



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.79 din 17.04.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire locuințe unifamiliale" în Cisnădie, str. Muncel FN, CF. 115421, 115422, 115423, 115424, 115425, 115426, beneficiar Florea Ilie

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 unifamilială” în Cisnădie, str. Muncel FN, CF. 115421, 115422, 115423, 115424, 115425, 115426, beneficiar Florea Ilie, inițiat de Primarul Orașului Cisnădie;
- b) Referatul de aprobare nr. 13169/14.04.2026 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință unifamilială” în Cisnădie, str. Muncel FN, CF. 115421, 115422, 115423, 115424, 115425, 115426, beneficiar Florea Ilie, inițiat de Primarul Orașului Cisnădie;
- c) Raportul de specialitate nr. 13199/14.04.2026 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru „Construire locuință unifamilială” în Cisnădie, str. Muncel FN, CF. 115421, 115422, 115423, 115424, 115425, 115426, beneficiar Florea Ilie, inițiat de Primarul Orașului Cisnădie, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;
- d) Avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public- privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 237/29.04.2026;
- e) Avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 208/28.04.2026;

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 locuințe unifamiliale" în Cisnădie str. Muncel FN, CF. 115421, 115422, 115423, 115424, 115425, 115426; beneficiar Florea Ilie, 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 9134 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 URBANE AFERENTE INVESTITIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent: - "CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"

- POT max. propus = 35%
- CUT max. propus = 0,9 mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = P+E+M/Er, D+P+M
- înălțimea maximă coamă = +10,00 m de la CTN
- înălțimea maximă la streșină = +7,00 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. 2.0 și RLU aferent:

*** funcțiuni admise:**

- locuințe individuale unifamiliale cu maxim P+E+M(Er), D+P+M niveluri în regim de construire izolat; Se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca acestea să nu depășească 250 m² ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m;

*** funcțiuni interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 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 sau mic-gros: depozități materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- 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 retrage cu o distanță de 15,00 m față de aliniamentul de la str. Muncel și cu minim 15,00 m față de aliniamentul de la Drumul de Exploatare din zona vestică a amplasamentului reglementat;

*** amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:**

- construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice 2.0;

- Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu minim 3,00 m respectiv 5,00 m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișă

*** amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare:**

- construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu minim 15,00 m

*** amplasarea construcțiilor 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 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Spații libere/plantate: spațiile verzi vor ocupa minim 45,00% din suprafața parcelei;

Împrejmuiri: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m de la cota trotuarului. Acestea vor avea un soclu opac de maxim 0.60 m și panouri de închidere transparente care permite vizibilitatea în ambele direcții, dublat cu gard viu. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimea de maxim 2.20 m de la cota terenului natural.

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:

Se propune prelungirea str. Muncel pentru a se intersecta cu drumul de exploatare aflat la vest de zona studiată și apoi pentru a face legătura cu str. Livezii. Atât drumul de exploatare situat la vest de zona studiată cât și str. Muncel se propun a fi modernizate la minim 8.50 m lățime pentru a avea 2 benzi de circulație, 2 rigole și un trotuar. Pentru capacitățile de transport, greutatea în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și alte funcțiuni ale zonei, este necesară modernizarea traseelor existente și realizarea unor artere noi, capacități și trasee ale transportului comun. La terenurile studiate se propune accesul din str. Muncel modernizată.

Reglementări privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:

- alimentarea cu apă:

Beneficiarul PUZ va realiza extinderile și branșamentele la rețeaua de apă și racordurile la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ.

Conform aviz amplasament nr. 26867/15.09.2025 emis de SC APĂ-CANAL SIBIU SA, pentru realizarea alimentării cu apă, a canalizării menajere și pluviale ale construcțiilor propuse în cadrul PUZ-ului, se va înainta spre avizare un proiect tehnic de specialitate, cu respectarea următoarelor:

Pentru apă

Prelungirea cu același diametru a rețelei de apă PE 110 mm, existentă pe str. Muncel, de la intersecția cu str. Rozdești, unde se va cupla cu un cămin de vană și o vană DN 100 mm. Este necesară realizarea unei stații de pompare zonală, amplasată pe domeniul public, în punctul favorabil, obligatoriu cu rezervor tampon, până în dreptul ultimei incinte din PUZ. Se vor executa branșamente de apă individuale pentru fiecare incintă, cuplate la rețeaua de apă realizată pe str. Muncel.

Conform art. 218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare- se interzice interconectarea între instalațiile interioare de apă potabilă cu instalațiile interioare de apă provenite din alte surse (fântâni, puțuri, bazine, etc). Nerespectarea acestei condiții poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distribuție a ppei, constituind infracțiune conform art. 263 din același regulament.

Pentru canalizarea menajeră:

Se interzice deversarea în rețeaua de canalizare menajeră a apelor pluviale din incinte.

Prelungirea rețelei de canalizare PVC 250 mm, existentă pe str. Muncel, de la intersecția cu str. Rozdești, până în dreptul ultimei incinte din PUZ.

Se vor executa racorduri de canalizare menajeră individuale pentru fiecare incintă, cu racordare la rețeaua de canalizare realizată pe str. Muncel, prevăzute cu cămin de racord amplasat la limita străzii și a incintei;

Se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/ demisolul imobilului la canalizare, pentru evitarea inundației acestuia în cazul refulării rețelei de canalizare stradale-conform prevederilor

„Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare, art. 139, alin. 7”.

Pentru canalizarea pluvială:

Prelungirea rețelei de canalizare pluvială PVC 250 mm, existentă pe str. Muncel, la intersecția cu str. Rozdești, până în dreptul ultimei incinte din PUZ. Se vor executa racorduri de canalizare pluvială individuale pentru fiecare incintă, cu racordare la rețeaua de canalizare realizată pe str. Muncel, prevăzute cu cămin de racord amplasat la limita dintre stradă și incintă.

Evacuarea apelor din incintă va fi tratată în mod obligatoriu în sistem separativ, prin colectarea și descărcarea distinctă a apelor uzate menajere, respectiv a apelor pluviale.

Documentațiile faza DTAC ale imobilelor propuse în proiect nu se vor aviza de Apă Canal Sibiu SA până la întocmirea și avizarea proiectului de specialitate al utilităților apă-canal pentru întreaga zonă amenajată, conform celor de mai sus.

- **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 de către beneficiarul PUZ -ului.

- **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 de către beneficiarul PUZ -ului.

- **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. 147 din 14.03.2025, Avizul de Oportunitate nr. 16134 din 10.06.2025 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 30160 din 07.10.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 19599 din 09.07.2025 cu P.V. 3-08.07.2025 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 23.02.2026 se avizează Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 5997 din 16.03.2026 emisă de Consiliul Județean Sibiu cu următoarea condiționare:

Se vor respecta condițiile din:

- *avizul I.P.J. Sibiu- Serviciul Rutier nr. 369721 sin 24.01.2026*

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. (g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 8.5 m, 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. Muncel și din Drumul de Exploatare din zona vestică a amplasamentului reglementat propuse la o ampriză de 8.50 m

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, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor 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. 30160 din 09.07.2025 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea publicului la

elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului Florea Ilie

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

Art. 11 Prezenta hotărâre se comunică de către Secretarul General al Orașului Cisnădie, către:

- 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. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Florea Ilie str. Livezii nr. 11 Cisnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN

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