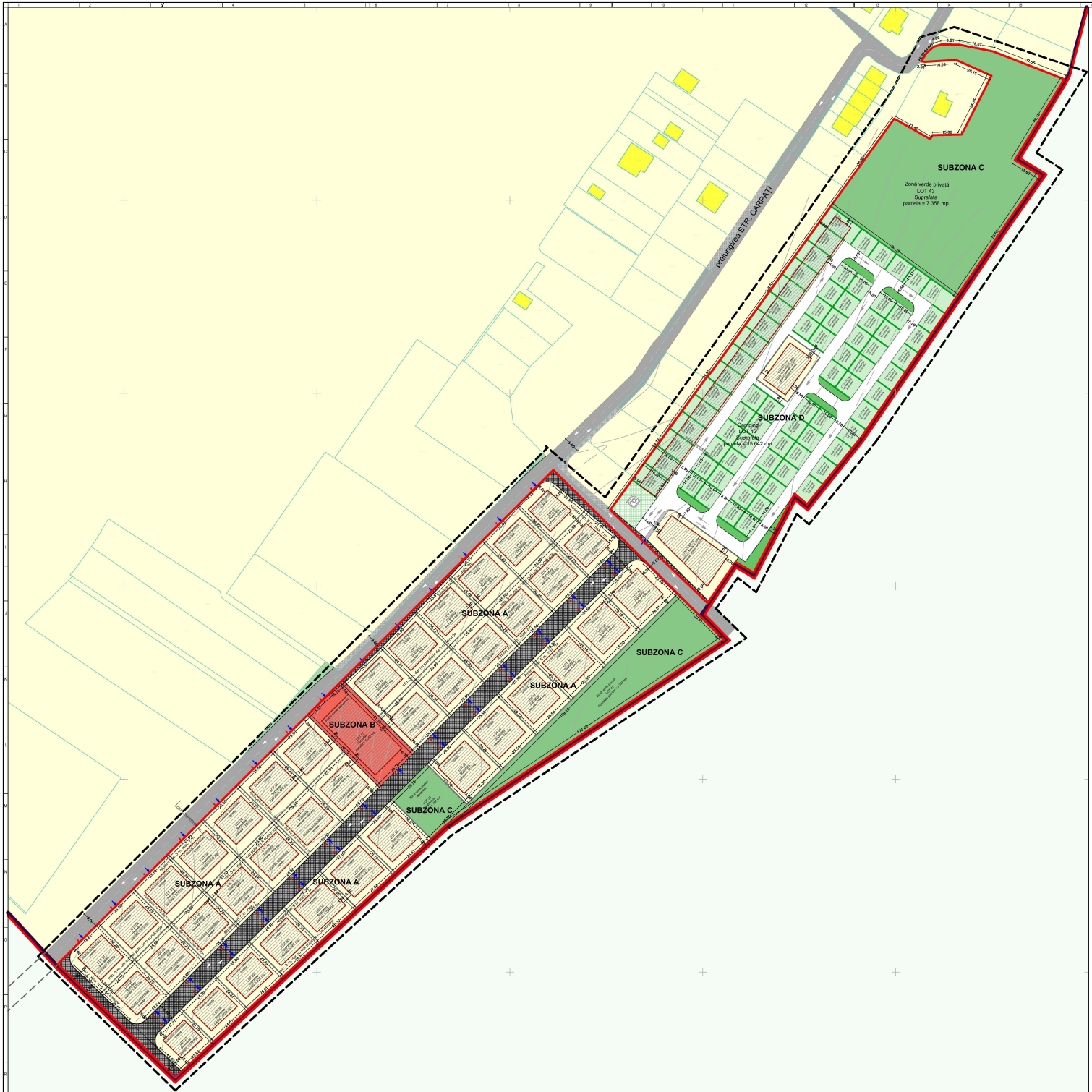


LOC. CISNADIE, JUD. SIBIU

CONCEPT PROPUS

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL
- LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG CISNADIE
- LIMITA PARCELE CONFORM EXTRASE CF
- LIMITE PARCELE VECINE EXISTENTE CONFORM ETERRA

FUNCTIUNI

- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE
- ZONĂ SERVICII/COMERȚ
- TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN
- ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- TERENURI CEDATE PENTRU REALIZARE ȘI MODERNIZARE STRĂZI:
  - MODERNIZARE PRELUNGIREA STR. BĂILOR, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 226 mp,
  - REALIZARE STRADĂ ÎNCINTĂ AMPRIZĂ 9,0 m, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.241 mp,
  - MODERNIZARE DRUM SITUAT LA NORD-EST, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 310 mp,
  - REALIZARE DRUM SITUAT LA SUD-EST, LA LIMITĂ CU EXTRAVILANUL, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 390 mp.
- TEREN CARE VOR FI CEDATE DE CĂTRE VECINI ÎN CADRUL ALTOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU MODERNIZAREA PRELUNGIRII STR. CARPAȚI
- ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE ÎN CADRUL PARCELELOR
- EDIFICABIL
- ACCESE ÎN PARCELE

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	58.800,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUSĂ SPRE CEDARE	4.167,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	54.633,0	100,00 %
LOCUIRE (SUBZONA A)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	9.174,0	35,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	5.700,0	21,74 %
ZONĂ VERDE	11.338,0	43,26 %
TOTAL LOCUIRE (SUBZONA A)	26.212,0	100,00 %
COMERȚ/SERVICII (SUBZONA B)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	805,0	60,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	269,0	20,00 %
ZONĂ VERDE	269,0	20,00 %
TOTAL COMERȚ/SERVICII (SUBZONA B)	1.343,0	100,00 %
ZONE VERZI DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ ȘI ZONE VERZI PRIVATE (SUBZONA C)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	1.715,0	15,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	1.143,0	10,00 %
ZONĂ VERDE	8.578,0	75,00 %
TOTAL ZONĂ VERDE PUBLICĂ (SUBZONA C)	11.436,0	100,00 %
TURISM/CAZARE (SUBZONA D)		
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCȚII	2.346,0	15,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	4.693,0	30,00 %
ZONĂ VERDE	8.603,0	55,00 %
TOTAL TURISM (SUBZONA D)	15.642,0	100,00 %

CF-uri terenuri reglementate

CF nr. 108063, S teren = 8.800 mp, livadă, Jula Ioan
CF nr. 105369, S teren = 5.300 mp, livadă, Jula Ioan
CF nr. 108034, S teren = 16.500 mp, S mas. teren = 16.223 mp, livadă,Jula Ioan
CF nr. 108082, S teren = 10.500 mp, S mas. teren = 10.325 mp, livadă, Jula Ioan și Jula Mărioara Dorina
CF nr. 110886, S teren = 17.700 mp, livadă, Jula Ioan

Indicii urbanistici propusi prin PUZ indici care se încadrează în prevederile PUG Cisnadie :

LOCUIRE (SUBZONA A)
P.O.T. max = 35 %
C.U.T. max = 1.05 (pentru regim de inaltime S+P+E, D+P+M/R)
Hmax comisa = 8.00 m de la ctn
Hmax coama sau atic superior = 10.00 m de la ctn

COMERȚ/SERVICII (SUBZONA B)
P.O.T. max = 60 %
C.U.T. max = 1.80 (pentru regim de inaltime P+2E sau D+P+E)
Hmax comisa = 10.00 m de la ctn
Hmax coama sau atic superior = 14.00 m de la ctn

ZONE VERZI DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ (SUBZONA C)
P.O.T. max = 15 %
C.U.T. max = 0.20 (pentru regim de inaltime S+P)
Hmax comisa = 5.00 m de la ctn
Hmax coama sau atic superior = 5.00 m de la ctn

TURISM/CAZARE (SUBZONA D)
P.O.T. max = 15 %
C.U.T. max = 0.45 (pentru regim de inaltime S+P+E, D+P+M/R)
Hmax comisa = 8.00 m de la ctn
Hmax coama sau atic superior = 10.00 m de la ctn

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

SUBZONELE A,B,C
- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță min. de **5,0 m**, dar max. **7,0 m**, exceptând clădirile de pe LOT 15 - Servicii/comerț, unde se vor retrage cu minim **6,0 m**,
- toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa superioară sau atic, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,0 m**, exceptând clădirile de pe LOT 15 - Servicii/comerț, se vor retrage cu minim **6,0 m**.
- prima clădire de la aliniamentul din cadrul fiecărei parcele de locuire, nu va depăși adâncimea de **15,0 m** de la aliniament,
- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **4,0 m** dacă fronturile opuse nu au camere locuibile,
- garajele și alte anexe se pot amplasa doar pe limita lateral stângă a parcelei (limită estică). Ele se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cornișă = **2.2 m**. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

SUBZONA D
- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță min. de **3,0 m**, exceptând clădirile de pe LOT-urile 1-16, care se vor retras cu minim **1,0 m**,
- toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa sau atic. În punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,0 m**, exceptând clădirile situate pe LOT C32 care se vor amplasa retras față de limita laterală dreaptă (limita sudică) cu **5,0 m**;
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă sau atic, măsurată în punctul cel mai înalt în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,0 m**, exceptând clădirile de pe LOT C39, se vor retrage cu minim **3,0 m**.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

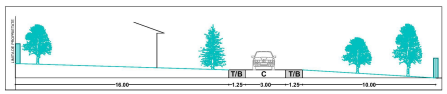
- pe LOT-urile 1-14, 16-33, 35-40 se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim izolat (38 unități locative),
- pe LOT 15 se vor construi clădiri de servicii/comerț,
- se va constitui LOT 42 pentru turism/cazare,
- se va constitui o parcelă pentru zonă verde de folosință comună a zonei de locuire - LOT 34,
- se formează LOT-urile 41 și 43 - zone verzi private.

PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMĂTOARELE CONDIȚII PENTRU SUBZONA A:

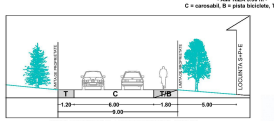
a) front la stradă de minim 14,0 m pentru fiecare unitate locativă izolată,
b) suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru locuințe în regim izolat,
c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

NECESAR DE PARCAJE:

- se vor asigura minim 2,0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă,
- nu se admite parcarea pe circulațiile publice,
- pentru alte funcțiuni vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.



PROFIL TRANSVERSAL 2-2 ALEE CAMPING
- AMPRIZĂ 0,00 m –
C = carosabil, B = pista bicicleta, T = trotuar



PROFIL TRANSVERSAL 1-1 PRELUNGIRE STR. CARPAȚI
- AMPRIZĂ 9.00 m –
C = carosabil, B = pista bicicleta, T = trotuar

URBAN PLANNING
CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro urbanplanningsb@gmail.com

specificatie	nume	semnatura		
			Data: 02/2025	BENEFICIAR: JULA IOAN str. Băilor, nr.38, loc. Cisnădie, jud. Sibiu
șef proiect	arh. Luminița ISPAS			
proiectat	arh. Luminița ISPAS		Scara: 1:1000	DENUMIRE PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ PRIVIND REGIMUL DE ÎNĂLȚIME, REGIMUL DE ALINIERE, CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVULUI: LOTIZARE CU FUNCȚIUNI MIXTE, CAMPING, TURISM ȘI LOCUIRE, str. Băilor, nr.38, loc.Cisnădie, jud.Sibiu
desenat	ded. urb. Paloma OROS ded. urb. Ioan ISTRATE			DENUMIRE PLANȘA: CONCEPT PROPUS

Proiect nr: 01/2025
Faza: PUZ
Planșa nr: 2.0