

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

**HOTĂRÂREA nr. 220**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Construire locuință unifamilială,  
împrejmuire și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Carpați FN, beneficiar Simon Ovidiu  
Cristian**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 28 octombrie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr.17385/14.10.2021, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 17397/15.10.2021 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr.463/27.10.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 602/26.10.2021;

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 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, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuință unifamilială, împrejmuire și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Carpați FN, beneficiar Simon Ovidiu Cristian, 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 716mp.

**Art.3** Costul eventualelor lucrări edilitare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11, "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE"

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

- UTR: L2-locuință unifamilială
- regim de construire:P+E/M
- funcțiunii propuse: LOCCURE
- H max = 7,00m la cornișă și 9,00m la coamă sau atic superior
- POT max = 40%
- CUT max =0,9mp ADC/mp teren
- regimul de aliniere propus prin P.U.Z este de minim 5,00m față de limita de proprietate rezultată în urma cedării suprafeței de teren aferentă lărgirii drumului, respectiv 65,50mp
- retrageri minime față de limitele laterale= construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00m
- retrageri minime față de limitele posterioare = retras față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,00m;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă—vor păstra între ele distanța minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar cu mai puțin de 5,00m
- spații verzi = minim 45% din suprafața terenului
- circulații și acces: se propune lărgirea străzii Carpați la 8,00m - cu cedarea suprafeței de teren de 65,50mp pentru ca strada să aibă 4,00m din axul existent până la limita de proprietate. În momentul în care vecinul de peste drum va ceda suprafața aferentă se va ajunge la dimensiunea de 8,00. Staționarea autovehiculelor se va admite numai în interiorul parcelei, pentru a evita parcare autovehiculelor pe spații publice și conform H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 14 "AMENAJAREA PARCARILOR"
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice în zonele verzi din incintă;

**Art. 5** Străzile rezultate în urma PUZ sau PUD, cu un profil de minim 8,00m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015, 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. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBEANE PROPUSE".

**Art. 6** Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejurimi provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților automobilelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

**Art. 7** Prezentă documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

**Art. 8** Prezentă se comunică beneficiarului Simon Ovidiu Cristian.

**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 28 octombrie 2021 cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP**

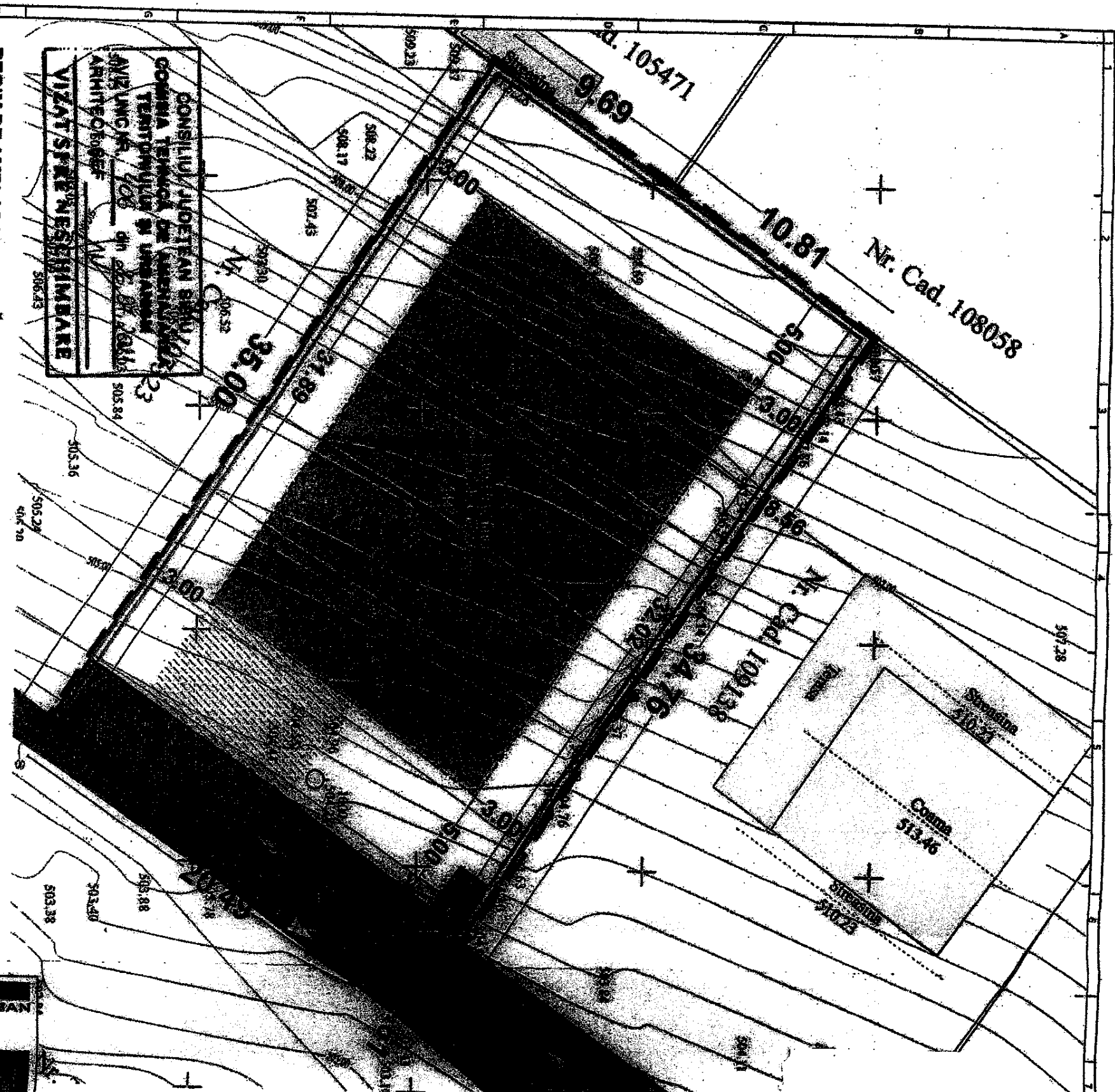
**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. OCPI Sibiu
- 1 ex. Simon Ovidiu Cristian
- str. 1 Decembrie nr. 49B, Cisnădie
- 1 ex. afișaj

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



**REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:**

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minimum 5 m.
- clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de liniile laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la coșige dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.
- prima clădire de la aliniament nu va depăși adâncimea de 20 m de la aliniament.
- retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la coșige, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m.

CONSILIUL JUDEȚEAN BIRLAU  
COMUNA TERENIȘI DE AMPLASARE  
TERENIȘI DE AMPLASARE  
AVIZ UNICAT nr. 108 din 06.10.2011  
ARHITECT ȘEF  
VIZAT ȘI REVISĂ  
VIZAT ȘI REVISĂ

- LIMITA PARCELEI CONFORM EXTRAS DE**
- LIMITA RETRAGERI ȘI EDIFICABIL

4	447296.819	43108.998	128
5	447392.925	431074.282	128

**FUNCTIUNI**

- LOCURILE INDIVIDUALE EDIFICABIL
- ALTEI PIERDUTALE SI AUTO PLATFORME PENTRU AMPLASARE PISCINE SI GOLF
- CIRCULANTI AUTO EXISTENTE
- SUPERFAȚA TEREN CARE VA FI CEDAZIA PT. AMPLASAREA STR. CARPATI
- CLĂDIRI EXISTENTE VECHI

Categoria de folosință CF nr. 112394 Clasație:  
Teren = 716 mp, livadă

Indici urbanistici propuși prin PUZ, indici care se încadrează în prevederile PUG Clasație UTR L2:  
P.O.T. max = 40 %  
C.U.T. max = 0,83 (pentru regim de înălțime P+EM)  
Hmax coșige = 7,00 m de la cn  
Hmax coșige sau etaj superior = 9,00 m de la cn

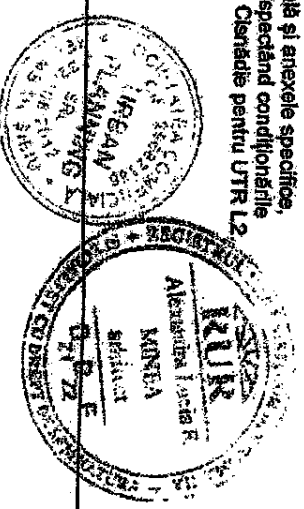
**BILANT REGLEMENTARI - SITUATIE PROPUSA**

SUPERFAȚA CONSTRUITA	EXISTENT, mp	PROPUȘ, mp	%
REGIM DE AMPLASARE	0,0	286,4	40,00
AMPLASAMENTUL SI PIERDUTALE	0,0	40,0	5,59
AMPLASAMENT PT. MODERNIZARE	0,0	66,5	9,15
TERENUL LIBER IN CADRUL PARCELELOR	716,0	324,1	45,28
CONSERVARE PUZ	716,0	716,0	100,00

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**  
Deoarece se va construi o locuință unifamilială și anexele specifice, în cadrul funcțiilor comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Clasație pentru UTR L2

**NECESAR DE PARCAJE:**  
Se vor asigura minim 2 locuri de parcare, nu se admit parcarile pe circulațiile publice.

CUI RO29682186, J32/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012  
www.urbanplanning.ro, proiectare@urbanplanning.ro



specificitate	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	Proiect nr.
URBAN PLANNING	Simion Ovidiu Cristian	[Signature]	05/2020	Simon Ovidiu Cristian	21/2020
SER PROIECT:	an, Mihaela Alexandra Luda			SCARA: PROIECT	Faza
PROIECTANT:	an, Mihaela Alexandra Luda			1:200	PUZ
DESINANT:	Bratea Ioan			PLANȘA	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
					NR. PLANȘA 04





CUI 29682186, J32/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012  
[www.urbanplanning.ro](http://www.urbanplanning.ro), [proiectare@urbanplanning.ro](mailto:proiectare@urbanplanning.ro)

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERE

Pentru o bună reglementare a lotului din str. Carpați, fn, oraș Cisnădie, beneficiar **ȘIMON OVIDIU CRISTIAN** se propune următorul Regulament Local de Urbanism, urmând ca Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al prezentului PUZ să se încadreze în prevederile din RLU L2 ale PUG Cisnădie.

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Se propune realizarea unei locuințe individuale cu maxim P+E/M niveluri situată în noile extinderi de intravilan pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Locuință individuală cu maxim P+E/M niveluri.

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

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 desfășurate 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 locuinței sau garaje.

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

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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;
- depozitări 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.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Izolată	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**

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără risc de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- 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 clădire 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.
  - garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească înălțimea Parter. Dacă sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**



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**

Se propune lărgirea str. Carpați la 8,00 m latime pentru accesul la locuința propusă. În acest sens, beneficiarul va ceda o suprafață de 65,50 m, pentru ca str. Carpați să aibă 4,00 m din axul existent până la limita de proprietate. În momentul în care vecinul de peste drum va ceda și dânsul teren pentru lărgirea străzii, aceasta va avea 8,00 m.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor.

Parcelele vor fi amplasate în limita proprietății și vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adică minim 2.0 locuri.

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

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara a circulațiilor publice.

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

**Înălțimea maximă a clădirilor**

H maxim cornișă = 7.0 m P+E/M

H maxim coama sau atic superior = 9.0 m P+E/M

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

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**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice în zonele verzi din incintă;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Bransamentele la locuința propusă se vor realiza prin grija proprietarului.

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

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite 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 minimum necesar pentru accese și curți. Zona verde minim acceptată va fi de 40 % din suprafața terenului.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI**



Împrejmuirile 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 2.2 m.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

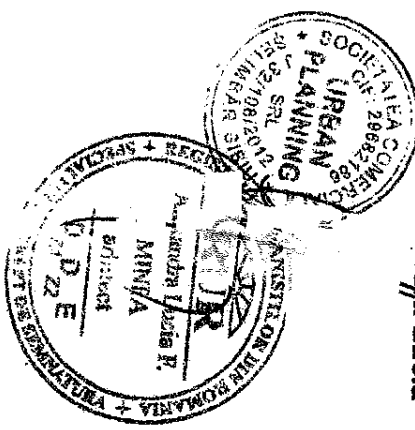
**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT (maxim) = 40 %

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

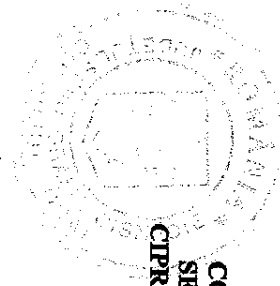
CUT maxim pentru înălțimi P+E/M = 0.80 mp ADC/mp teren

Încornit,  
arh. Minea Alexandra Lucia



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

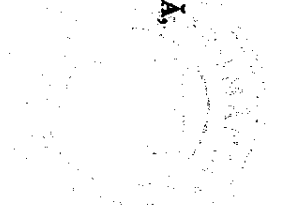




ANEXA NR. 3 LA HCL. 220/28 octombrie 2021

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
DANUT MIHAJ FILIP

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

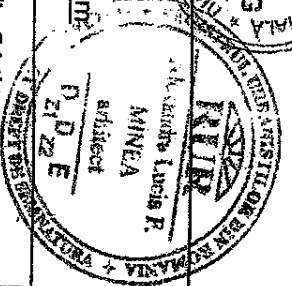
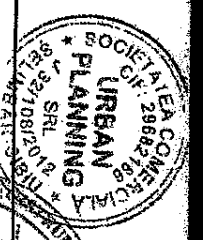


**LEGENDA**

- LIMITA STUDIULUI
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZUL



CUI RO29682186, 132/108/2012  
tel: 0735782011, 0735782012  
www.urbanplanning.ro, urbanplanning@gmail.com



specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	Proiect nr:
SSE PROIECT:	arh. Mihaela Alexandra Luda		05/2020	Simon Ovidiu Cristian <small>loc. Chisnita, str. 1 Decembrie, nr.49B</small>	21/2020
PROIECTAT:	arh. Mihaela Alexandra Luda		Scara:	DENUMIRE PROIECT PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA <small>loc. Chisnita, str. Corneliu, nr.49</small>	Faza PUZ
DESEINAT:	ing. Danut Mihael Filip <small>inginer in arhitectura</small>			INCADRARE IN ZONA PLANSA	NR. PLANSA 02

