



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.54 din 17.03.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire locuință, împrejmuire și branșamente utilități" în Cisnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 107388, 105472, beneficiari Sarbu Adrian-Vasile și Weber Alexandru-Mircea

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- b) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- c) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art.129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- a) Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință, împrejmuire și branșamente utilități” în Cisnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 107388, 105472, beneficiari Sarbu Adrian-Vasile și Weber Alexandru-Mircea, inițiat de Primarul Orașului Cisnădie;
- b) Referatul de aprobare nr. 9509/17.03.2026 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință, împrejmuire și branșamente utilități” în Cisnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 107388, 105472, beneficiari Sarbu Adrian-Vasile și Weber Alexandru-Mircea, întocmit de Primarul Orașului Cisnădie în calitate de inițiator;
- c) Raportul de specialitate nr. 9567/17.03.2026 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință, împrejmuire și branșamente utilități” în Cisnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 107388, 105472, beneficiari Sarbu Adrian-Vasile și Weber Alexandru-Mircea, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;
- d) Avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public- privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 175/25.03.2026;
- e) Avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 154/24.03.2026;

Luând act de:

- a) Prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 prelungit cu H.C.L. 319/2025 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE

adoptă prezenta hotărâre.

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuință, împrejmuire și bransamente utilități" în Cisnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 107388, 105472, beneficiari Sarbu Adrian-Vasile și Weber Alexandru-Mircea, 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 reglementată este de 1761 mp.

Art.3 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; În conformitate cu HCL 154/2021, art. 19, alin (3) nu se vor emite autorizații de construire pentru locuințe cu sistem separativ individual. Costul pentru extinderea acestor lucrări edilitare va fi suportat integral de către beneficiari. Realizarea infrastructurii propuse prin documentația atașată se va realiza în conformitate cu 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:

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI"

- POT max. propus = 45%
- CUT max.propus = 0,9 mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = S+P+1E
- înălțimea maximă coamă = +11, 00 m de la CTN

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

Reglementări propuse- conform Planșei Reglementări Urbanistice- zonificare nr. U 02 și RLU aferent:

- **funcțiuni admise:** locuințe individuale.
- **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu depășească 200 m² ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit pentru ora 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- **funcțiuni interzise:** se interzic orice alte utilizări, decât cele admise,
 - se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sint incomode prin traficul generat,
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta,
 - depozitare en-gros, depozitare de materiale refofosibile. Platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile ori toxice,
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de întreținere auto,
 - 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 parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoritice.

* **amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U 07; construcțiile se vor retrage cu minim 3.00 m de la aliniamentul pentru Lot T1 și cu 5.00 m respectiv 7.50 m de la aliniament pentru Lot T2

* **amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U 07;

- Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire cuplat și izolat. Pentru lotul T1 clădirile se vor cupla la limita de proprietate stângă și se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, ă n punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m. Pentru lotul T2 clădirile se vor amplasa izolat de proprietate, se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu

jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m respectiv 20.00 m

* **amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare:** construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U 07;

- pentru lotul T1, clădirile se vor retrage față de limita posterioară, cu o distanță minimă de cel puțin 25.00 m. Pentru lotul T2 nu este cazul (lot de colț)

* **amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

Spații libere/plantate: spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;

Împrejmuiri: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m din care un soclu opac de maxim 0.60 m și o parte transparentă sau cu gard viu. Împrejmuirile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi cu înălțimi de maxim 2.20 m.

Aspectul exterior al clădirilor: Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Spațiile pentru parcaje: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe parcelă; Pentru celelalte funcțiuni permise suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform R.G.U.

Accesuri și circulații: Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din str. Chateau Thierry propusă spre supralărgire la o ampriză de 10,00 m și din drumul de exploatare De 1979 cu ampriza de 6.00 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente se va transfera în condițiile legii, suprafața de 101.00 mp în favoarea domeniului public.

Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent zona reglementată este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racordurile la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

- **alimentarea cu energie electrică:** în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

- **alimentarea cu gaze:** în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșament subteran.

- **telefonie:** în prezent în zonă există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc., în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

- **salubritate:** Pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 540 din 05.08.2025 și nr. 104 din 13.02.2023, Avizul de Oportunitate nr. 18660 din 27.01.2022 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 8584 din 09.04.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 24502 din 05.12.2023 cu P.V. 8/16.11.2023 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 05.09.2025 se avizează Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 21829 din 15.09.2025 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

Art.5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9.00m, stabilit prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015 prelungit prin H.C.L. 319/2025, 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.

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din str. Chateau Thierry propusă spre supralărgire la o ampriză de 10,00 m și din drumul de exploatare De 1979 cu ampriza de 6.00 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente se

va transfera în condițiile legii, suprafașa de 101.00 mp în favoarea domeniului public.

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 URBANE 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 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015 prelungit cu H.C.L. 319/2025.

Art.8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 8584/09.04.2024 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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

Art.10 Prezenta hotărâre se comunică de Secretarul General al Orașului Cisnădie către:

- Institutia Prefectului - județul Sibiu
- Primar
- Secretar General
- Dosar ședință
- Evidențe hotărâri
- Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- Compartimentul cadastru și agricultură
- O.C.P.I. Sibiu
- Sarbu Adrian-Vasile, str. Piata Noua bl. I, sc. B, ap. 29, Cisnădie, jud. Sibiu
- Afișaj

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE
Daniela-Maria SZASZ