

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 65

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și branșamente utilități" în Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793; beneficiari Rațiu Teodor-Remus și proprietarii

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de 17 consilieri, la data de 27 februarie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 4039/13.02.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 4050/13.02.2025 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. 56/25.02.2025 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 65/25.02.2025;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Reparcelare teren și construire locuințe individuale, extindere rețele și branșamente utilități" în Cisnădioara, str. Pinului FN, CF. 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793; beneficiari Rațiu Teodor-Remus 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 8573 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:

"COMASARE TERENURI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE"

- POT max. propus=25%

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

- regim de construire propus= D+P+E/S+P+E/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 anexp 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 1800 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

*** funcțiuni interzise:**

- alte funcțiuni decât cele admise

*** retragerea minimă 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.

*** retrageri minime față de limitele laterale:**

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la 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 6,00 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

*** împrejuririle:** împrejuririle spre stradă va fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m, se recomandă să aibă următoarea configurație: un soclu opac de 0,60 m și parte transparentă până la înălțimea de 2,00 m dublat 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 De 2485/18 propus pentru supralărgire la o ampriză totală de 9,00 m (De 2485/18) respectiv din drumurile nou propuse la o ampriză

de 5,00 m. În vederea realizării supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică,, se va ceda în condițiile legii suprafața de 222,00 mp în favoarea domeniului public.

Reglementari 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 în 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 bazin etanș vidanjabil. 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 în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și 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. 362 din 17.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11673 din 09.06.2023 și Raportul Informării și Consultării publicului nr. 161 din 04.01.2024 - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară cu 6/P.V din 12.09.2023 nr. 18676 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 21.03.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 7414 din 28.03.2024 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 construire (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 URBANE 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 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. 161/04.01.2024 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 Rațiu Teodor Remus și proprietarii

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 Cisnădie în data de 27 februarie 2025, cu 17 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**



**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. Rațiu Teodor Remus, str. Argesului nr.6, Sibiu, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 65/27 februarie 2025 ¹			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3

1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ simplă o s-a făcut cu majoritate calificată x absolută o ²	27/02/2025	
2	Comunicarea către primar ²⁾	07/03/2025	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	07/03/2025	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾ +5)	07/03/2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾ +5)	07/03/2025	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	07/03/2025	

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 comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei 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 comunei."

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."

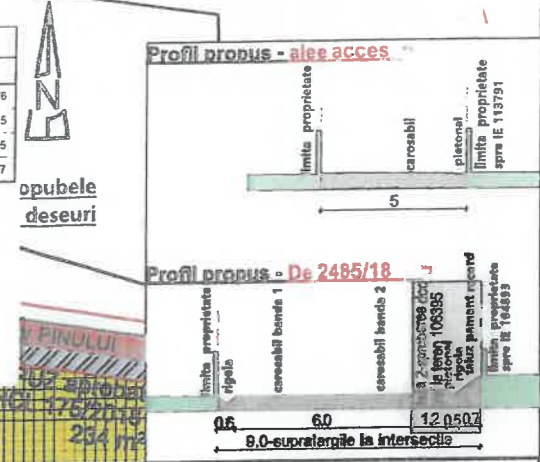
⁶⁾Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."

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:	8573.0 mp	100.00%
S drum est De2485/18 (/22)	218.0 mp	2.54%
S drum vest De 2491/2/1/2	445.0 mp	5.19%
S teren BIN - IE 108585	4910.0 mp	57.27%
S teren RR - IE 113189	749.0 mp	8.74%
S teren RR - IE 113792	386.0 mp	4.50%
S teren RR - IE 113791	365.0 mp	4.26%
S teren FD- IE 113188	751.0 mp	8.76%
S teren FD- IE 113794	384.0 mp	4.48%
S teren FD- IE 113793	365.0 mp	4.26%
S teren prop. priv. PUZ, din care:	7910.0 mp	92.27%
S teren alocat pentru circ. public	222.0 mp	2.59%
S teren alocat pentru alee acces 5m	846.0 mp	9.87%
S teren utilitati - PUT comun	14.0 mp	0.16%
S teren Curti Constructii	6828.0 mp	79.65%
Rezulta:		
S circulatii	1731.0 mp	20.19%
S teren C.C.	6828.0 mp	79.65%
S teren asig utilitati comune/stabilizare dr. verificare	14.0 mp	0.16%
	8573.0 mp	100.00%

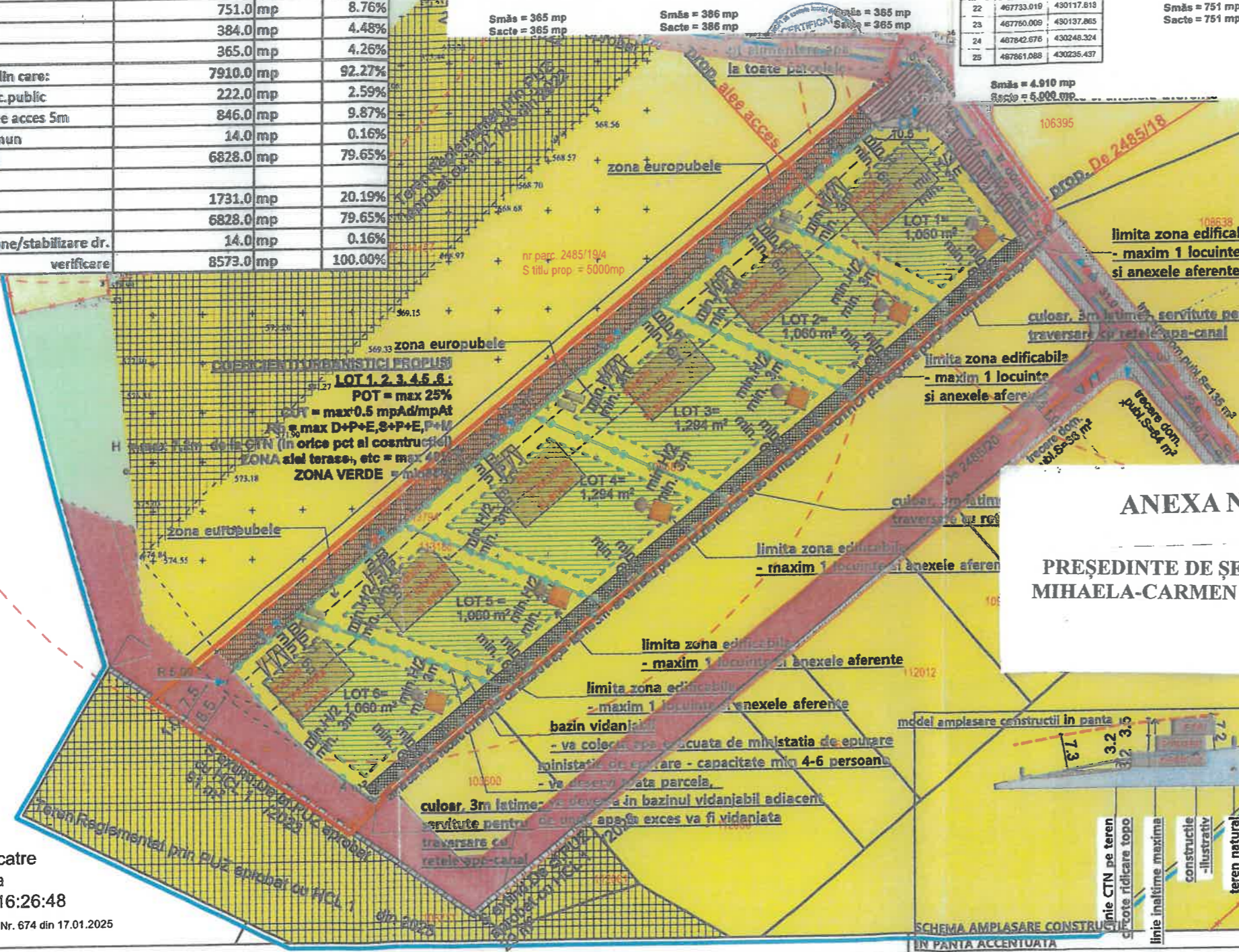
Nr. CAD	Inventar de coordonate	Nr. CAD	Inventar de coordonate	Nr. CAD	Inventar de coordonate	Nr. CAD	Inventar de coordonate	Nr. CAD	Inventar de coordonate
	Nr.pct. N[m] E[m]		Nr.pct. N[m] E[m]		Nr.pct. N[m] E[m]		Nr.pct. N[m] E[m]		Nr.pct. N[m] E[m]
Nr. CAD 113791	7 467816.658 430222.905	Nr. CAD 113792	8 467816.398 430225.253	Nr. CAD 113793	9 467816.665 430155.224	Nr. CAD 108585	13 467754.922 430088.141	Nr. CAD 113188	14 467813.385 430157.876
	8 467816.398 430225.253		9 467816.665 430155.224		10 467819.776 430152.709		14 467813.385 430157.876		15 467813.385 430227.715
	9 467816.665 430155.224		14 467813.385 430157.876		11 467761.113 430082.744		17 467806.965 430163.067		16 467885.210 430232.495
	10 467810.776 430152.709		15 467811.934 430227.715		12 467758.098 430085.572		18 467748.676 430093.587		17 467806.965 430163.067



SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.

S teren C.C. (max.6 locuinte / 6 loturi)	6828.0 mp	100.00%
Sc max / POT max.	1707.0 mp	25.00%
Sd max / CUT max.	3414.0 mp	0.5
S verde min/m	2389.8 mp	35.00%
S max platforme dale/beton	2731.2 mp	40.00%
D+P+1E / S+P+1E / P+M		
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	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-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 limita de proprietate si in raport cu suprafata fiecarui teren.



ANEXA NR. 1 LA H.C.L. 65/27 februarie 2025

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MIHAELA-CARMEN SEUSAN

CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ

Semnat digital de catre
 Paul Muresan-Iuga
 Data: 21.01.2025 16:26:48
 Vizat spre neschimbare AVIZ Nr. 674 din 17.01.2025

LEGENDA:

	LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI		ZONA EDIFICABILA MAXIMA		CONTUR CONSTRUCTII POSIBILE-ILUSTRATIV
	LIMITA PARCELE PROPUSE prin prezentul PUZ		SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI DE 8.6m al strazii - 63mp din IE 113277		ACCES AUTOPIETONAL/UTILITATI
	LIMITA ZONA DE STUDIU		CONTUR CIRCULATII PUBLICE		culoar proprietate privata servitute trecere retele apa canal-3m latime
	LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF		MOBILE 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
	GARDURI EXISTENTE IN TEREN		PROP. CE URMEAZA A FI Reglementata ca DOMENIUL PUBLIC in baza PUZ sau PUD care se va elabora ulterior - pt realizare ampriza drumuri		
	LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA				
	ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ				

Beneficiar: RATIU TEODOR-REMUS - CI seria SB nr 882863, si proprietarii str. Argesului, nr. 6, ap 1, Sibiu, jud.SB - RO | tel. 0740303095

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 - REPARCELARE TEREN si CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE RELELE SI BRANSAMENTE UTILITATI, Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnadie), De2485/18, f.n., teren initiator 7910mp, nr CE/IE 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793
 coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
 proiectat/redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

Proiect nr: 05SB-2023
 Faza: P.U.Z. si A.O.
 Nr. plansa: U-03.1
 Scara: 1:1000
 Data: mai 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent PUZ - REPARCELARE TEREN si CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE, EXTINDERE RELETE
SI BRANSAMENTE UTILITATI-

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:

S drum est De2485/18 (/22)
S drum vest De 2491/2/1/2
S teren BIN - IE 108585
S teren RR - IE 113189
S teren RR - IE 113792
S teren RR - IE 113791
S teren FD- IE 113188
S teren FD- IE 113794
S teren FD- IE 113793

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. 362 din 17.05.2023, 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 8573 mp

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 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.
- 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.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca toți coeficienții urbanistici propuși să nu depășească limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta normele de siguranță a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.
- 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.
- 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

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

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- acces carosabile – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice;
- acces pietonale – autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale.
- 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)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitară

- 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.
- 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.
- 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).
- 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

- loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei de 1000mp
- 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 aferente 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

- 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)
- 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.
- 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
- imprejmuiri – este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor; aspectul

împrejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei; H max gard 2.1m

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

II.1. Unitati si Subunitati Functionale

Conform PUG Cisnădie/Cisnădioara, zona reglementata face parte din intravilanul loc Cisnădioara, Zona reglementata se încadrează în 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 1800mp.
- 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. si este accesibila pietonal si carosabil direct sau indirect dintro circulatie publica;

IV.ii.4.2 Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, sunt permise dezmembrari si alipiri, 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 PUZ. In cazul dezmembrarilor aleea 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 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, nu mai puțin de H/2.

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara sudica a loturilor initiatoare cu o distanta minima de 6m, nu mai puțin de H

In cazul reparcelarii Steren trebuie sa fie min 1000 mp.

Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

IV.ii.7.1 In cazul in care beneficiarul doreste edificarea mai multor constructii aceste Cladirile se vor amplasa pe aceeasi parcela la o distanta minima egala cu inaltimea maxima a celei mai inalte, exceptie facand fatadele care enu adapostesc camere de dormit sau de zi si care pot fi la o distanta mai mica decat inaltimea celei mai mari cladiri.

- Anexele vor respecta aceleasi reguli ca si constructiile principale, cu exceptia 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 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 Accesele 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 Cisnădie.

IV.ii.9.3 Se vor asigura minim:

- pentru case de locuit:
 - în interiorul parcelei: 2 auto;
- pentru celelalte functiuni permise:

- 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 inaltime admis va fi: S+P+E, D+P+E, P+M

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 retelelor edilitare publice sau prin solutii alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor in vigoare.

Articolul 13. Spatii libere si spatii plantate

IV.ii.13.1 Se vor asigura in cadrul fiecarei parcele spatii verzi cu suprafata minima in conformitate cu prevederile Spatii verzi si plantate din RLU aferent PUG.

IV.ii.13.2 Pentru constructii de locuinte suprafata verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mica de 35% din suprafata parcelei respective.

Articolul 14. Imprejmuiri si Anexe -

IV.ii.14.1 Gardurile vor avea inaltimea de maxim 2m. Se recomanda ca, pentru pastrarea unei imagini unitare in zona, se recomanda ca acestea sa aiba urmatoarea configuratie: soclu opac 0.6m + parte transparenta pana la inaltimea de 2m, dublata eventual de gard viu sau alt tip de "ecran" plantat.

Sectiunea iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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 - locuinte unifamiliale				
S total reglementat, din care:	8573.0	mp	100.00%	
S drum est De2485/18 (/22)	218.0	mp	2.54%	
S drum vest De 2491/2/1/2	445.0	mp	5.19%	
S teren BIN - IE 108585	4910.0	mp	57.27%	
S teren RR - IE 113189	749.0	mp	8.74%	
S teren RR - IE 113792	386.0	mp	4.50%	
S teren RR - IE 113791	365.0	mp	4.26%	
S teren FD- IE 113188	751.0	mp	8.76%	
S teren FD- IE 113794	384.0	mp	4.48%	
S teren FD- IE 113793	365.0	mp	4.26%	
Steren prop.priv. PUZ, din care:	7910.0	mp	92.27%	
S teren alocat pentru circ.public	222.0	mp	2.59%	
S teren alocat pentru alee acces 5m	846.0	mp	9.87%	
S teren utilitati - PUT comun	14.0	mp	0.16%	
S teren Curti Constructii	6828.0	mp	79.65%	
Rezulta:				
S circulatii	1731.0	mp	20.19%	
Steren C.C.	6828.0	mp	79.65%	
Steren asig utilitati comune/stabilizare dr.	14.0	mp	0.16%	
	verificare	8573.0	mp	100.00%
SUPRAFETE MAX./MIN. pt teren C.C.				
S teren C.C. (max.6 locuinte / 6 loturi)	6828.0	mp	100.00%	
Sc max / POT max.	1707.0	mp	25.00%	
Sd max / CUT max.	3414.0	mp	0.5	
S verde minim	2389.8	mp	35.00%	
S max platforme dale/ beton	2731.2	mp	40.00%	
Rh	D+P+1E / S+P+1E / P+M			
Hmax (de la CTN in orice punct al constr.)	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=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 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 constructiei 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)

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 având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzută cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietre, cai de comunicatii, 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 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 suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața 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 suprafața construită (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc 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 suprafața 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 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 urbanistică 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 teritoriu

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 zlate 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 aceluasi 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 teritoriala de referinta (UTR) – suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate (cf. GM-007-2000).

Zona construibila – teritoriu al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de construibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

Zona de protectie a monumentelor istorice – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pana la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri in municipii si orase, de 200 metri in comune si de 500 metri in afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – zone protejate)

Zona protejata – teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebita. In raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebita; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrărilor de constructii).

Intocmit: arh. TRAUSAN RADU MIHAIL

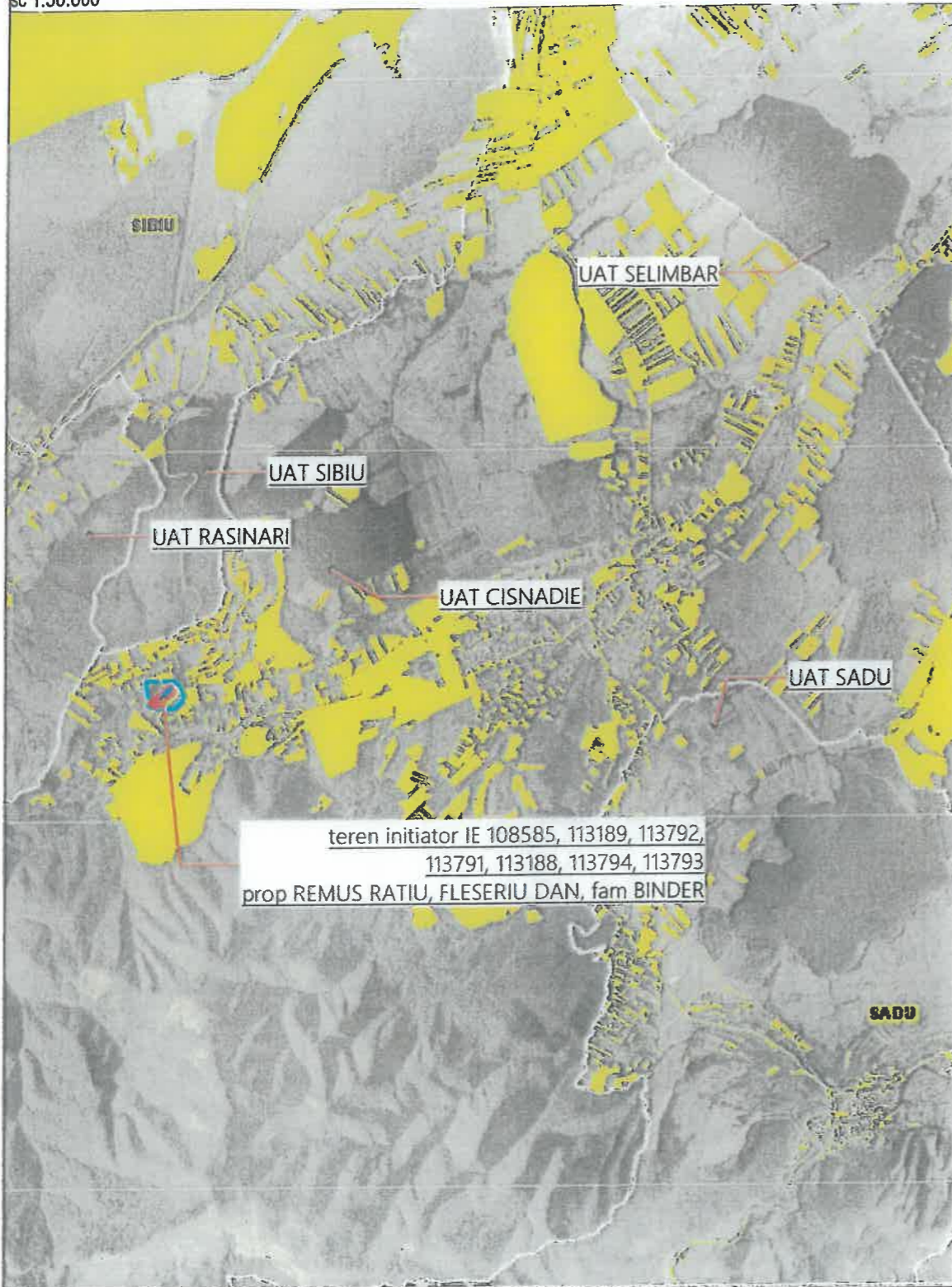


**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN**

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

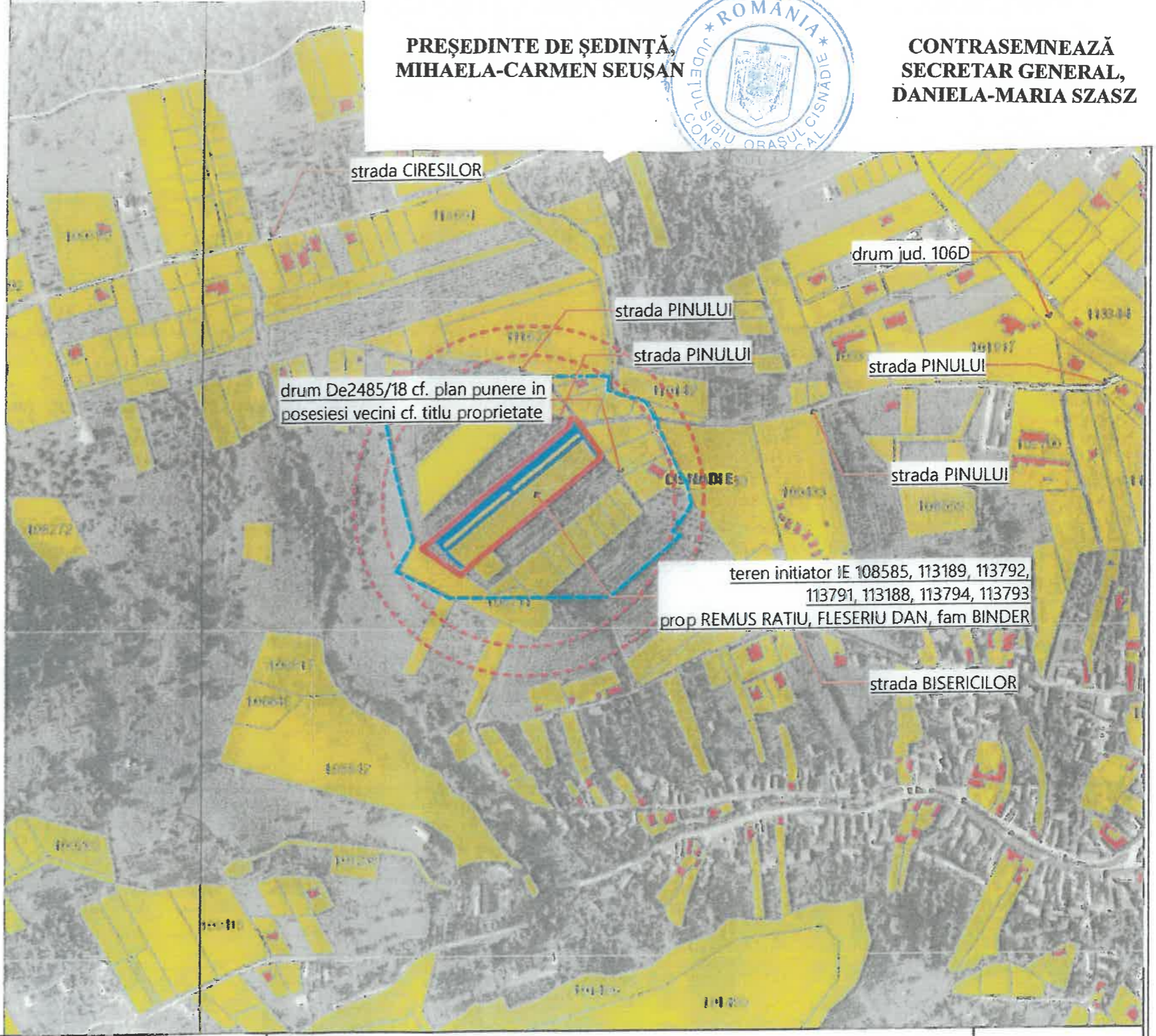


INCADRARE IN TERITORIU
sc 1:50.000



teren initiator IE 108585, 113189, 113792,
113791, 113188, 113794, 113793
prop REMUS RATIU, FLESERIU DAN, fam BINDER

INCADRARE IN ZONA
sc 1:5.000



drum De2485/18 cf. plan punere in
posesi vecini cf. titlu proprietate

teren initiator IE 108585, 113189, 113792,
113791, 113188, 113794, 113793
prop REMUS RATIU, FLESERIU DAN, fam BINDER

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA-CARMEN SEUȘAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ

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: RATIU TEODOR-REMUS - Ci seria SB nr 882863, si proprietarii
str. Argesului, nr. 6, ap 1, Sibiu, jud.SB - RO | tel. 0740303095

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 - REPARCELARE TEREN si CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, EXTINDERE REȚELE
SI BRANSAMENTE UTILITATI, Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnădie), De2485/18, f.n.,
teren initiator 7910mp. nr CF/ IE 108585, 113189, 113792, 113791, 113188, 113794, 113793

coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail
proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

plansa: INCADRARE IN TERITORIU
INCADRARE IN ZONA



Proiect nr. 05SB-2023
Faza: P.U.Z. si A.O.
Nr. plansa: U-01.1
Scara: 1:50.000; 1:5.000
Data: mai 2023

