



## PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.80 din 17.04.2026

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire locuință, împrejmuire și bransamente utilități" în Cîsnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 102000, 107179, 113944, 113816, 113710, 110008, 110009, 113758, 107778, 113945, 103636, beneficiari Cimpoaca Cosmin-Andrei și proprietarii*

### 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 "Construire locuință, împrejmuire și bransamente utilități" în Cîsnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 102000, 107179, 113944, 113816, 113710, 110008, 110009, 113758, 107778, 113945, 103636, beneficiari Cimpoaca Cosmin-Andrei și proprietarii inițiat de Primarul Orașului Cîsnădie;
- b) Referatul de aprobare nr. 13170/14.04.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire locuință, împrejmuire și bransamente utilități" în Cîsnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 102000, 107179, 113944, 113816, 113710, 110008, 110009, 113758, 107778, 113945, 103636, beneficiari Cimpoaca Cosmin-Andrei și proprietarii inițiat de Primarul Orașului Cîsnădie;
- c) Raportul de specialitate nr. 13290/14.04.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire locuință, împrejmuire și bransamente utilități" în Cîsnădie, str. Chateau Thierry FN, CF. 102000, 107179, 113944, 113816, 113710, 110008, 110009, 113758, 107778, 113945, 103636, beneficiari Cimpoaca Cosmin-Andrei și proprietarii inițiat de Primarul Orașului Cîsnădie, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;
- d) Avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public- privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 238/29.04.2026;
- e) Avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 209/28.04.2026;

### Luând act de:

- a) Prevederile P.U.G. Cîsnădie 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 Cîsnădie;

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 Cislădie str. Chateau Thierry FN, CF. 102000, 107179, 113944, 113816, 113710, 110008, 110009, 113758, 107778, 113945, 103636 beneficiari Cimpoca Cosmin Andrei și proprietarii, 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 12760 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 URBAŢE 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 = 35%
- CUT max.propus = 0,9 mp ADC/mp teren
- regim de construire propus = S+P+E/M
- înălțimea maximă: = 7.00 m la cornișa superioară și 9.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, înălțime măsurată de la C.T.N.

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 unifamiliale cu maxim P+1E/M, în regim de construire izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează: spații verzi amenajate, anexe gospodărești și garaje, accesuri pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.

- **funcțiuni admise cu condiționări**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca acestea să nu depășească 250 m<sup>2</sup> ADC și să nu genereze transporturi grele;

- **funcțiuni interzise**

- oricare alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări;
- nu se vor accepta locuințe cu apartamente,
- se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:
  - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 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
  - depozitari materiale re folosibile,
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,

- depozitare 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 parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoritice.

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcele care au suprafața de minim 350 mp și front de minim 14.00 m la stradă; Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**\* amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul nou rezultat dinspre str. Chateau Thierry cu o distanță minimă de 5.00 m - conform Planșei nr. 0.2-Reglementări urbanistice-zonificare. Corpul principal de clădire nu va depăși adâncimea de 15.00 m față de zona de retragere de 5.00 m de la aliniamentul nou rezultat în urma cedării; Nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor; Nu se acceptă garaje/anexe amplasate în zona de retragere față de aliniament.

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

- Construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m- conform Planșei nr. 0.2- Reglementări Urbanistice- zonificare. Construcțiile tip anexă gospodărească sau garaj se vor putea amplasa la o distanță minimă de 0.60 m față de limitele laterale ale parcelelor.

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

- construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m- conform Planșei nr. 0.2- Reglementări Urbanistice- zonificare.

**\* 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.

**Amenajarea spațiilor libere/plantate:** suprafața destinată spațiilor verzi va reprezenta minimum 30,00% la nivelul fiecărei parcele. Spațiile libere din interiorul parcelelor vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

**Spațiile pentru parcaje:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

**Realizarea accesului și a circulațiilor:** toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din str. Chateau Thierry, propusă a fi modernizată și extinsă la o ampriză totală de 10.50 m și din strada situată în partea de sud-vest, propusă a fi extinsă la o ampriză totală de 8.50 m, conform Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumurilor existente, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 519 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii, conform bilanț aferent Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice-zonificare și Planșei nr. 0.4- Proprietatea asupra terenurilor

**Împrejmuiri:** împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de maxim 0.90 m restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu. Pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică, etc. Se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă. Gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2.20 m înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi.

**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;

## Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

- **alimentarea cu apă:** conform aviz amplasament nr. 27757/23.09.2025 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**

- se vor executa branșamente de apă pentru fiecare incintă, cu cămin apometru amplasat la limita străzii și incintei;

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 paei, constituind infracțiune conform art. 263 din același regulament.

### **Pentru canal**

Rezolvare obligatorie în sistem separativ

### **Pentru canalizarea menajeră:**

Pe stradă se va executa o rețea gravitațională de canalizare menajeră, cu descărcare în rețeaua de canalizare menajeră din PVC 250 mm, existentă pe strada Chateau Thierry;

Se vor executa racorduri de canalizare menajeră individuale pentru fiecare incintă, cu cămin de racord amplasat la limita străzii și a incintei;

Se interzice racordarea directă a funcțiilor 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:**

Apele pluviale se vor dirija spre zonele verzi ale incintelor fără afectarea proprietăților învecinate, sau spre rigola stradală.

Gestionarea apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ este o condiție obligatorie în ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă-canal.

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:** asigurarea necesarului de consum electric seva face prin branșarea la rețeaua existentă.

- **alimentarea cu gaze:** se propune racordarea la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă.

- **salubritate:** Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După finalizarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv. Platformele destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate în conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 157 din 22.02.2022, Certificatul de Urbanism nr. 290 din 26.04.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11861 din 01.07.2022 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 11718 din 30.04.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - P.V. 7 din 19.09.2024 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 05.03.2025 se avizează Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 6577 din 23.03.2026 emisă de Consiliul Județean Sibiu.

**Art. 5** Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din str. Chateau Thierry, propusă a fi modernizată și extinsă la o ampriză totală de 10.50 m și din strada situată în partea de sud-vest, propusă a fi extinsă la o ampriză totală de 8.50 m, conform Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumurilor existente, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 519 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii, conform bilanț aferent Planșei nr. 0.2- Reglementări urbanistice-zonificare și Planșei nr. 0.4- Proprietatea asupra terenurilor

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 URBALE PROPUSE".

Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 10.50 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.

**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 autovehiculelor 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. 11718 din 30.04.2025 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** Prezenta se comunică beneficiarilor Cimpoa Cosmin Andrei și proprietarii

**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. 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. O.C.P.I. Sibiu

1 ex. Cimpoa Cosmin Andrei str. Tesatorilor nr. 120, loc. Cisnădie, jud. Sibiu

1 ex. Afișaj

INIȚIATOR PROIECT:  
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE  
**Mircea ORLĂȚAN**

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