

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

**HOTĂRÂREA nr. 191**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Dezmembrare în mai mult de trei parcele în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Șelimbărului FN, beneficiar Mihai Vasile Silviu**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 19 consilieri, la data de 30 septembrie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr. 13307/19.08.2021, înlocuit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 15353/24.09.2021 înlocuit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public, privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 441/28.09.2021 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.573/29.09.2021;

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;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Dezmembrare în mai mult de trei parcele în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Șelimbărului FN, beneficiar Mihai Vasile Silviu, 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 5000mp.

**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 URABNE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE"

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

- UTR: L2-locuințe unifamiliale /individuale
- regim de construire:P+E/P+M
- funcțiuni propuse: LOCUIRE
- H max = 7,00m la cornișă și 9,00m la coană
- POT max.= 35%
- CUT max.=0,7mp ADC/mp teren
- retragerea minimă față de aliniament= construcțiile se vor retrage de la aliniamentul dinspre drumul colector cu o distanță variabilă cuprinsă între 9,31m și 9,53m, distanță rezultată în urma respectării retragerii cu 20m față de axul DJ 106D
- retrageri minime față de limitele laterale= se propune retragerea construcțiilor față de limitele laterale cu o distanță minima egala cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m; construcțiile se vor retrage față de drumul de acces de utilitate privată cu o distanță de 5,00m
- 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 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 4,00m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile

- spații verzi = conform H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 14 "Amenajarea parcarilor"  
- circulații și accese: conform plansei de reglementări; conform H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 14 "AMENAJAREA PARCARILOR"  
- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului;  
- strazile reglementate prin PUZ vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului.

**Art. 5** Străzile rezultate în urma PUZ sau PUD, cu un profil de minim 9,00m, 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 URABANE 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 împrejmuire provizorie a șantierului,  
- platformă de curățare a roților autormobilelor 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 Mihaela Vasile Silviu.

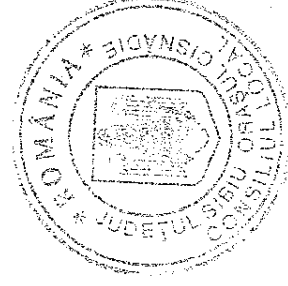
**Art.9** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

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

Adoptată la Cisnădie în data de 30 septembrie 2021 cu 19 voturi „pentru”.

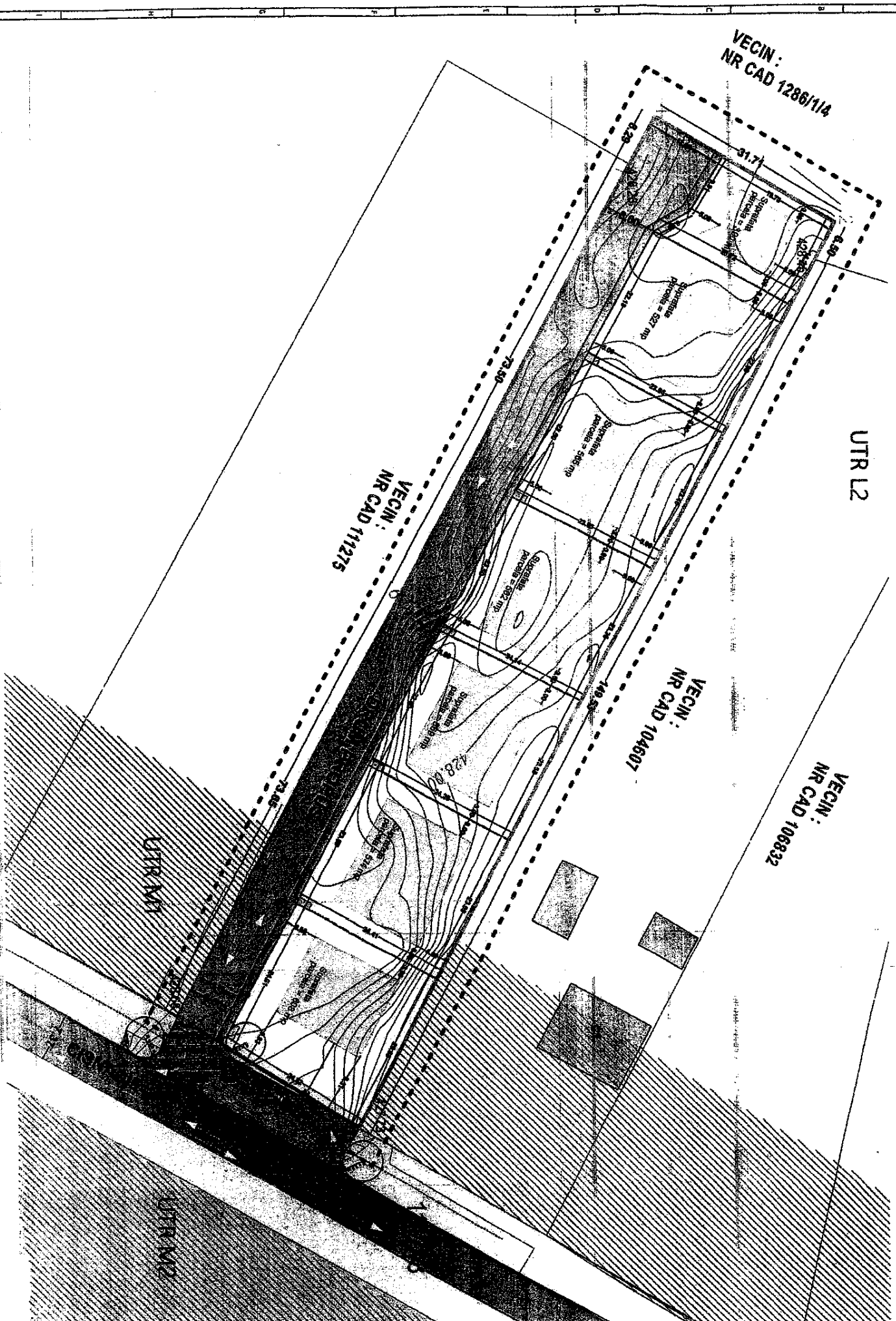
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ROBERT KRAFFT**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

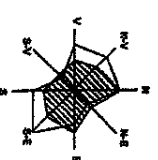


Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul 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. Mihaela Vasile Silviu,  
str. Semaforului, nr.9, ap. 19, loc. Sibiu
- 1 ex. afișaj



**REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ**



- LEGENDA**
- LIMITE
  - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
  - RETRAZERI SI ALINAMENTE
  - LIMITE PARCELE PROPUSE

- FUNCTIUNI**
- LOCUINTE INDIVIDUALE
  - ▨ ZONA MIXTA - RESIDENTIAL - SERVICII
  - ▨ ZONA MIXTA - ACTIVITATI PRODUCTIVE - SERVICII
  - ▨ CIRCULATI AUTO EXISTENTE
  - ▨ DRUM PROPUIS IN SUPRAFATA DE 1240 MP - PROPRIETATE PRIVATA
  - ▨ DRUM COLECTOR PROPUIS PE CF DRUM 1117149, IN SUPRAFATA DE 161 MP
  - ▨ ZONE VERZI ADJACENTE DJ 108 D, CF 117748
  - EPICRABIL
  - ▨ CLADIRI EXISTENTE VECINI
  - ▨ PLATFORME PENTRU AMPLASARE PUBELE GIUNCI

Categoria de folosinta CF nr. 106880 Cnenedle:  
S teren = 5.000 mp, arabil

Indici urbanistici propusi pata PUZ:  
P.O.T. max = 35 %  
C.U.T. max = 0,70 (pentru regim de inaltime P+1E)  
Hmax cornisa = 7,00 m de la dh  
Hmax coarna sau altc superior = 9,00 m de la dh

**BILANT REGLEMENTARI - SITUATIE PROPUSA**

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT, mp	PROPUS, mp	%
EPICRABIL, ZONA DE URBANIZARE,	0,0	1.750,0	35,00
CHARACTER DE TIP LOCUINE	0,0	350,0	7,00
ALII CAROSABILE SI PIETONALE	0,0	1.240,0	24,80
TEREN ALOCAT PENTRU DRUM PROPUIS	5.000,0	0,0	0,00
TEREN LIBER IN CADRUL PARCELELOR	0,0	1.680,0	33,20
ZONA VERDE IN CADRUL PARCELELOR	5.000,0	5.000,0	100,00

**REGIM DE AMPLASARE A CLADIRILOR PROPUSE:**

- retragere față de aliniament și clădirilor vor fi de minim 5 m.
- clădirile construite în regim izolat vor respecta față de linia de laterale ale parcelii cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 2,0 metri.
- prima clădire din aliniament nu va depăși, subțimșime de 20 m de la aliniament.
- retragerea față de linia de laterale și jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 0,0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

**PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII:**

și frontul la strada de minim 14,0 m;  
și suprafața minimă a parcelilor va fi de 350 mp;  
și adâncimea parcelii va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelii.

**NECESAR DE PARCAJE:**

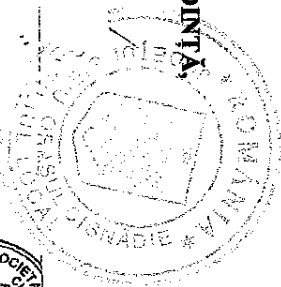
- se vor realiza minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă,
- nu se admită parcarile pe circulațiile publice,
- pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R. G.U.

**ZONIFICARE FUNCIONALA:**

- întreaga teren va fi parcelat și se vor consiliu locuiri unifamiliale individuale și sanarele specifice.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism și Cnenedle Cnenedle pentru UTR L2.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
**ROBERT KRUMFT**

CONTRASEMENȚĂ  
SECRETAR GENERAL,  
**CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



www.urbanplanning.ro, urbanplanning@qmail.com  
tel: 0735782011, 0735782012

specificație	nume	semnatura	data	BENEFICIARI	Proiect nr.
SER PROIECT:	dr. Mihai Alexandru Luda		03/2019	MIHAI VASILE SILVIU	09/2019
PROIECTANT	dr. Mihai Alexandru Luda		1500	DEZINAMARE	PLANZ
EXEMPLU				PLANSA	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE





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

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PROPUNERE

Pentru o bună reglementare a lotului din str. Selimbarului, în oraș Cîsnădie, beneficiar MIHU VASILE SILVIU 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 Cîsnădie.

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale cu maxim P+E (P+M) niveluri.  
Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.

#### 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.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- 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;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;

---

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibili 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
izolat	300	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 parcarrea celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

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

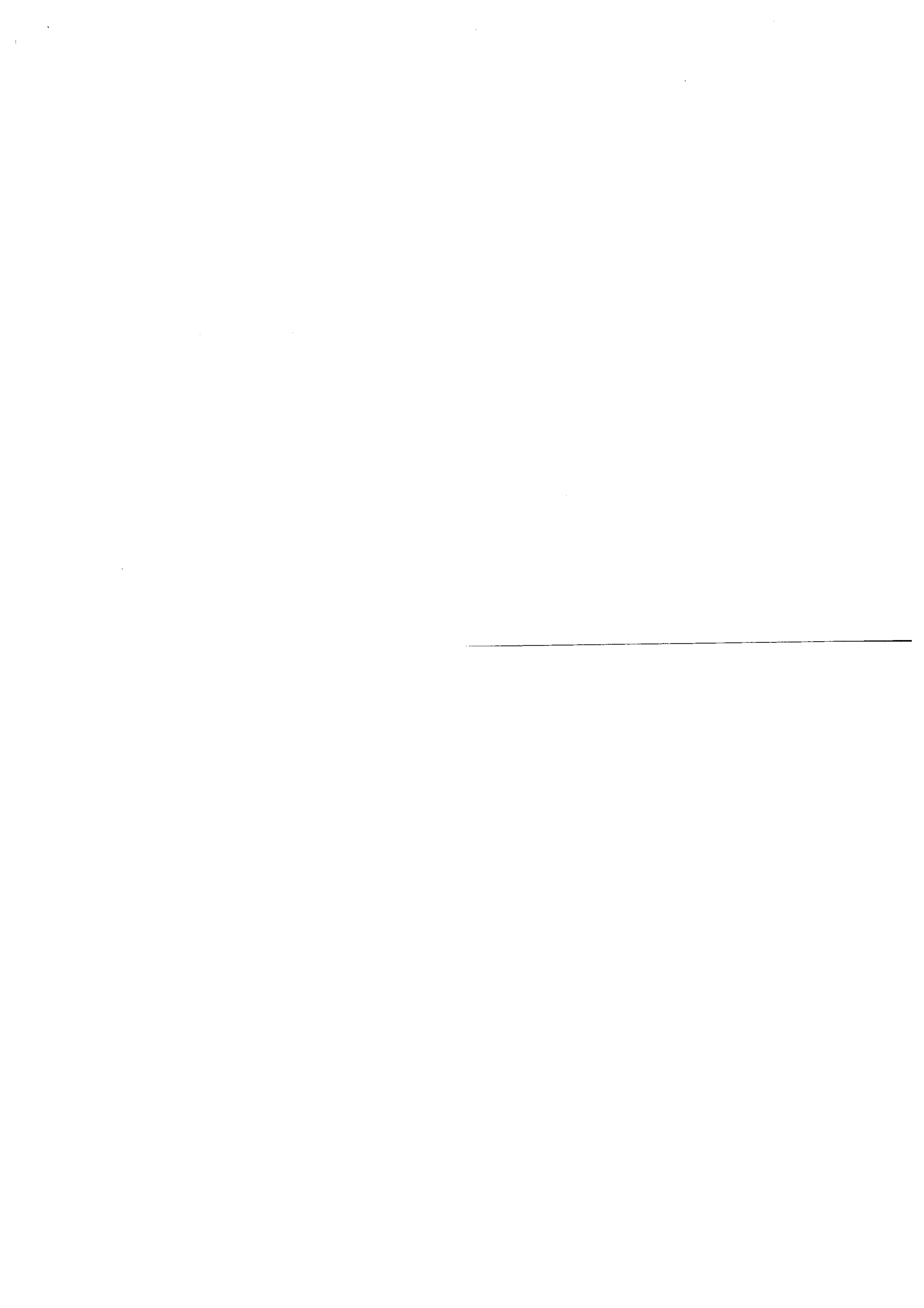
Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- 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.

**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**



Se propune realizarea unui drum pe parcela beneficiarului de 8,00 m latime pentru accesul la locuințele propuse. Drumul va avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar. Accesul la acest drum se va realiza din drumul colector cu sens unic propus de 3,80 m situat în paralel cu DJ 106D.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor.

Parcajele vor fi amplasate în limitele proprietăților și vor fi dimensionate cf. prevederilor legale, adică minim 2,0 locuri de parcare/unitate locativă.

Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

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

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

Staționarea 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 cornisa = 7.0 m P+E (P+M)

H maxim coama sau atic superior = 9.0 m P+E (P+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 în gropat;

Bransamentele la locuințele propuse 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 față;

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 30 % din suprafața terenului.

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMURI**

Împrejmurile 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)**

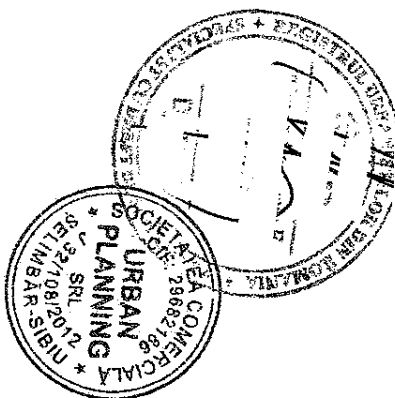
POT (maxim) = 35 %

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

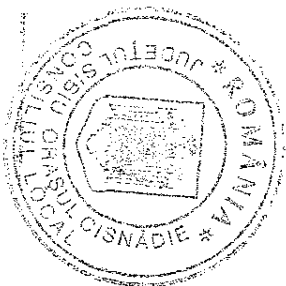
CUT maxim pentru înălțimi P+E (P+M) = 0.70 mp ADC/mp teren

**ÎNTOCMIT**

**Arh. Minea/Alexandra Lucia**

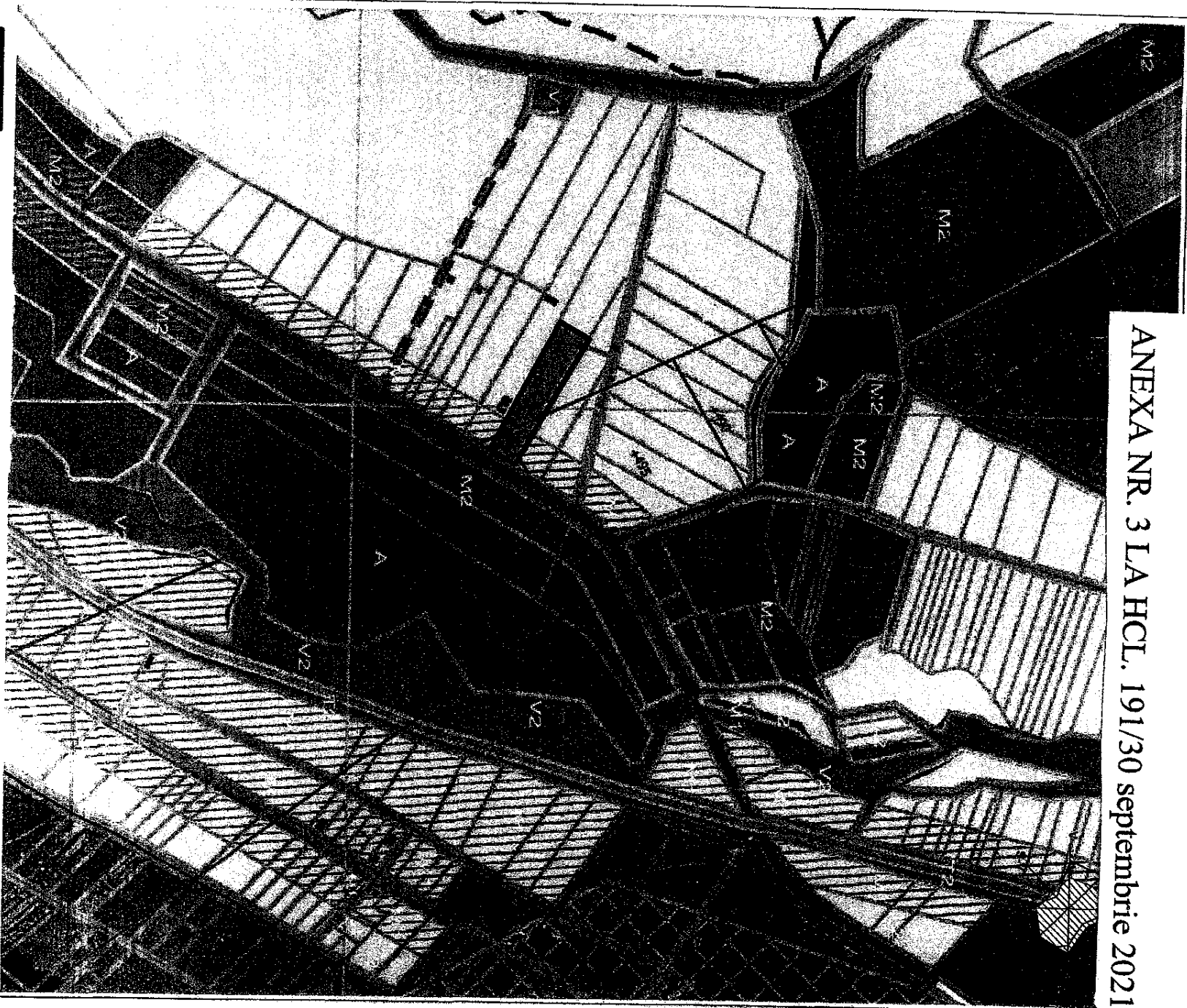


**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ROBERT KRAFFT**

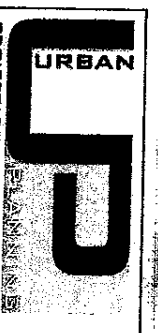


**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN-CONȘTANȚIN RUSU**

---



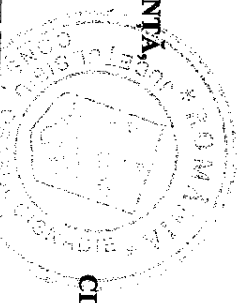
**AMPLASARI  
CISNADIE A**



PROIECTARE SI CONSULTANTA

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
**ROBERT KRAFT,**

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
**CIRIAN-CONSTANTIN RUSU**



specificatie	nume	semnatura	data	BENEFICIAR	Proiect nr.:
			03/2019	<b>MIHU VASILE SILVIU</b>	09/2019
SEF PROIECT:	ing. Mircea Alexandra Lucia			INCADRARE IN MAI MULTE DE TREI PARCELE	Faza
PROIECTANT:	ing. Mircea Alexandra Lucia		318:	IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	PUZ
DESINAT:	ing. Mircea Alexandra Lucia		1-1	INCADRARE IN PUG	NR. PLANSA
					A-01

