

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 263

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuințe" în Cisnădie, str. Sibiului FN, beneficiar Cazan Adriana Anița**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 25 septembrie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 27254/12.09.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 27285/12.09.2025 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. 241/24.09.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 269/23.09.2025;

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 "Construire locuințe" în Cisnădie, str. Sibiului FN, beneficiar Cazan Adriana-Anița, 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 4247 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 P.U.Z și R.L.U aferent: "CONSTRUIRE LOCUINȚE"

- POT max. propus =40%

- CUT max.propus = 0,9mp ADC/mp teren

- regim de construire propus = P+E+M

- înălțimea maximă coamă/atic = 11.00 m de la CTN

- înălțimea maximă la cornișa superioară = 8.00 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.

Utilizare funcțională

*** funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale

- servicii aferente funcțiunii de locuire

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 m.

*** funcțiuni interzise:**

- orice alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat
- depozitare en gros, depozitare de materiale re folosibile. Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- construcții multietajate pentru gararea autovehiculelor;
- 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 meteorice.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Prin soluția urbanistică, se propune realizarea a 6 loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale, amplasate în regim izolat pe parcelă, un lot destinat drumului de acces, de utilitate privată și un lot (lotul 7) destinat amenajării unei zone verzi cu rol de „perdea verde” între funcțiunea propusă de locuire și cea existentă în imediata vecinătate, respectiv Cimitirul Municipal Sibiu.

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul public existent în partea sudică cu o distanță minimă, generată de zona de protecție a conductei de apă 1000 mm-conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.
- toate construcțiile se vor amplasa retras față de drumul de acces, propus de utilitate privată, cu o distanță minimă de 5.00 m-conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- Construcțiile aferente loturilor 1 și 2 se vor amplasa retras față de limita de proprietate lateral-nordică, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară/ atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.
- Construcțiile aferente loturilor 3, 4, 5 și 6 se vor amplasa retras față de ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară/atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m -conform Planșei A02-Reglementări urbanistice- zonificare.
- garajele și alte construcții anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m)

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

Construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 5,00 m- conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- distanța minimă dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4.00 m

Amenajarea spațiilor libere/plantate: suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele. Prin soluția urbanistică se propune amenajarea unui lot (lotul 7) în suprafață de aproximativ 488 mp cu destinația spațiu verde. La nivelul întregii zone reglementate se va asigura un procent minim de 50% aferent spațiilor libere și plantate. Spațiile libere din interiorul parcelei 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.

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

Realizarea accesului șo 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 drumul de utilitate publică existent în partea sudică, propus a fi extins la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul la parcele se va realiza din drumul nou propus de utilitate privată, având o ampriză totală de 9.00 m, conform Planșei A02-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 247,31 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:

- **alimentarea cu apă:** se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zonă și racordarea ulterioară la aceasta.
- **canalizarea** se propune relocarea rețelei de canalizare existentă pe amplasament, conform avizului tehnic de la Apă-Canal Sibiu și racordarea ulterioară la aceasta.
- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.
- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei existente în imediata vecinătate și racordarea ulterioară la aceasta.
- **salubritate:** proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 488 din 19.05.2022, Certificatul de Urbanism nr. 489 din 21.06.2024, Avizul de Oportunitate nr. 14224 din 17.07.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 13078 din 14.05.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 1/P.V. – 16.01.2024 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 30.07.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 19174 din 08.08.2025 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 9.00 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. Accesul auto și cel pietonal în zona reglementată se va realiza din drumul de utilitate publică existent în partea sudică, propus a fi extins la o ampriză totală de 9.00 m. Accesul la parcele se va realiza din drumul nou propus de utilitate privată, având o ampriză totală de 9.00 m, conform Planșei A02- Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 247,31 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

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 URBE 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 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.

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 13078/14.05.2025 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 și de urbanism.

Art. 9 Având în vedere vecinătatea cimitirului, care poate să influențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară.

Prin încheierea de respingere nr. 109777/11.10.2023, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, a respins înscrierea acestei sintagme, solicitate de către beneficiarul PUZ-ului, conform Avizului de oportunitate nr. 14224/17.07.2023.

Serviciul Arhitect Șef, Urbanism și administrativ nu își asumă consecințele ulterioare asupra viitorilor proprietari ai imobilelor reglementate prin această documentație, referitor la aliniatul antemenționat în Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației, emis de către Ministerul Sănătății prin Direcția de Sănătate Publică a județului Sibiu cu nr. 245/10.04.2023.

Art. 10 Prezenta se comunică beneficiarului Cazan Adriana Anița.

Art. 11 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 12 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 25 septembrie 2025, cu 18 voturi „pentru”

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADINA-MARIA MACREA**



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

Difuzare:

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

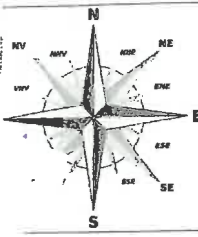
1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură —

1 ex. O.C.P.I. Sibiu —

1 ex. CAZAN ADRIANA ANITA, str.

nr. / sc. / et. ap. loc. Sibiu

1 ex. Afișaj —

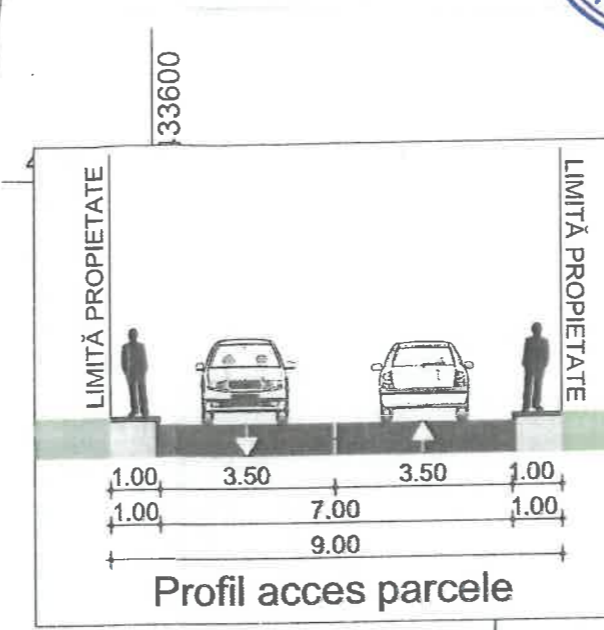
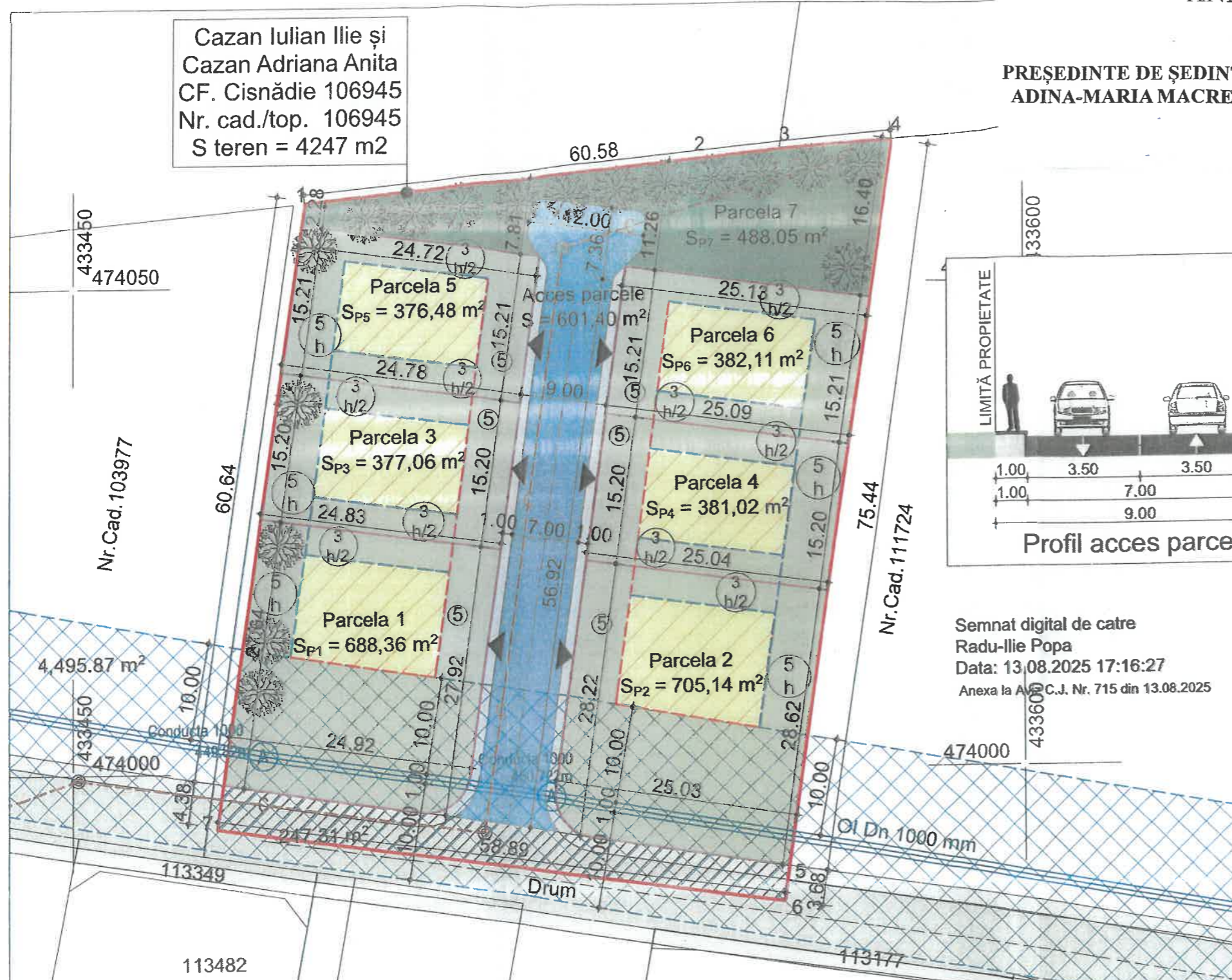


Cazan Iulian Ilie și
Cazan Adriana Anita
CF. Cisnădie 106945
Nr. cad./top. 106945
S teren = 4247 m²

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADINA-MARIA MACREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZT



Bilanț teritorial existent		mp	%
Suprafața construită		0.00 mp	0,00 %
Suprafața carosabilă pietonală		0.00 mp	0,00 %
Suprafața zonă verde/liberă		4.247 mp	100 %
Suprafața teren		4.247 mp	100 %
Bilanț teritorial propus		mp	%
Suprafața edificabilă		885,00 mp	20,84 %
Suprafața carosabilă pietonală		601,40 mp	14,16 %
Suprafața zonă verde/liberă		2.513,29 mp	59,18 %
Suprafața cedată		247,31 mp	5,82 %
Suprafața teren		4.247,00 mp	100 %

Semnat digital de catre
Radu-Ilie Popa
Data: 13.08.2025 17:16:27
Anexa la Aviz C.J. Nr. 715 din 13.08.2025

- LEGENDA:**
- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.
 - LIMITA PARCELELOR RĂMASE DUPĂ REPARCELARE
 - RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
 - RETRAGERI EDIFICABIL
 - EDIFICABIL - LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - ZONA LIBERAVERDE
 - ZONA VERDE
 - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
 - ACCES PARCELE
 - ACCESE
 - TRASEU CANAL
 - CONDUCTĂ APĂ 1000 mm
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CONDUCTĂ APĂ 1000 mm

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1 : 500

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	474058.637	433491.775
2	474062.737	433532.124
3	474063.619	433540.857
4	474064.577	433552.063
5	473988.320	433541.283
6	473986.241	433540.989
7	473994.283	433482.652

Indice	Existent	Permis
P.O.T.	0,00 %	max. 40 %
C.U.T.	0,00	max. 0,90

Funcțiune : L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici
Regim de înălțime max: P+1+M
H. max: 8,00 m la streășină; 11,00 m la coamă

Având în vedere vecinătatea cimitirului care poate să infulențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară

NOTĂ:
Proiect proprietatea S.C. NV ARHITECT S.R.L.. Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor.

SC. NV ARHITECT S.R.L.
Sibiu, str. Metalurgistilor, nr. 8, ap.2
Mob. 0740/179966 nvarhitect@gmail.com

SOCIETATEA NV ARHITECT S.R.L.
CIF: 479651
SIBIU ROMANIA

Beneficiar: Primăria Orașului Cisnădie
Inițiator: Cazan Iulian-Ilie și Cazan Adriana-Anita
Proiect Nr. 17/2023

Titlu proiect: P.U.Z. - Construire locuință oraș Cisnădie, str. Sibiului, FN, jud Sibiu
Faza: P.U.Z.

Titlu planșa: Reglementări urbanistice - zonificare
Planșa nr. A02

Specificatie	Nume	Semnatura	Data
Sef proiect	Arh. Neamțu V.		06.2025
Proiectat	Arh. Neamțu V.		
Desenat	Arh. Neamțu V.		



PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect nr. 17 / 2023

Cisnădie, str. Sibiului (Grigore Ionescu), FN

Inițiator : Căzan Iulian-Ilie și soția

Căzan Adriana-Anița

Beneficiar : Consiliu Local al Orașului Cisnădie

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) are menirea de a explica și detalia sub forma unor prescripții și recomandări Planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru întreaga zonă studiată prescripții și recomandări specifice pentru fiecare zonă în parte.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG Cisnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia (permisiuni și restricții), se aplică și sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Teritoriul alocat prezentului PUZ, nu este situat într-o zonă protejată din punct al mediului sau al cadrului construit . După modernizarea carosabilului, pietonalului, rețelelor edilitare, se vor reface zonele afectate de aceste lucrări și se vor aduce la starea inițială .

Realizarea accesului la parcele se va realiza în condițiile prevăzute în documentație .

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea cu rețele edilitare apă-canal, curent electric, gaze naturale, telefonie-cablu, se va realiza prin branșarea de la rețelele orașenești existente în zonă sau independent prin soluții alternative(pompe de căldură,panouri solare, sisteme eoliene sau alte surse în curs de posibilă apariție) .

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele vor avea front la stradă mai mic față de adâncime , conform Regulamentului general de urbanism. Pentru terenul generator PUZ, se propune parcelarea acestuia în 6 parcele+1(una) cu rol de circulație-protecție .

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor libere, verzi și împrejmuiri

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție de minim 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse .

Suprafața minimă a spațiilor poate fi redusă la 50% , cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi(UVa,UVs,UVe,UVt)- aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public .

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate s-a stabilit: **L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE,coform P.U.G. Cisnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021**

Suprafața studiată este de 4247,00 mp, tratată detaliat în fișa de reglementări alăturat, ce face parte integrantă a prezentului regulament.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L – locuire - L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici P+1, P+2 situate în noile extinderi .

V. Unități teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament .

Unitățile teritoriale de referință s-au făcut în cadrul PUG Cisnădie ,aprobat cu HCL 238 / 2015; H.C.L. 154/2021

Pe parcela care face obiectul P.U.Z.-ului , nu există în prezent construcții executate .

Prescripții și recomandări generale:

- la est, biserica ortodoxă Sf. Laurențiu
- la nord și vest împrejmuirea cimitirului municipal Sibiu
 - Suprafața zonei studiate este de 4247,00 mp
 - Tipul de proprietate :
- proprietate privată (parcela generatoare P.U.Z.)
- proprietatea Consiliului Local Cisnădie(domeniul public-căi de comunicație)

3. Constructii existente

Pe amplasamentul care face obiectul prezentului P.U.Z, nu există în prezent nici o construcție executată .

În partea sudică a parcelei există construcții de locuințe, având un regim de înălțime, P+M , P+1E , P+1E+M,

4. Propuneri:

4.1. Construcții propuse: FUNCȚIUNEA : SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE .

Se permit servicii aferente funcțiunii de locuințe, conform UTR L2, Secțiunea I, Art. 2 din Regulamentul local de urbanism al P.U.G. Cisnădie, aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L.154/2021.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0m.

Tema de proiectare definește tipul de clădiri : locuințe individuale.

Se definește suprafața construibilă a parcelelor: zona ocupată de construcțiile respective.

4.2. Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Regimul de înălțime propus este de maxim 3 niveluri supraterane(P+1E+M).

Înălțimea maximă la streșină 8,00m

Înălțimea maximă la coamă 11,00 m

4.3. Reglementări ale zonei: aliniamente , distanțe :

Construcțiile se vor amplasa retrase minim 5,00 m față de **aliniament** (limita de proprietate la strada de acces propusă, cu zonă de întoarcere la capăt).

Amplasarea clădirilor față de **limitele laterale** :

Pentru **parcelele(3,4,5,6)** retragere cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale

Pentru **parcele 1**, clădirile se vor amplasa după limita zonei de protecție a conductei OL Dn 1000 mm(**limită laterală stânga**) și cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m față de **limita laterală dreapta**.

Pentru **parcele 2**, clădirile se vor amplasa după limita zonei de protecție a conductei OL Dn 1000 mm(**limită laterală dreapta**) și cu cel

4.8. Finisajele premise:

- tencuieli cu zugrăveli de diferite culori;
- placaje de cărămidă sau alte materiale în diferite culori;
- elemente de lemn aparente tratate incolor sau colorat;
- zidărie sau placaje de piatră;
- tâmplării exterioare culoare naturală sau vopsite;
- învelitoare acoperişurilor va fi țigle tradiționale sau învelitori din materiale impermeabile pentru acoperişurile tip terasă;
- circulațiile carosabile și pietonale din incinte vor fi dalate, pietruite sau asfaltate.

4.8. Delimitări incinte:

Delimitarea spațiilor deschise spre căile publice se va face cu împrejurimi de max. 2,00 m de la cota trotuarului.

Materialele flosite pentru împrejurimi spre stradă vor fi:

- soclu opac max. 0,60 m înălțime
- panouri de închidere transparente realizate din grilaje metalice sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și permit pătrunderea vegetației

Se permite dublarea împrejurimilor cu gard viu – plantații verzi având același dimensiuni de mai sus, cu condiția să nu perturbeze circulația pe trotuare.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor.

4.9. Plantații, zone verzi:

Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelora care nu crează umbrirea defavorabilă către vecini. Suprafața minimă verde pentru locuire va fi de minim 30 % .

5. Restricții:

Nu se admite:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei;
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești, decât în containere închise

Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cel natura.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ADINA-MARIA MACREA

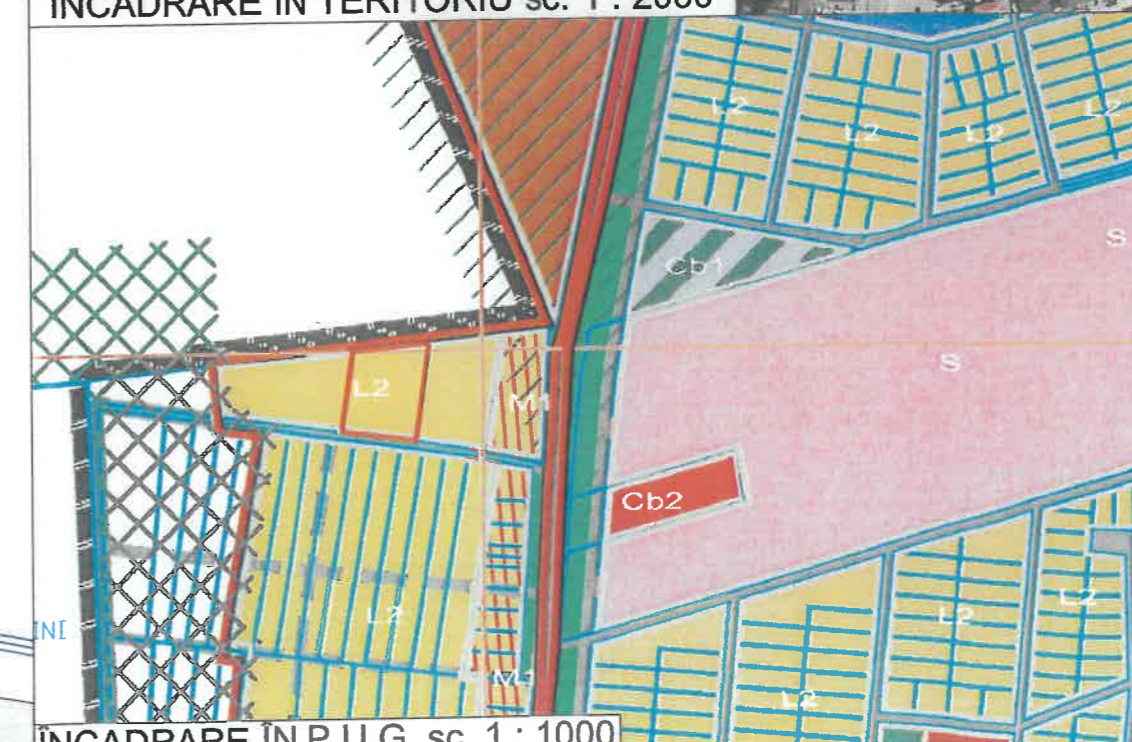
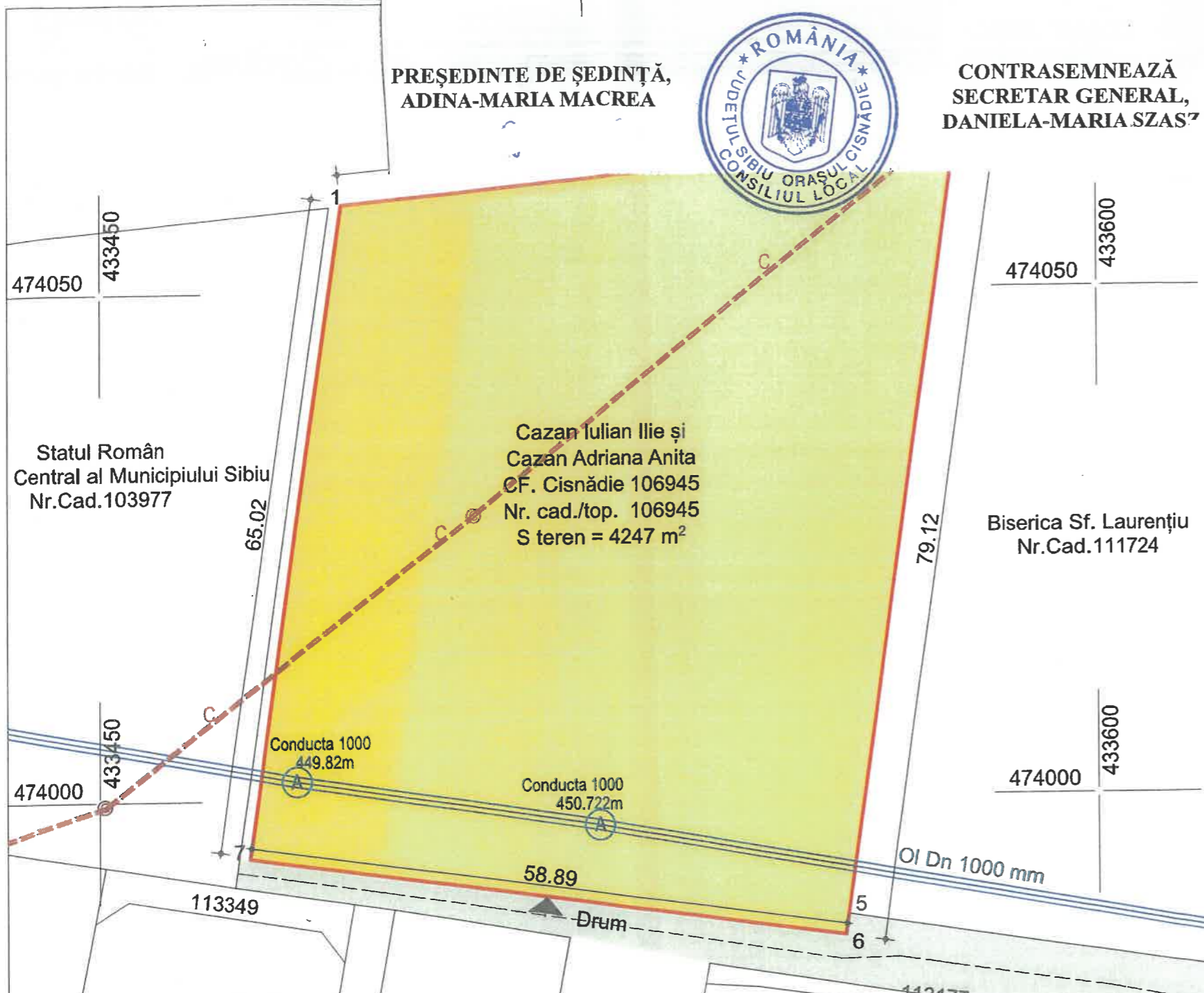


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADINA-MARIA MACREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ



SITUAȚIA EXISTENTĂ sc. 1 : 500

Indice	Existent
P.O.T.	0,00 %
C.U.T.	0,00

Bilanț teritorial existent	mp	%
Suprafața construită	0.00 mp	0,00 %
Suprafața carosabilă pietonală	0.00 mp	0,00 %
Suprafața zonă verde/liberă	4.247 mp	100 %
Suprafața teren	4.247 mp	100 %

LEGENDA:

- LIMITA PARCELEI GENERATOARE DE P.U.Z.
- PROPRIETATE PRIVATĂ
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - CAROSABIL/PIETONAL EXISTENT
- ACCESE
- TRASEU CANAL EXISTENT
- CONDUCTA APA 1000 mm

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	474058.637	433491.775
2	474062.737	433532.124
3	474063.619	433540.857
4	474064.577	433552.063
5	473988.320	433541.283
6	473986.241	433540.989
7	473994.283	433482.652

Având în vedere vecinătatea cimitirului care poate să infulențeze negativ ocupanții imobilelor de locuințe (ca percepție subiectivă), eventualul disconfort va trebui asumat de viitori locatari ai locuințelor propuse și acest aspect va fi consemnat în contractele de închiriere/vânzare cumpărare, pentru a elimina orice discuție ulterioară

NOTĂ:
Proiect proprietatea S.C. NV ARHITECT S.R.L.. Copierea și folosirea fără acordul proprietarului intră sub incidența legii dreptului de autor.

SC. NV ARHITECT S.R.L.
Sibiu, str. Metalurgistilor, nr. 8, ap.2
Mob. 0740/179966 nvarhitect@gmail.com

Beneficiar: Primăria Orașului Cisnădie
Inițiator: Căzan Iulian-Ilie și Căzan Adriana Anita

Titlu proiect: P.U.Z. - Construire locuință oraș Cisnădie, str. Sibiului, FN, jud Sibiu

Faza: P.U.Z.

Titlu planșă: Situația existentă

Planșă nr.: A01

Proiect Nr.: 37/2023

Arhitect: Viorel Mihail V. NEAMȚU

Specificație

Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect	Arh. Neamțu V.	1:500
Proiectat	Arh. Neamțu V.	Data : 06.2025
Desenat	Arh. Neamțu V.	