

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr. 315

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

"Construire locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități" în Cisnădioara str. Pinului FN, beneficiari Cristian Maria Liane și proprietarii

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 18 consilieri, la data de 27 noiembrie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 34368/10.11.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 34559/11.11.2025 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Văzând avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 292/26.11.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 323/25.11.2025;

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;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilități" în Cisnădioara str. Pinului FN, beneficiari Cristian Maria Liane 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 prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 5374 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:

Reglementări propuse prin PUZ și RLU aferent: „Construire locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni conexe zonelor rezidențiale, extindere rețele utilității și bransamente utilități”

Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- POT max. propus = 25%
- CUT max. propus = 0,5mp ADC/mp teren
- regim de construire admis = S+P+1E/D+P/P+E
- înălțimea maximă = 7.20 m măsurată de la C.T.N în orice punct al construcției

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 amplasate în regim izolat pe parcelă, 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 minimum 3.000 mp;
- amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

- orice alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări;
- 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

*** amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare-De 2485/20, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de 3.00m- conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumul de exploatare-De 2485/20, situat în partea nordică, cu o distanță minimă de 3.00m-conform Planșei U-3.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

*** 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 U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare.

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

- nu este permisă amplasarea mai multor locuințe pe același teren.
- construcțiile anexe vor respecta aceleași reguli de amplasare ca și construcțiile principale, exceptând faptul că pot fi alipite construcției pe care o deservesc și/sau la distanța de aceasta, în limita edificabilului. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.

Amenajarea spațiilor libere/plantate: suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelelor va reprezenta minimum 35% din suprafața totală a fiecărei parcele rezultate. 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.

Împrejmuiri: gardurile vor avea înălțimea de maxim 2 m. Se recomandă ca, pentru păstrarea unei imagini unitare în zonă, se recomandă ca acestea să aibe următoarea configurație: soclu opac 0,60 m și o parte transparentă până la înălțimea de 2m, dublată eventual de gard viu sau alt tip de ecran plantat.

Asigurarea spațiilor pentru parcaje: Staționarea autoehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor 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 de parcare pentru alte funcțiuni.

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 drumul de exploatare existent în partea nordică, propus a fi extins la o ampriză totală de 8.50 m conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 113 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitară:

- **alimentarea cu apă:** se va realiza din surse proprii-puț forat.
- **canalizarea** se va realiza în sistem individual-bazin vidanjabil.
- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei existente în zonă 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. 184 din 12.03.2024, Avizul de Oportunitate nr. 27698 din 10.12.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 25734 din 29.08.2025- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. P.V. 2 – 14.05.2025 emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 01.10.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 25126 din 23.10.2025 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 8.50 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 exploatare existent în partea nordică, propus a fi extins la o ampriză totală de 8.50 m conform Planșei U-03.1-Reglementări urbanistice-zonificare. În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 113 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 URABNE PROPUSE".

Art. 6 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentatia tehnica de organizare a executiei lucrarilor de construire/demolare pe raza localității Cisnădie vor conține:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului,
- platformă de curățare a roților autormobilelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice.

Art. 7 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

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 consultare a 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 beneficiarilor Cristian Maria Liane și proprietarilor.

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 Cîsnădie în data de 27 noiembrie 2025, cu 18 voturi „pentru”.

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



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

Difuzare:

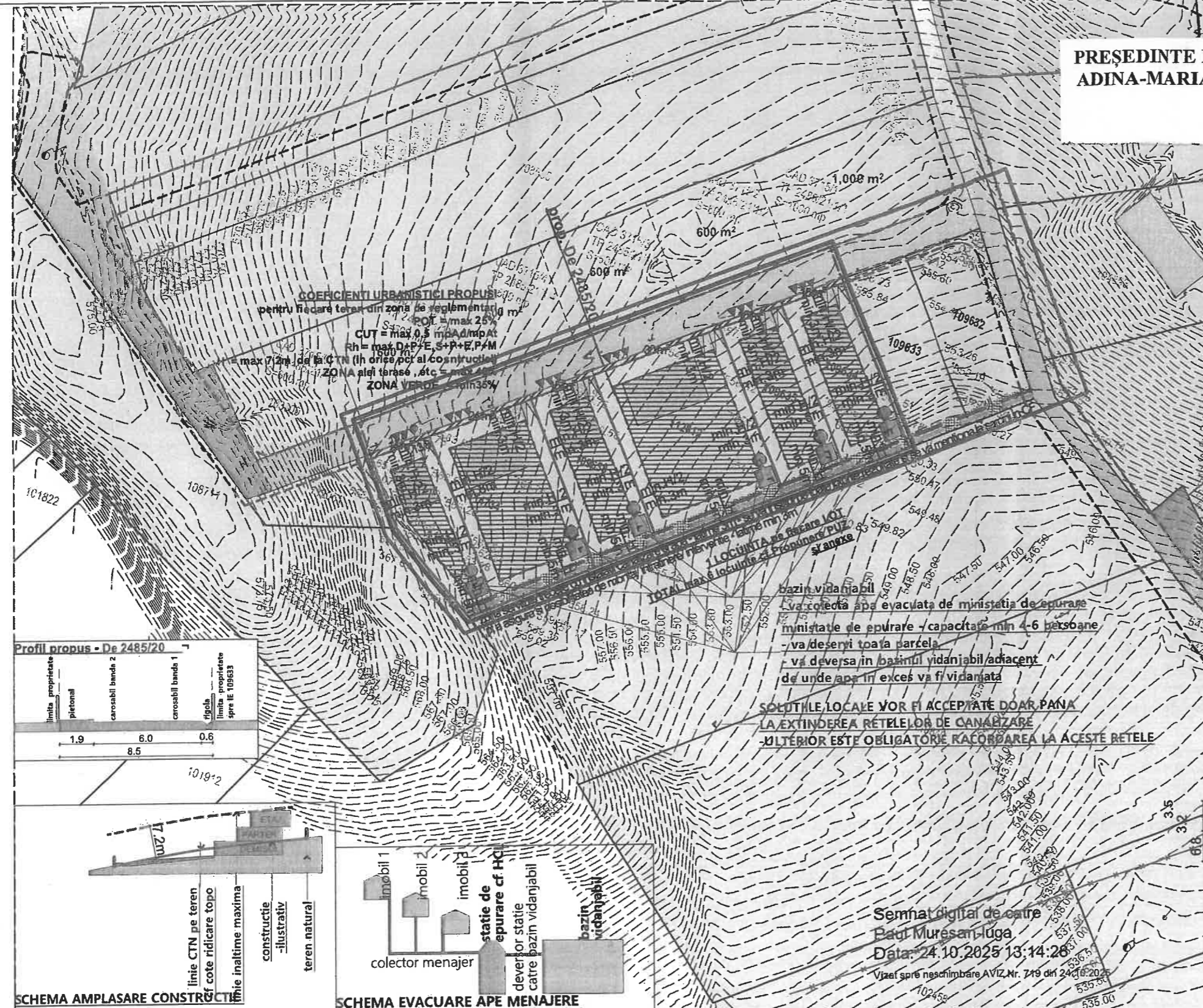
- 1 ex. Institutia Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură —
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu —
- 1 ex. CRISTIAN MARIA LIANE str
- 1 ex. Afișaj —

), loc. Sibiu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADINA-MARIA MACREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ



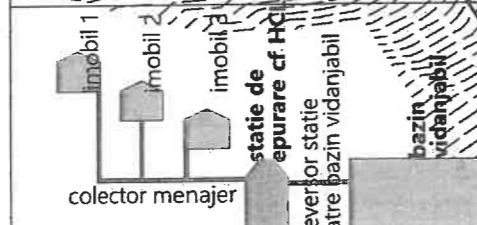
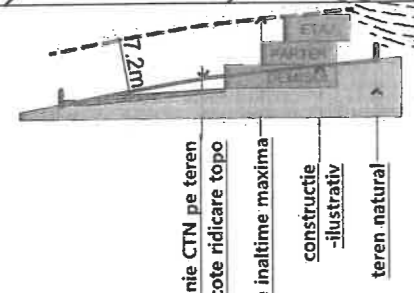
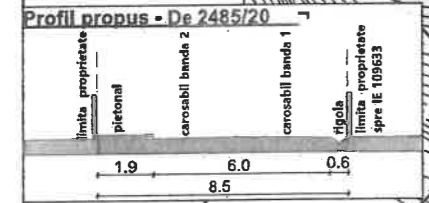
S total reglementat, din care:	5374.0 mp	100.00%
S drum exist. nord partial De2485/20	844.0 mp	15.71%
S teren - IE 109634	588.0 mp	10.94%
S teren - IE 109635	591.0 mp	11.00%
S teren - IE 112012	1231.0 mp	22.91%
S teren - IE 109638	620.0 mp	11.54%
S teren - IE 114734	1004.0 mp	18.68%
S teren - IE 114735	496.0 mp	9.23%
		TRUE

S teren prop.priv. PUZ, din care:	4530.0 mp	100.00%
S teren alocat pentru extinder circ. public	113.0 mp	2.49%
din teren - IE 109634 - LOT 12	15.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 11	15.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 10	30.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 9	15.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 8	24.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 7	14.0 mp	
S teren Curți Construcții rezultat	4417.0 mp	97.51%
din teren - IE 109634 - LOT 6	573.0 mp	
din teren - IE 109635 - LOT 5	576.0 mp	
din teren - IE 112012 - LOT 4	1201.0 mp	
din teren - IE 109638 - LOT 3	605.0 mp	
din teren - IE 114734 - LOT 2	980.0 mp	
din teren - IE 114735 - LOT 1	482.0 mp	

Rezulta, pt zona REGLEMENTATA:		TRUE
S circulatii	957.0 mp	17.81%
S teren C.C.	4417.0 mp	82.19%
verificare	5374.0 mp	100.00%

SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.		
S teren C.C. (max.1 locuinte / pe lot CC)	4417.0 mp	100.00%
Sc max / POT max. din care:	1104.3 mp	25.00%
Sd max / CUT max:	2208.5 mp	0.5
S verde minim	1546.0 mp	35.00%
S max platforme dale/ beton	1766.8 mp	40.00%

Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M	
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	de la CTN cf TOPO PUZ=7.2 m	
* 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=450mp		
* S min lot alte functiuni=2000mp		
* In caz operatiuni cadastrale retragerile mentionate si coeficienti urbanistici se vor calcula de la noua limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.		



SCHEMA AMPLASARE CONSTRUCȚII IN PANTA ACCENTUATA

SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE pana la realizarea retelelor de canalizare in loc.

- 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 SITEM ETERRA
 - ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ

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

Semnat digital de catre
Paul Muresan-Iuga
Data: 24.10.2025 13:14:28
Vizet spre neschimbare AVIZ Nr. 719 din 24.10.2025

Beneficiar:	CRISTIAN MARIA LIANE si prop. str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730
Proiectant Urbanism:	SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 CUI: RO 17691741 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO office@up-town.ro +40 741 197553
Proiect:	PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RELETE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n.IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635
coordonat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail
plansa:	REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA
proiectat redactat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail



Proiect nr: 12SB-2024
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa: U-03.1
Scara: 1:1000
Data: iunie 2024

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 exist. nord partial De2485/20

teren - IE 109634

teren - IE 109635

teren - IE 112012

teren - IE 109638

teren - IE 114734

teren - IE 114735

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. 184 din 12.03.2024, 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 5374mp

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 Siguranța Construcțiilor și Apararea Interesului Public

- autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa.

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

Sectiunea I. UTILIZARE FUNCTIONALA
Articolul 1. Utilizari permise
Utilizări permise <ul style="list-style-type: none">- Locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,
Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari
Utilizări permise cu condiționari <ul style="list-style-type: none">- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 3000mp.- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona
Articolul 3. Utilizari interzise
Utilizări interzise <ul style="list-style-type: none">- 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 450 mp. si este accesibila pietonal si carosabil direct sau indirect dintr-o circulatie publica;
IV.ii.4.2 Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului P.U.Z. In cazul dezmembrarilor alea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.
Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
IV.ii.5.1 Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de nord) va fi de minim 3m, min H/2.
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 si sud cu o distanta de minim 3m, nu mai puțin de H/2. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara sudica a loturilor initiaatoare cu o distanta minima de 5m, nu mai puțin de H.
Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
IV.ii.7.1 NU este permisa amplasarea mai multor locuinte pe acelasi teren. <ul style="list-style-type: none">- Anexele vor respecta aceleasi reguli ca si constructiile principale, cu exceptia ca pot fi alipite constructiei pe care o deservesc si sau la distanta de aceasta in limita edificabilului. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate.
Articolul 8. Circulatii si Accese
IV.ii.8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
IV.ii.8.2 Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Articolul 9. Stationarea autovehiculelor
IV.ii.9.1 Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în afara domeniului public.
IV.ii.9.2 Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conf. RLU aferent PUG Cismadie.
IV.ii.9.3 Se vor asigura minim: <ul style="list-style-type: none">• pentru case de locuit:<ul style="list-style-type: none">- în interiorul parcelei: 2 auto;• pentru celelalte functiuni permise:<ul style="list-style-type: none">- un loc de parcare la 150mp suprafata desfasurata a constructiei, dar minim doua locuri de parcare.- un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim doua locuri.
Articolul 10. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor
IV.ii.10.1 Regim de înaltime admis va fi: S+P+1E / D+P / P+E
IV.ii.10.2 Inaltimea maxima admisa va fi: H max. cornisa/atic = 7.2m masurata de la CTN in orice punct al constructiei;
Articolul 11. Aspectul exterior al cladirilor
IV.ii.11.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
Articolul 12. Conditii de echipare edilitara
IV.ii.12.1 Pentru toate cladirile noi vor trebui asigurate dotarile edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul

Conform PUG Cismadie/ Cismadioara.L2 – cu exceptiile prevazute in prezenta documentatie PUZ

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)

Bilant teritorial – 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 jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al mării 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 proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) și suprafata parcelei inclusa în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și 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. Proiecția 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 construita.

Exceptii 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 suprafața 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 suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definierea Termenilor Utilizați în Lege)

Parcelare – operațiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

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 portii 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 între proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan - 2002).

Retragere (a unei construcții) – 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 zfiate la 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).

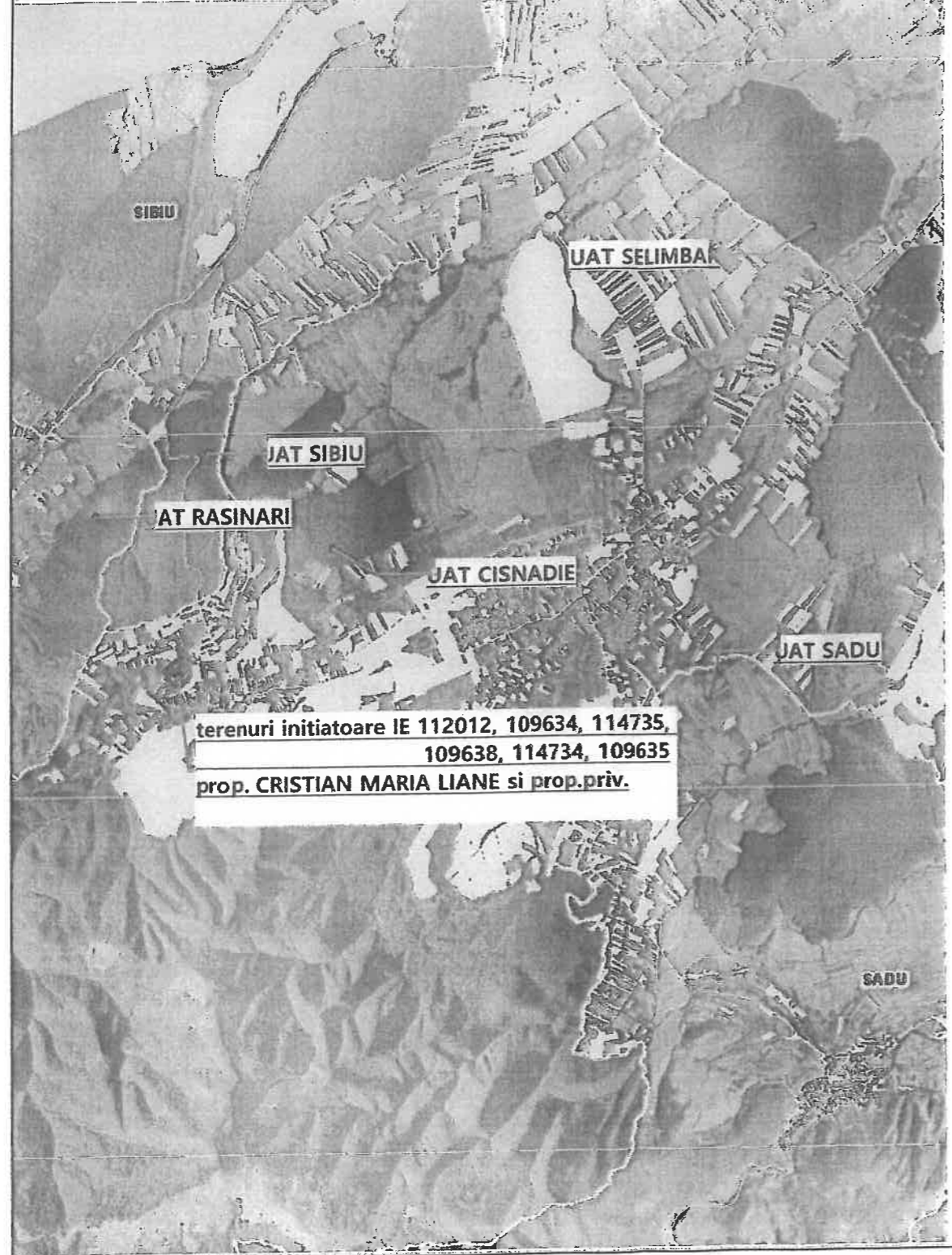
Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune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



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
DANIELA-MARIA SZASZ

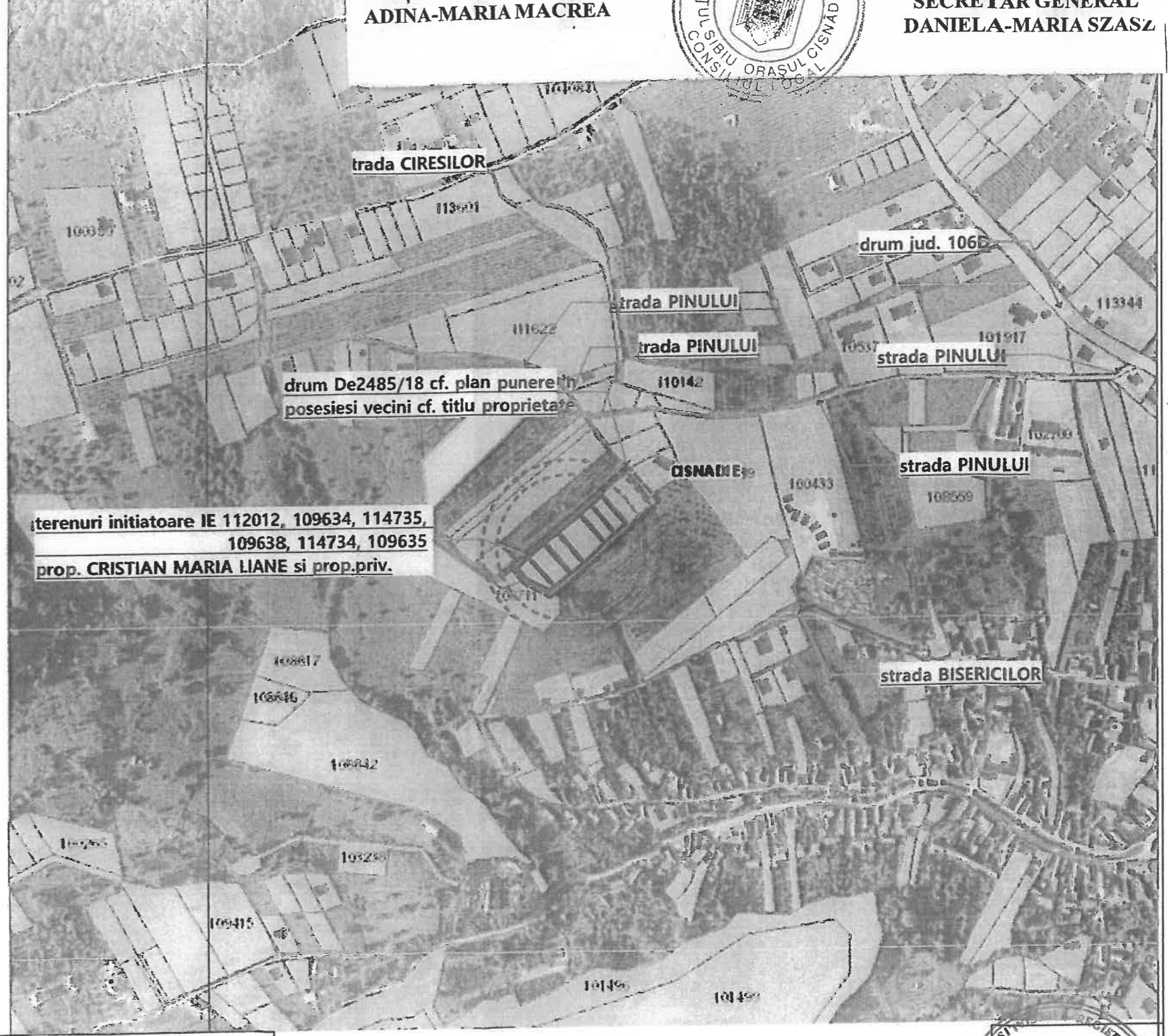
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADINA-MARIA MACREA

INCADRARE IN TERITORIU
sc 1:50.000



terenuri initiatore IE 112012, 109634, 114735,
109638, 114734, 109635
prop. CRISTIAN MARIA LIANE si prop.priv.

INCADRARE IN ZONA
sc 1:5.000



terenuri initiatore IE 112012, 109634, 114735,
109638, 114734, 109635
prop. CRISTIAN MARIA LIANE si prop.priv.

LEGENDA:

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

Beneficiar:	CRISTIAN MARIA LIANE si prop. str. Rasaritului, nr 19 B, Sura Mare, 0755583730
Proiectant Urbanism:	SC UP-TOWN SRL J32/ 869/ 2005 CUI: RO 17691741 Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO office@up-town.ro +40 741 197553
proiect:	PUZ PENTRU COSNTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODARESTI FUNCTIUNI CONEXE ZONELOR REZIDENTIALE, EXTINDERE RELETE UTILITATI SI BRANSAMENTE UTILITATI Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA, De2485/20 (zona str.Pinului), f.n.,IE 112012, 109634, 114735, 109638, 114734, 109635
coordonat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail
plansa:	INCADRARE IN ZONA si TERITORIU
proiectat redactat:	arh.urb.Trausan Radu Mihail
Proiect nr:	125B-2024
Faza:	P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa:	U-01.1
Scara:	1:1000
Data:	Iunie 2024

