

Semnal digital de cablu
Paul Mărmăreș
Data: 09.04.2025 14:33:42
Vestire nr. înscrisurii AVIZ Nr. 241 din 08/04/2025



PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHEMARE FUNCȚIONALE DIN SUBZONA L3 ÎN SUBZONA M2 PENTRU EXTINDEREA HĂLII

PROPOUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
Prin prezenta documentație, beneficiarul solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal având ca obiect „Schimbare de funcțiune din subzona L3 în subzona M2, în vederea extinderii halei existente”, pe un teren situat în intravilanul orașului Cisnădie, județul Sibiu. Totodată, se propune comasarea celor două parcele identificate prin C.F. nr. 102811 și C.F. nr. 114862, în vederea creării unui amplasament unitar care să permită dezvoltarea investiției în condiții optime din punct de vedere urbanistic, funcțional și tehnic.

Principalele direcții de intervenție care susțin materializarea propunerilor din cadrul acestui P.U.Z. vizează stabilirea regimului de construire, prin determinarea coeficienților urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime și retrageri față de limitele de proprietate), precum și integrarea armonioasă a fondului construit propus în contextul urban existent.

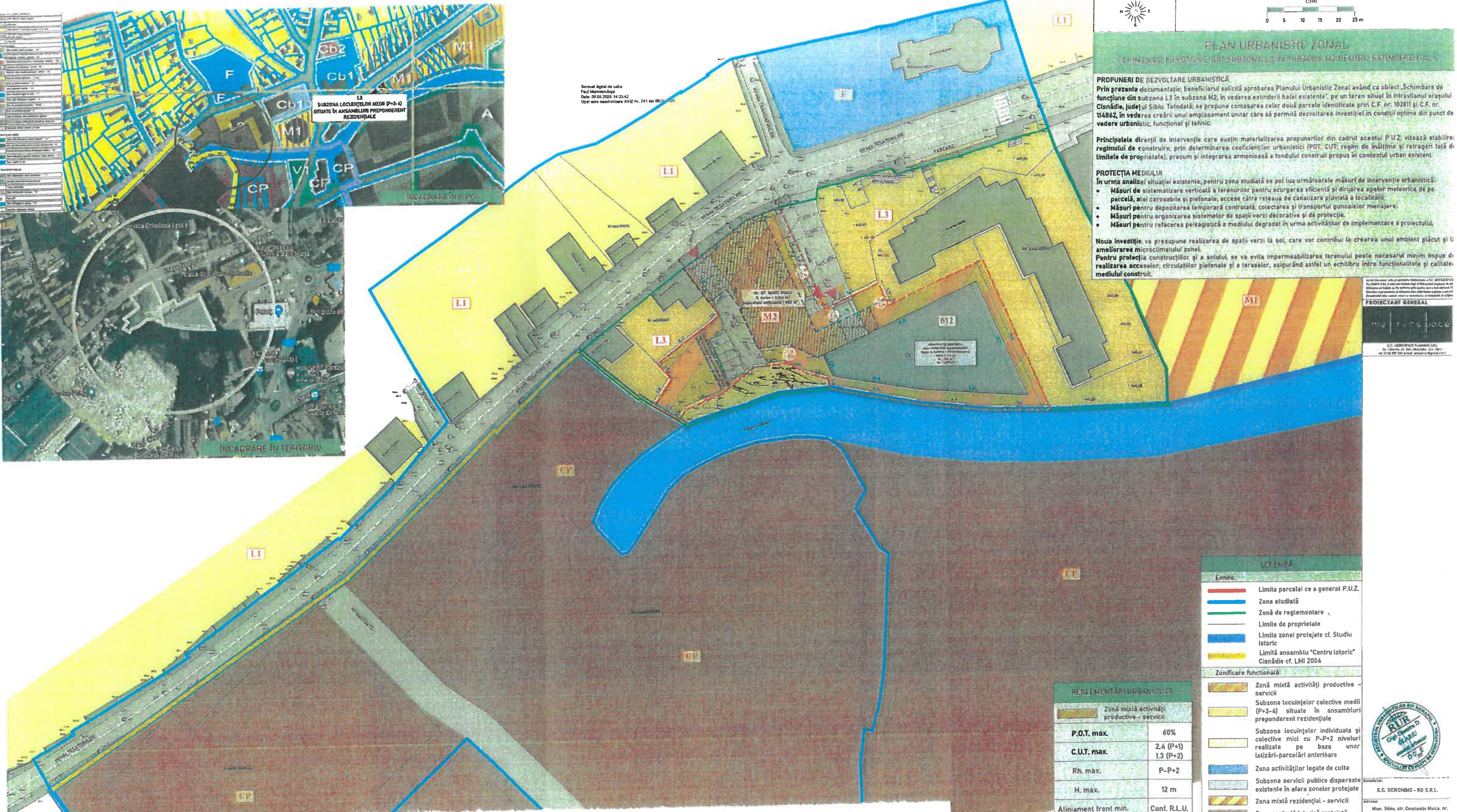
PROTECȚIA MEDIULUI
În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- Măsuri de sistematizare verticală a terenurilor pentru scurgerea eficientă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, ale carosabile și pietonale, acces către rețeaua de canalizare pluvială a localității.
- Măsuri pentru depozitarea temporară controlată, colectarea și transportul gunoalelor menajere.
- Măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative și de protecție.
- Măsuri pentru refacerea peisajistică a mediului degradat în urma activităților de implementare a proiectului.

Noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol, care vor contribui la crearea unui ambient plăcut și la ameliorarea microclimatului zonei.

Pentru protecția construcțiilor și a solului, se va evita impermeabilizarea terenului peste necesarul minim impus de realizarea acceselor, circulațiilor pietonale și a teraselor, asigurând astfel un echilibru între funcționalitate și calitatea mediului construit.

Proiectant general:
S.C. GERONIMO - RO S.R.L.
Adresa: Men. Sibiu, str. Constantin Noica, nr. 44, județul Sibiu



REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
Zonă mixtă activități productive - servicii	
P.O.T. max.	60%
C.U.T. max.	2.4 (P+1) 1.3 (P+2)
Rh. max.	P-P+2
H. max.	12 m
Aliniament front min.	Conf. R.L.U.
Retragere posterioară min.	1/2 H ≥ 5
Retragere laterală min.	Conf. R.L.U.
Spații verzi minime	20%

LEGENĂ	
Limite:	
[Red line]	Limita parcelei ce a generat P.U.Z.
[Yellow area]	Zona studiată
[Green area]	Zonă de reglementare
[Black line]	Limite de proprietate
[Blue area]	Limita zonei protejate cf. Studiu Istoric
[Yellow area]	Limită ansamblu "Centru Istoric" Cisnădie cf. LMI 2004
Zonificare funcțională:	
[Yellow area]	Zonă mixtă activități productive - servicii
[Light yellow area]	Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
[Light green area]	Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baze unor lotizări-parcelări anterioare
[Blue area]	Zona activităților legate de culte
[Light blue area]	Subzona servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate
[Orange area]	Zona mixtă rezidențial - servicii
[Brown area]	Zona centrală istorică protejată
[Hatched area]	Edificabil propus
[Blue dashed line]	Aliniament
[Black dashed line]	Retrageri
[Red dashed line]	5 m Aliniament și retrageri
Circulații:	
[Blue dashed line]	Circulații carosabile (străzi asfaltate)
[Green dashed line]	Circulații carosabile (alee pavată)
[Black dashed line]	Circulații pietonale (trotuar asfaltat)
Altele:	
[Green line]	Gard viu
[Green area]	Construcție existentă pe parcela studiată
[Green area]	Construcții existente în vecinătate
[Blue area]	Ape
[Black line]	Acces auto
[Black line]	Acces pietonal

BILANT TERITORIAL TOTAL NR. EF. ÎN ZONĂ S1 102811		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (m ²)	PROCENT / COEFICIENT
suprafață edificabilă	832	24.73%
suprafață construită maxim admisă	2.018.40	60%
suprafață desățurată maxim admisă	6.073.60 4.373.20	2.4 1.3
suprafață minimă spații verzi	672.80	20%
suprafață circulații	672.80	20%
TOTAL (Suprafața teren)	3.346.80	100%

ANEXA nr. 1 la proiectul de hotărâre nr. 110 din 15.05.2026

Arhitect șef,
Ionela JULA

Referent,
Elena BACIU



INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE
Daniela-Maria SZASZ



S.C. GERONIMO - RO S.R.L.	
Adresa: Men. Sibiu, str. Constantin Noica, nr. 44, județul Sibiu	
Activitatea profesională: SCHIMBARE FUNCȚIONALE DIN SUBZONA L3 ÎN SUBZONA M2 PENTRU EXTINDEREA HĂLII	
Amplasament: Oraș Cisnădie, str. Teserilor, Județul Sibiu, C.F. nr. 102811, 114862	
CLASA DE IMPORTANȚĂ ȘI CATEGORIA DE ÎNCADRARE ȘI DEFERAT / EXPERTIZĂ ME / DATA	
VERIFICATOR TEHNIC:	NUME ȘI SEMNĂ
Șef proiect:	Arh. Șerif Sandu
Proiectant:	Ionela Jula
Coordonator:	Arh. Șerif Sandu
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
Scara:	1:500
Proiect nr.:	1/2023
Faza:	P.U.Z.