

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 138

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Comasare terenuri și construire locuințe" în Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 104893, 108638,
116148, 109632, 109633; beneficiari Dinu Andrei și coproprietarii**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 24 aprilie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 10146/10.04.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 10163/10.04.2025, întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

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

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public- privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 125/24.04.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 142/23.04.2025;

În conformitate cu:

- 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;

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 23 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 Ordonanța de urgență a Guvernului 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 "Comasare terenuri și construire locuințe" în Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 104893, 108638, 116148, 109632, 109633; beneficiari Dinu Andrei și coproprietarii, 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 prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 5283 mp.

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 INVESTITIEI PROPUSE".

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent: Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z și R.L.U aferent:

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"

- POT max.= 25%

- CUT max.= 0,5mp ADC/mp teren

- regim de înălțime propus= D+P+1E/S+P+1E/P+M

- înălțimea maximă admisă = Hmax. 7.20 m măsurată la C.T.N, la cornișa superioară/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt. Se va lua în calcul o linie paralelă cu linia pământului, astfel încât înălțimea maximă a construcției să fie de 7.20 m în orice punct al construcției, conform H.C.L. Cisnădie nr.

154/2021. Înălțimea maximă a construcțiilor de tip anexă nu va depăși 2.50 m, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt. 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 de Reglementări Urbanistice nr. U02 și R.L.U. aferent:

*** funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1400 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

Alte funcțiuni decât cele admise

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U03.1. Construcțiile se vor retrage cu 3,00 m de la aliniamentul nou creat;

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

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile 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 3,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U-03.1.

*** retrageri minime față de limitele posterioare:**

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice Pl. nr. U-03.1.

*** amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte

*** spații verzi :** Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei

*** împrejmuirile:** Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m. Se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: un soclu opac de maxim 0,60 m și partea transparentă până la înălțimea de 2.00 m dublată cu gard viu.

*** 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

*** spații pentru parcaje:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare sau 1 loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim 2 locuri

*** accesuri și circulații:**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare: De2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză de 9.00 m (De 2485/15) respectiv De 2485/22 și De 2485/20 propuse pentru supralărgire la o ampriză de 8,50 m (De 2485/22 și De 2485/20). În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 284,0 mp în favoarea domeniului public.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

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;

- **alimentarea cu apă și canalizarea:** în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare, apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în microstații de epurare și bazine etanș vidanjabile. 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, zona studiată nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

- **telefonie:** în prezent nu 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. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 793 din 29.10.2024 aflat în perioada de valabilitate și Certificatul de Urbanism nr. 917 din 27.10.2022, Avizul de Oportunitate nr. 11662 din 08.06.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 160 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 6/P.V. din 12.09.2023 cu nr. 18673 din 25.09.2023 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 22.02.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 6332 din 18.03.2024 emisă de Consiliului Județean Sibiu.

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.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Observații:

La faza DTAC, în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate-piatră cioplită/sculptată, cărămidă, etc) executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen maxim 72 de ore beneficiarul și D.J.C Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art.10 din OG 43/2000 republicată.

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D., cu un profil de minim 9,00 m, 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 URBALE PROPUSE".

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de exploatare: De2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză de 9,00 m (De 2485/15) respectiv De 2485/22 și De 2485/20 propuse pentru supralărgire la o ampriză de 8,50 m (De 2485/22 și De 2485/20). În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 284,0 mp în favoarea domeniului public.

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

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autoturajelor 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.

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 160 din 04.01.2024 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 Prezenta se comunică beneficiarului Dinu Andrei și coproprietarii.

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

Art. 11 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cispădie, în data de 24 aprilie 2025, cu 17 voturi „pentru” și 1 abținere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ**

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. O.C.P.I. Sibiu —
- 1 ex. DINU ANDREI, str. Sibiu
- 1 ex. Afișaj —

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 138/24 aprilie 2025 ¹			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ s-a făcut cu majoritate simplă o calificată x absolută o ²	24/04/2025	<i>h</i>
2	Comunicarea către primar ²⁾	30/04/2025	<i>h</i>
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	30/04/2025	<i>h</i>
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾ +5)	30/04/2025	<i>h</i>
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾ +5)	30/04/2025	<i>h</i>
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	30/04/2025	<i>h</i>

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

¹⁾Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

²⁾Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

³⁾Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al orașului comunică hotărârile consiliului local al orașului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării

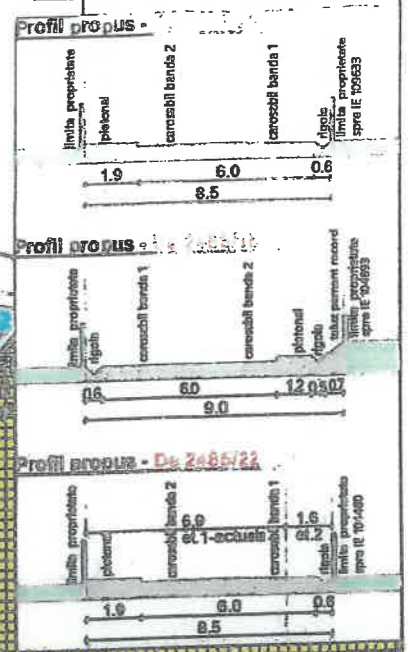
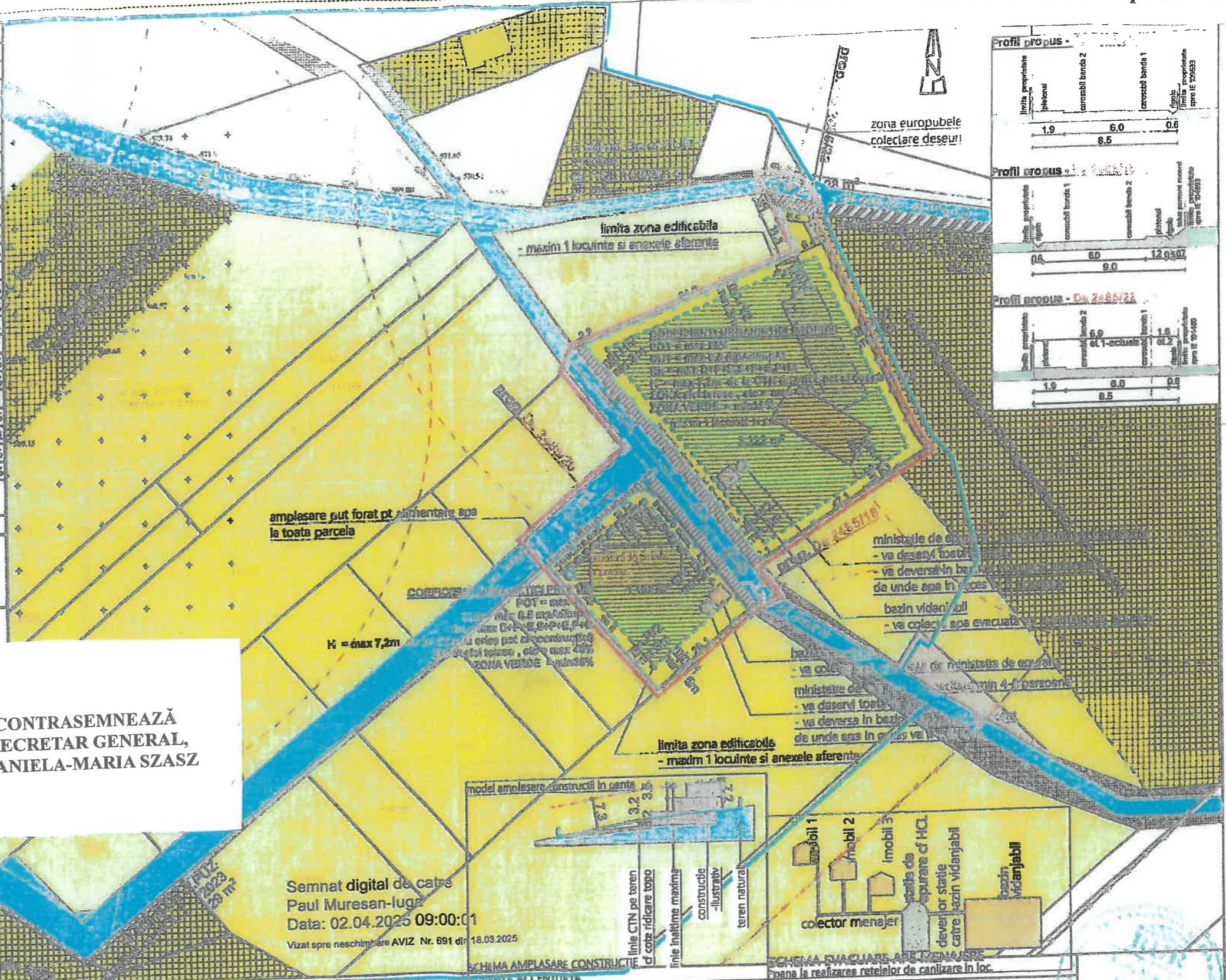
⁴⁾Art. 197 alin. (4): "Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al orașului."

⁵⁾Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor...cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

⁶⁾Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică."

⁷⁾Art. 199 alin. (2): "Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuinte unifamiliale		
S total reglementat, din care:	5283.0 mp	100.00%
S drum nord partial De2485/22	37.0 mp	
S drum est partial De2485/20	244.0 mp	4.62%
S drum central partial De 2485/18	358.0 mp	6.78%
S teren DA - IE 109632	674.0 mp	12.76%
S teren DA - IE 109633	585.0 mp	11.07%
S teren TA - IE 104893	1481.0 mp	28.03%
S teren TA - IE 108638	1457.0 mp	27.58%
S teren TA- partial IE 100989	447.0 mp	8.46%
S teren prop.prtv. P.U.Z, din care:	4361.0 mp	87.90%
S teren alocat pentru circ.public	283.0 mp	5.36%
S teren Curti Constructii	4361.0 mp	82.55%
Rezulta:		
S circulatii	922.0 mp	17.45%
S teren C.C.	4361.0 mp	82.55%
verificar.	5283.0 mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.2 locuinte / 2 loturi)	4361.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1090.3 mp	25.00%
Sc existent	213.0 mp	4.88%
Sd max / CUT max.	2180.5 mp	0.5
Sd existent	426.0 mp	0.1
S verde minim	1526.4 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1744.4 mp	40.00%
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	7.2m	
*in zona de retragere fata de aliniament este permisa amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o inaltime de 2,5m		
* S min lot locuinte individuale=1000mp (se permit alipiri/dezmembrari cu conditia ca Slot rezultat >1000mp		
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limite de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.		



PRESEDINTE DE SEDINTA,
VASILE-DORIN MANEA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ

Semnat digital de catre
Paul Muresan-luga
Data: 02.04.2025 09:00:01
Vizat spre neschimbare AVIZ Nr. 691 din 18.03.2025

LEGENDA:

	LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
	LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ
	LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
	GARDURI EXISTENTE IN TEREN
	LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA
	ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ

	ZONA EDIFICABILA MAXIMA		CONTUR CONSTRUCTII POSIBILE-ILUSTRATIV
	SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI STRADAL		ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI
	PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA (sau a fost trecuta) IN DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD aprobat anterior - pt realizare ampriza drumuri		PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA ca DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD care se va elabora ulterior - pt realizare ampriza drumuri
	ACCES AUTO/PIETONAL/UTILITATI		PROP. CE URMEAZA A FI TRECUTA ca DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD care se va elabora ulterior - pt realizare ampriza drumuri
	CONTUR CIRCULATII PUBLICE / ZONE VERZI PUBLICE ADIACENTE STRADA		IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA

Beneficiar: DINU ANDREI - CI seria SR nr 057273
str. lezer, nr. 9, ap 35, Sibiu, jud.SB - RO | dinunba23@hotmail.com

Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

Proiect: PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA
Jud. Sibiu, Loc. CISNADICARA (Cisnadioara), De2485/18, f.n.,teren inițiator 1259mp, nr CF/ IE 109632,109633
coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail
proiectant/redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: DMSB-2023
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. planșă: 1/03.1
Scara: 1:1000
Data: mai 2023
format planșă: A3 orizontal | 297x420 mm

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA -

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie.

Aceasta zona este compusa din:

drum nord partial De2485/22 drum est
partial De2485/20 drum central
partial De 2485/18
teren DA - IE 109632
teren DA - IE 109633
teren TA - IE 104893
teren TA - IE 108638

teren TA- partial IE 100989 nota: *IE part. 100989 = actual IE 116148 , in urma dezmembrarii IE 100989

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile existente sau viitoare din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, modifica, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism nr. 917 din 27.10.2022, eliberat de Primaria Orasului Cismadie.

I.2. Baza Legală a Elaborării

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Cismadie si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, rep., act., OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, toate cu actualizarile in vigoare la data elaborarii; precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborarii.

I.3. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 5283mp

Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.
- deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public

- o autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisă, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- o autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, cailor de comunicație etc. este interzisă.
- o autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- o autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca toți coeficienții urbanistici propuși să nu depășească limitele stabilite prin prezentul regulament.
- o se vor respecta normele de siguranță a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.
- o se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu completările și modificările sale în vigoare.
- o se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

II.3. Reguli de Amplasare și Retrageri Minime Obligatorii

- o se vor autoriza construcții doar dacă acestea se înscriu în edificabilul maxim al parcelei (în limita valorilor POT reglementate).
- o se vor respecta condițiile stabilite de Codul Civil, de normative și de cadrul legal în vigoare.

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- o acces carosabile – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice;
- o acces pietonale – autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale.
- o pentru loturile fără ieșire directă la drumurile publice (dacă este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat în virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat în considerare în trasarea accesului (alegerea terenului asupra căruia se exercită servitutea de trecere) vor fi:
 1. distanța cea mai scurtă;
 2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potențialul cel mai mic de dezvoltare.
 3. intervențiile necesare asupra cailor de acces existente să aibă o pondere optimă (raportat la importanța obiectivelor implicate)
- o se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitară

- o se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situațiile excepționale se acceptă soluții de gestiune locală, cu respectarea normelor de protecție sanitară, a mediului și a celorlalte acte normative în vigoare. Realizarea de soluții locale este acceptată doar până la realizarea rețelelor în zona studiată.
- o rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.
- o lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar (în caz că nu se stabilește altfel de către autoritatea competentă).
- o autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă (dacă nu se găsesc surse alternative de finanțare, conform legislației în vigoare).

II.6. Reguli cu privire la Forma și Dimensiunile Terenurilor pentru Construcții

- o loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
- o După intrarea în vigoare a prezentei documentații, sunt permise dezmembrări și alipiri, investițiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate în urma unor astfel de operații vor respecta regulile și distanțele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate în planșa de reglementări aferentă prezentului PUZ. În cazul dezmembrărilor aleea de acces va asigura accesul la toate loturile fără acces din stradă și va rămâne în coproprietate.

II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spații Verzi și Imprejmuiri

- o parcaje – autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atât la nivelul terenului, cât și în interiorul construcțiilor, în nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- o necesarul de locuri de parcare aferente construcțiilor propuse configurație și modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementărilor legale în vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală. Și minim 2 locuri pentru alte funcțiuni.
- o spații verzi și plantate – autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația menținerii sau creării de spații plantate în procentaj corespunzător din suprafața parcelei, conform reglementărilor în vigoare
- o imprejmuiri – este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor; aspectul imprejmuirilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției; H max gard 2.1m

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

II.1. Unitati si Subunitati Functionele

Conform PUG Cisnadioara/Cisnadioara, zona reglementata face parte din intravilanul loc Cisnadioara, Zona reglementata se incadreaza in zona L2 – locuinte individuale si colective mici.

Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)

Sectiunea I. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari permise

Utilizări permise

- Locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,

Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari

Utilizări permise cu condiționari

- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1400mp.
- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona

Articolul 3. Utilizari interzise

Utilizări interzise

- toate celelalte functiuni nementionate mai sus.

Sectiunea II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

IV.ii.4.1 Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 1000 mp. și este accesibilă pietonal și carosabil direct sau indirect dintr-o circulație publică;

IV.ii.4.2 După intrarea în vigoare a prezentei documentații, sunt permise dezmembrări și alipiri, investițiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate în urma unor astfel de operații vor respecta regulile și distanțele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate în planșa de reglementări aferentă prezentului PUZ. În cazul dezmembrărilor alea de acces va asigura accesul la toate loturile fără acces din stradă și va rămâne în coproprietate.

Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

IV.ii.5.1 Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de est) va fi de minim 3m.

Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

IV.ii.6. Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limitele laterale din est, vest si sud cu o distanta de minim 3m.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara sudica a loturilor initiatoare cu o distanta minima de 5m.

In cazul reparcelarii retragerile vor fi de minim 3 pe oricare dintre laturi, si conditia cu Steren=min 1000 trebuie respectata.

Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

IV.ii.7.1 în cazul în care beneficiarul dorește edificarea mai multor construcții aceste Cladirile se vor amplasa pe aceeași parcelă la o distanță minimă egală cu înălțimea maximă a celei mai înalte, excepție făcând fatadele care enu adapostesc camere de dormit sau de zi și care pot fi la o distanță mai mică decât înălțimea celei mai mari cladir.

- Anexele vor respecta aceleasi reguli ca și constructiile principale, cu excepția ca pot fi alipite constructiei pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate.

Articolul 8. Circulatii si Accese

IV.ii.8.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

IV.ii.8.2 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor

IV.ii.9.1 Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

IV.ii.9.2 Suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conf. RLU aferent PUG Cisnadioara.

IV.ii.9.3 Se vor asigura minim:

o pentru case de locuit:

- în interiorul parcelei: 2 auto;

o pentru celelalte funcțiuni permise:

- un loc de parcare la 150mp suprafața desfasurată a construcției, dar minim două locuri de parcare.

- un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim două locuri.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
 IV.ii.10.1 Regim de înălțime admis va fi: S+P+E, D+P+E, P+M
 IV.ii.10.2 Înălțimea maximă admisă va fi: H max. cornisa/atic = 7.2m măsurată de la CTN în orice punct al construcției;

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor
 IV.ii.11.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară
 IV.ii.12.1 Pentru toate clădirile noi vor trebui asigurate dotările edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul rețelelor edilitare publice sau prin soluții alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor în vigoare.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate
 IV.ii.13.1 Se vor asigura în cadrul fiecărei parcele spații verzi cu suprafața minimă în conformitate cu prevederile Spațiilor verzi și plantate din RLU aferent PUG.
 IV.ii.13.2 Pentru construcții de locuințe suprafața verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mică de 35% din suprafața parcelei respective.

Articolul 14. Împrejmuiri și Anexe -
 IV.ii.14.1 Gardurile vor avea înălțimea de maxim 2m. Se recomandă ca, pentru păstrarea unei imagini unitare în zona, se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: soclu opac 0.6m + parte transparentă până la înălțimea de 2m, dublată eventual de gard viu sau alt tip de "ecran" plantat.

Secțiunea iii. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
 IV.iii.15.1 POT maxim admis = 25%
 Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
 IV.iii.16.1 CUT maxim admis = 0,50

Bilant teritorial maxim - propus

BILANT TERITORIAL - UTR L2 - locuințe unifamiliale			
S total reglementat, din care:			
S drum nord partial De2485/22	5283.0	mp	100.00%
S drum est partial De2485/20	37.0	mp	
S drum central partial De 2485/18	244.0	mp	4.62%
S teren DA - IE 109632	358.0	mp	6.78%
S teren DA - IE 109633	674.0	mp	12.76%
S teren TA - IE 104893	585.0	mp	11.07%
S teren TA - IE 108638	1481.0	mp	28.03%
S teren TA- partial IE 100989	1457.0	mp	27.58%
S teren TA- partial IE 100989	447.0	mp	8.46%
S teren prop.priv. PUZ, din care:			
S teren alocat pentru circ.public	4644.0	mp	87.90%
S teren Curti Constructii	283.0	mp	5.36%
Rezulta:	4361.0	mp	82.55%
S circulatii			
S teren C.C.	922.0	mp	17.45%
	4361.0	mp	82.55%
	5283.0	mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.			
S teren C.C. (max.2 locuințe / 2 loturi)			
Sc max / POT max. din care:	4361.0	mp	100.00%
	1090.3	mp	25.00%
Sd max / CUT max.	213.0	mp	4.88%
	2180.5	mp	0.5
S verde minim	426.0	mp	0.1
S max platforme dale/ beton	1526.4	mp	35.00%
	1744.4	mp	40.00%
Rh		D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN în orice punct al constr.)	7.2	m	
*in zona de retragere fata de aliniament este permisă amplasarea de pergole/car porturi (fara pereti) daca acestea nu depasesc o înalțime de 2,5m			
* S min lot locuințe individuale=1000mp (se permit alipiri/dezmembrări cu condiția ca Slot rezultat >1000mp			

* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficientii urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI

POT = max 25%

CUT = max 0.5 mpAd/mpAt

Rh = max D+P+E

H = max 7,2m de la CTN (in orice pct al cosntructiei propuse)

ZONA alei terase , etc = max 40%

ZONA VERDE = min35%

Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Cisnădie/ Cisnădioara.

ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

Aliniament – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se poate utiliza si termenul de aliniament "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei

Arie construita – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

Aria desfasurata – este suma arilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind arile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

Bilan territorial – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000)

Demisol – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu maximum jumatate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in pereti de inchidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatie, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.

Imobil – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie;

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafata planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafata planșeelor existente la cele ale noulor construcții. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definierea Termenilor Utilizați în Lege)

Parcelare – operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea unei sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Protectia mediului – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

Reparcelarea – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor

introduse in intravilan - 2002).

Retragere (a unei constructii) – distanta minima la care este permisa amplasarea unei constructii fata de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate. Retragerea se masoara la nivelul parterului constructiei si poate fi depasita de balcoane, bovindouri, console, etc zflatae le nivelurile de peste parter, cu conditia respectarii cadrului legal in vigoare.

Servitute – sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

Subzona – Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament (cf. GM-007-2000).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Unitate teritorială de referință (UTR) – suprafața convențională de teren, omogena din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate (cf. GM-007-2000).

Zona constructibilă – teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, [...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zone protejate)

Zona protejată – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Intocmit: _____ arh. TRAUSAN RADU MIHAIL

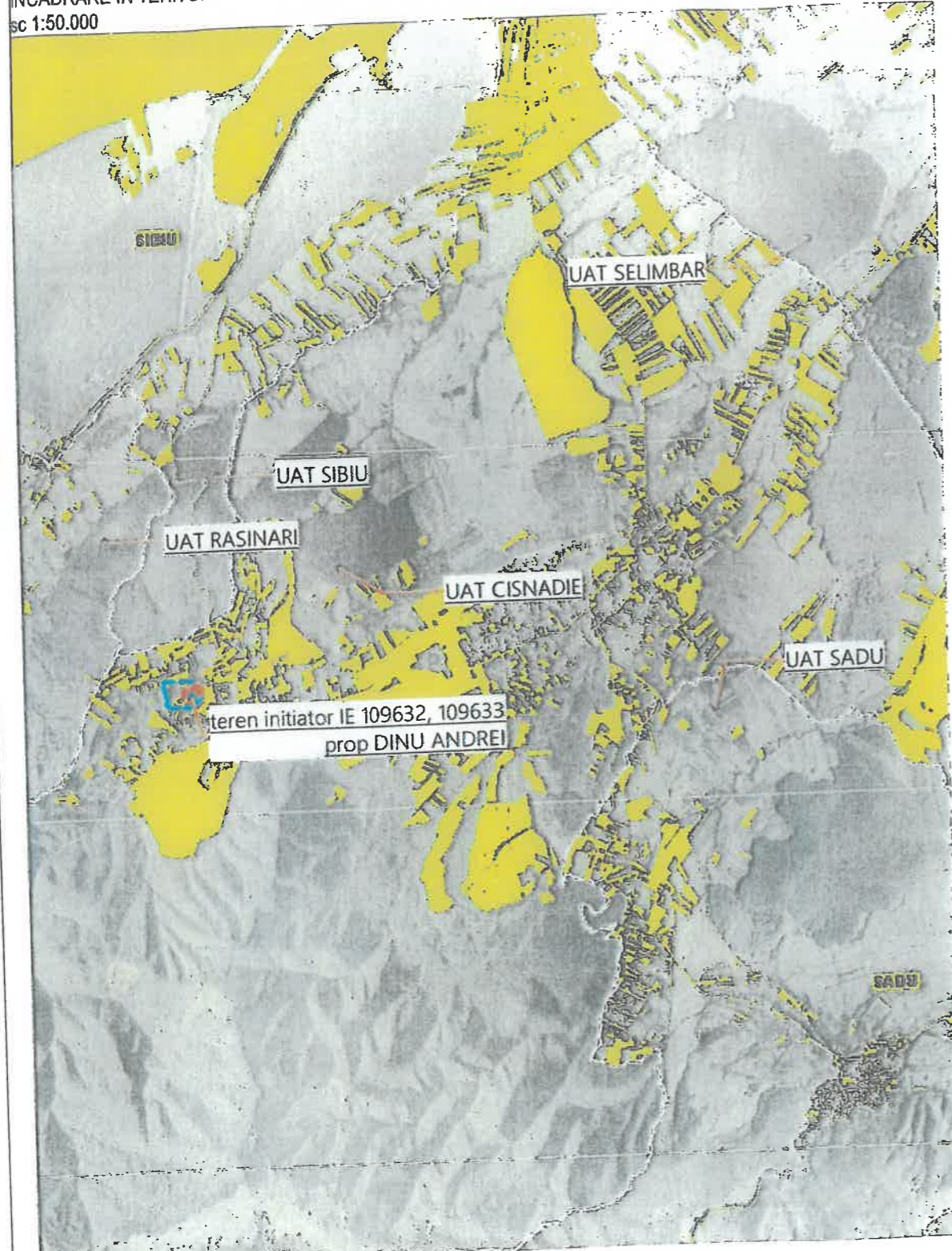


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA

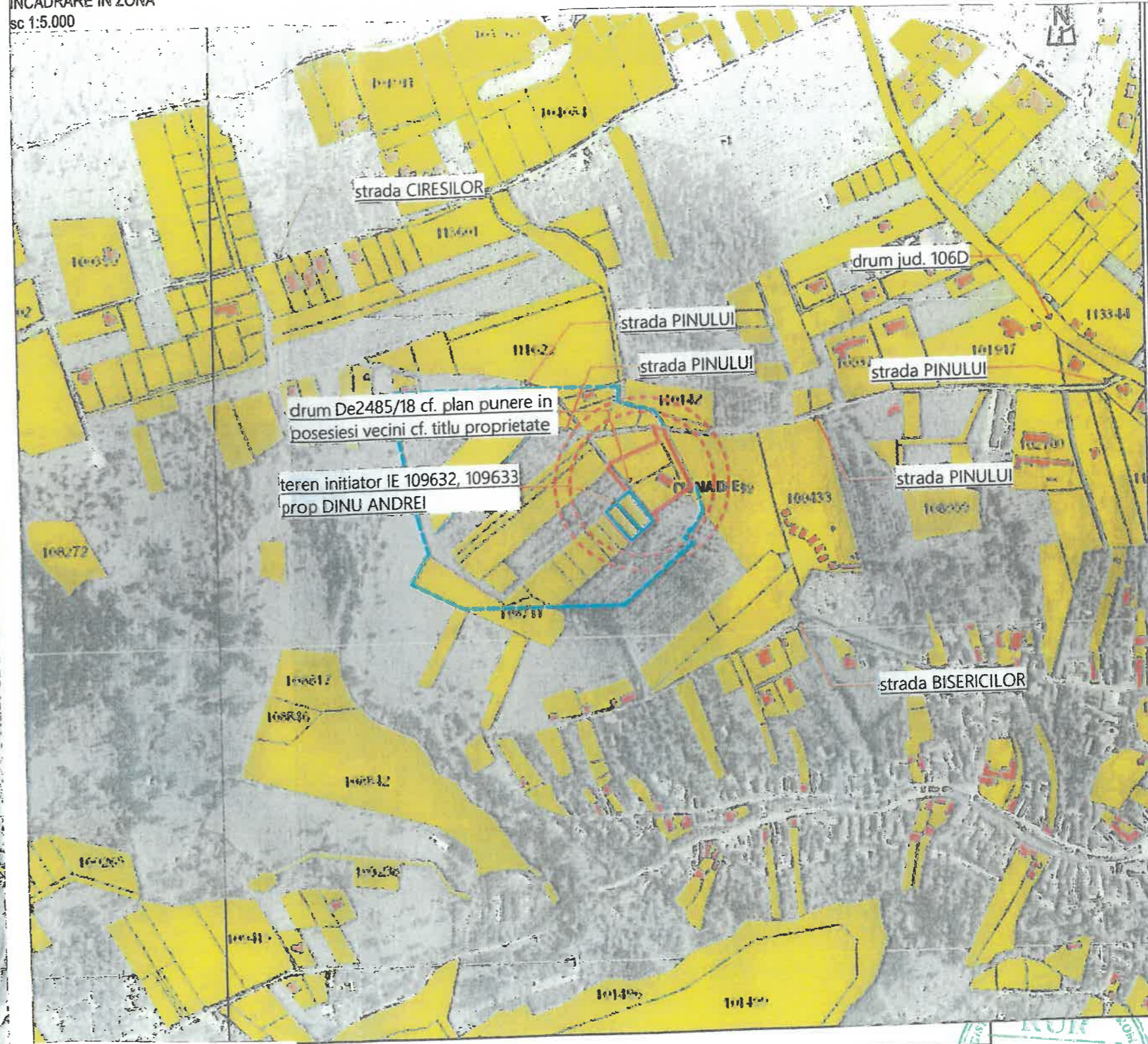


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ

INCADRARE IN TERITORIU
sc 1:50.000



INCADRARE IN ZONA
sc 1:5.000



LEGENDA:

- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI
- LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERNA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VASILE-DORIN MANEA



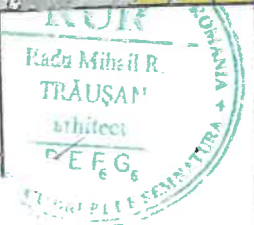
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ

Beneficiar: DINU ANDREI - CI seria SR nr 057273
str. lezer, nr. 9, ap 35, Sibiu, jud.SB - RO | dinunba23@hotmail.com

Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/1436/2008 | CUI: RO 24416906
Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

Proiect: PUZ - COMASARE TERENURI SI CONSTRUIRE LOCUINTA
Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnădie), De2485/18, f.n., teren initiator 1259mp, nr CF/ IE 109632,109633
coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail
proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

plansa: INCADRARE IN TERITORIU
INCADRARE IN ZONA



Proiect nr: 04SB-2023
Faza: P.U.Z. și A.O.
Nr. plansa: U-01.1
Scara: 1:50.000; 1:5.000
Data: mai 2023

format plansa: A3 orizontal | 297x420 mm

