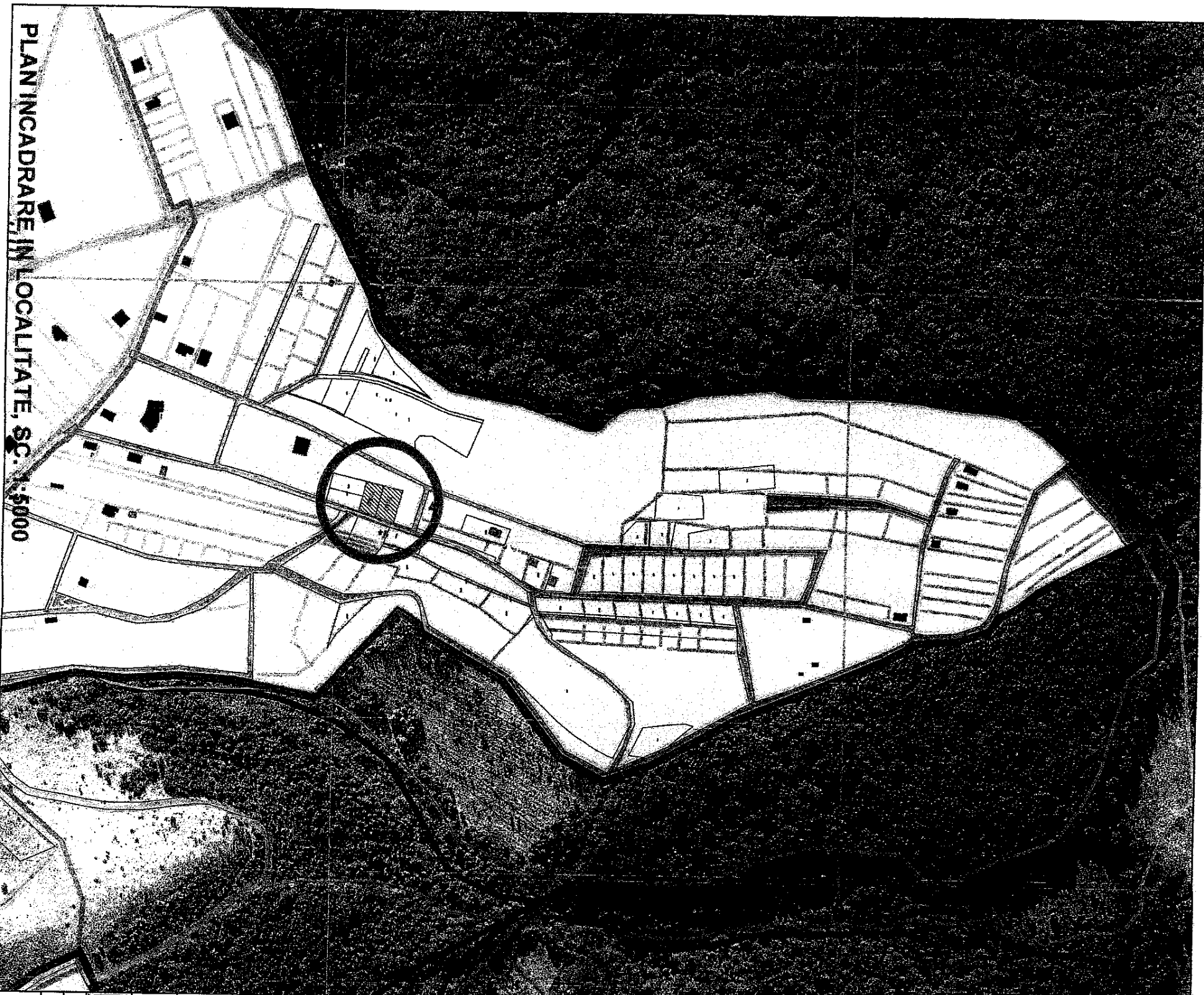


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
 DOINA CLAUDIA PRUȚĂ



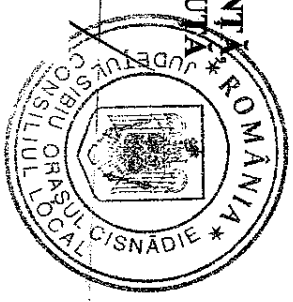
CONTRASEMNEAZĂ  
 SECRETAR GENERAL,  
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Elaborare PUZ - Construire casă de locuit, str. Pădurii FN, Cisnădioara, oraș Cisnădie, Jud. Sibiu

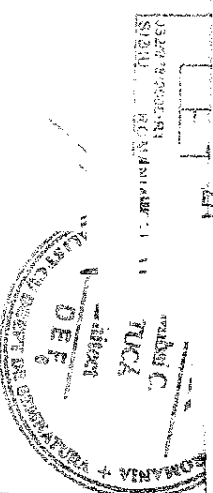


PLAN INCADRARE IN LOCALITATE, SC. 1:5000

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



Terenul ce a generat studiul PUZ se află în satul Căminuș și face parte din intravilanul Căminușului. Zona studiată se află în nordul satului Căminuș, într-o zonă cu livezi și case de vacanță. Accesul în această arie se face din drumul județean 105D, care face legătura dintre Sibiu și Căminuș, pe strada Măruții. Aceasta se intersectează apoi cu strada Pădurii, stradă din care se face accesul pe terenul pentru care se întocmește prezenta documentație.

Terenul, cu folosință actuală de fâneață, are destinație de teren construcții. Acesta se încadrează în L2 - Subzona Locuințelor Individuale și colective mici, conform PUZ Căminuș aprobat cu HCL 238/2015.

Utilizări: L2 - Locuințe individuale și colective mici  
H<sub>max</sub> = P+1 (7,20 m)la coamă, cu cota ±0,00 situată la maxim 0,30 m față de CTN)  
POT max = 25%  
CUT max = 0,9

Proiectant: S.C. ARHIMUS s.r.l. Sibiu  
Șef proiect: arh. Mihai Tuci  
Intocmit/desenat: arh. Teodora Ghiță  
arh. Oana Fofrică Iacob

Beneficiar:	Dan Luca și Bogdan Luca	Nr. proiect:	308/19
Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT str. Pădurii FN, Căminuș, oraș Căminuș, Jud. Sibiu	Faza:	P.U.Z.
Denumire planșă:	INCADRARE IN ZONA	Nr. pl.:	U 01
Scara:	1:5000	Data:	11.2019