

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.
privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

"Construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren" în Cisnădioara, str. Pinului FN, beneficiar SC Alma Maan Development SRL,

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de 23 iunie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 10855/10.06.2022, întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 10862/10.06.2022 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

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

Având în vedere prevederile PUG Cisnădie aprobat prin HCL nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren" în Cisnădioara, str. Pinului FN, beneficiar SC Alma Maan Development SRL, 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 studiată este de 5000 mp.

Art.3 Costul eventualelor lucrări edificare va fi suportat de beneficiari, conform H.C.L. nr. 154/31.08.2021, ART. 11 "REALIZAREA NOII INFRASTRUCTURI URBANE AFERENTE INVESTIȚIEI PROPUSE".

Art.4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: I2-locuințe individuale și colective mici
- funcțiuni admise: Locuințe individuale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora
- funcțiuni permise cu condiționari:

- se admit unitati de cazare, alimentație publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1500 mp si se va elabora un Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;

- amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona.

Indicatori urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: LUCRĂRI DE CONSTRUIRE(LOCUINȚE)

- POT max. propus= 25%

- CUT max. propus=0,70mp ADC/mp teren

- Regim de construire propus=D+P+E

- H max. = Înălțimea maximă a clădirilor conform H.C.L. 154/2021, ART. 20, privind regimul de înălțime în localitatea componenta Cisnădioara (alin.1) înălțimea maximă la coamă este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat(urmărind forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă nu va depăși 7,2 m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct; 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:

*Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat(în urma cedării suprafețelor de teren pentru lărgirea Drumului de exploatare De 2485/22 la o ampriză finală de 8,60 m- 4, 30 m din axul drumului existent) cu o distanță de minim 3,00 m

* Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat, iar clădirile se vor retrage de la limita laterala dreapta(limita NORTH-VEST) 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 3,00 m iar fata de limita laterala stanga(latura din SUD-EST) cu o distanta de minim 15,00 m. In cazul reparcelarii constructiile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

* Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei

-- se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară 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 5,00 m

* Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7,20 m

Forma si dimensiunile parcelelor

- Loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii: suprafata minima a parcelei 1200 mp si frontul la strada de minim 12,00 m, iar adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia;

Spații libere/plantate: zona verde minima acceptată va fi de 35,00% din suprafața parcelei.

Circulații si accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale. Toate locurile de parcare necesare pentru vizitatori și utilizatorii permanenți vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public. Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din Drumul de exploatare DE 2485/22 propus a fi modernizat la o ampriză finală de 8,60 m (4,30 m din axul drumului existent), urmând a se ceda 27,00 mp în favoarea domeniului public. Drumul va avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar.

- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului. Conform H.C.L. 154/31.08.2021 ART. 19 "REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ZONELE ÎN CARE NU EXISTĂ POSIBILITATE EXTINDERII REȚELELOR DE APĂ-CANALIZARE" se propune obligativitatea instalării (micro) stațiilor de epurare. Nu se va elibera certificatul de notare a construcțiilor în cartea funciară decât după verificarea în teren a existenței pușului forat și(micro)stației de epurare.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Cisnădie din data de 19.05.2021 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Sibiu nr. 12206/26.05.2022 si a Avizului Consiliului Județean Sibiu nr. 454/27.05.2022

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. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDIȚIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABANE 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 Cîsnădie vor conține:

- proiect de înprejuinte provizorie a șantierului;
- platformă de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier,
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice

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

Art.8 Prezentă se comunică beneficiarului SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL.
Art.9 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art.10 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

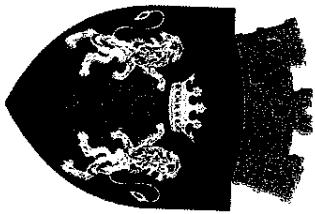
Adoptată la Cîsnădie, în data de 23 iunie 2022, cu voturi „pentru”.

**APROBAT,
PRIMAR,
GHEORGHE HUU**



Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul 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. SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL
- Loc. Sibiu, str. G-ral G.Magheru nr. 60
- 1 ex. afișaj



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Nr.10855/10.06.2022

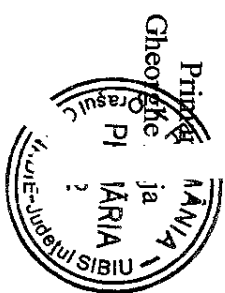
REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REALIZARE SI EXTINDERE REȚELE STRADALE,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI SI DEZMEMBRARE TEREN" în CISNĂDIOARA, str. PINULUI FN,
CF. 100880 beneficiar SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL

Având în vedere documentația la faza P.U.Z, înaintată de SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL, ținând cont că documentația P.U.Z. se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

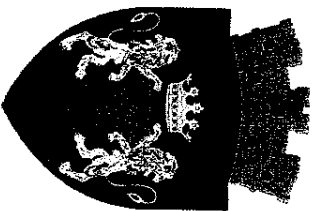
Terenul studiat care a generat documentația P.U.Z. în suprafață de 5000 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Pinului FN.

Aprobarea P.U.Z. se face în conformitate cu dispozițiile art. 56 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care satisface competența Consiliului Local, privind aprobarea iar atribuțiile acestuia sunt prevăzute în art. art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Toate utilitățile si extinderea infrastructurii cf. P.U.Z. vor cădea în sarcina beneficiarului.



Red./Dact. E.B.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr.

De acord

Primar,
Sibiu, 14.07.2015



RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REALIZARE SI EXTINDERE REȚELE STRADALE,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI SI DEZMEMBRARE TEREN" în CISNĂDIOARA, str. PINULUI FN,
CF. 100880 beneficiar SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL, ținând cont că documentația PUZ se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația PUZ în suprafață de 5000mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Pînului FN.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2-locuinte individuale și colective mici
- funcțiuni admise: Locuinte individuale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora
- funcțiuni permise cu condiționari:
 - se admit unitati de cazare, alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1500 mp si se va elabora un Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
 - amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona.

Indicatori urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: **LUCRĂRI DE CONSTRUIRE (LOCUINȚE)**

- POT max. propus= 25%
- CUT max. propus=0,70mp ADC/mp teren
- Regim de construire propus=D+P+E
- H max. = Înălțimea maximă a clădirilor conform H.C.L. 154/2021, ART. 20, privind regimul de înălțime în localitatea componenta Cisnădioara alin.1) înălțimea maximă la coamă este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralelă realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat/ umărând forma pământului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coamă nu va depăși 7,2 m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct; 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:

* Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- se propune retragerea construcțiilor față de aliniamentul rezultat în urma cedării suprafețelor de teren pentru lărgirea Drumului de exploatare De 2485/22 la o ampriză finală de 8,60 m- 4, 30 m din axul drumului existent) cu o distanță de minim 3,00 m

* Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- se propune amplasarea pe parcelă a construcțiilor în regim izolat, iar clădirile se vor retrage de la limita laterala dreapta(limita **NORD-VEST**) 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 3,00 m iar fata de limita laterala stanga(latura din **SUD-EST**) cu o distanta de minim 15,00 m. In cazul reparcelarii constructiile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima egala cu jumătate din inaltimea constructiei, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

* Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei

-- se propune retragerea construcțiilor față de limita posterioară 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 5,00 m

* Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7,20 m

Forma si dimensiunile parcelelor

- Loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii: suprafata minima a parcelei 1200 mp si frontul la strada de minim 12,00 m, iar adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia;

Spații libere/plantate: zona verde minima acceptată va fi de 35,00% din suprafața parcelei.

Circulatii si accese: se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru locuințe individuale. Toate locurile de parcare necesare pentru vizitatori și utilizatorii permanenți vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public. Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din Drumul de exploatare DE 2485/22 propus a fi modernizat la o ampriză finală de 8,60 m (4,30 m din axul drumului existent), urmând a se ceda 27,00 mp în favoarea domeniului public. Drumul va avea 2 benzi de circulație, 2 rigole stradale și un trotuar.

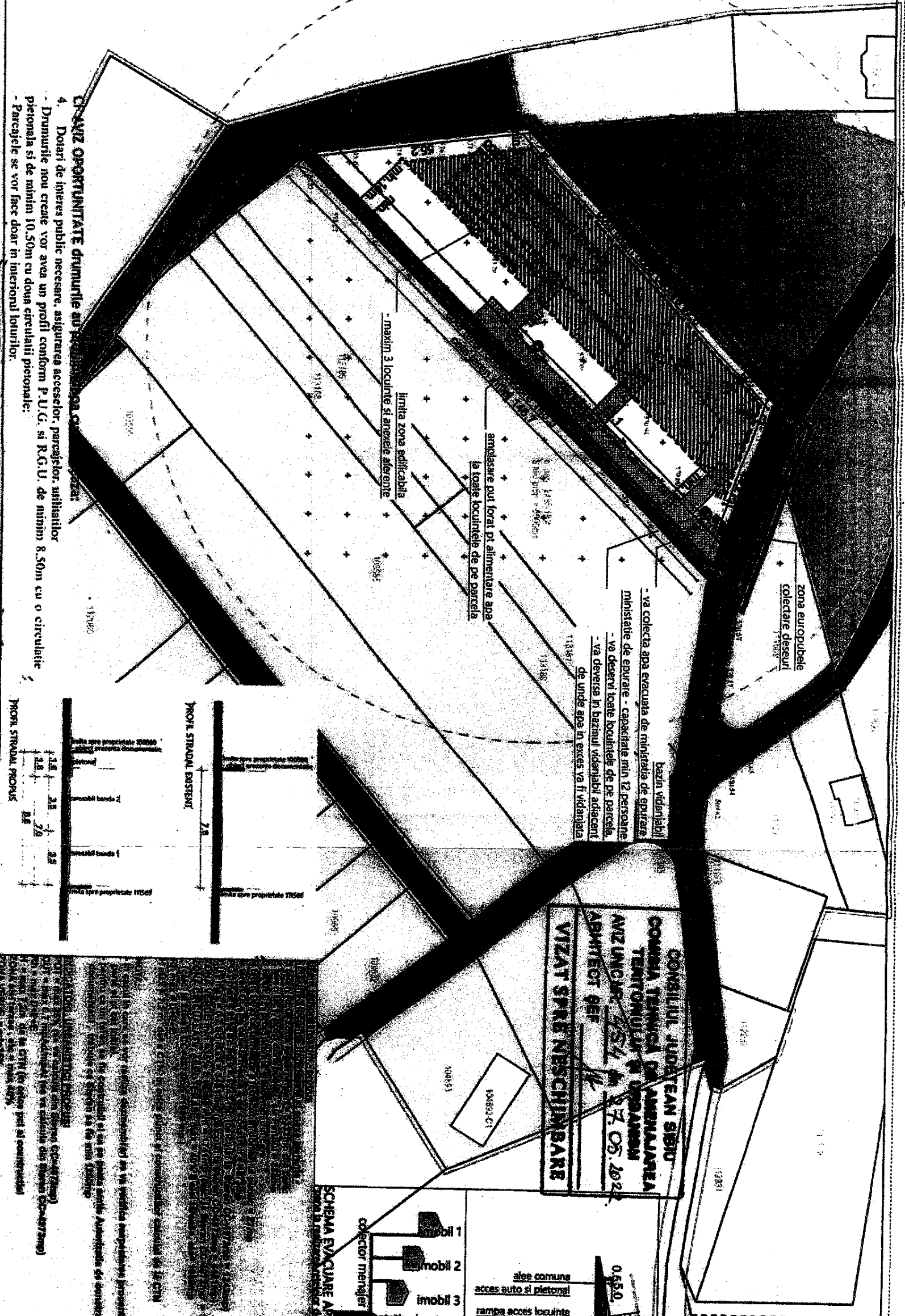
- echipare tehnico-edilitară: extinderea rețelelor se va face pe cheltuiala beneficiarului. Conform H.C.L. 154/31.08.2021 ART. 19 "REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA ZONELE ÎN CARE NU EXISTĂ POSIBILITATE EXTINDERII REȚELELOR DE APĂ-CANALIZARE" se propune obligativitatea instalării (micro) stațiilor de epurare. Nu se va elibera certificatul de notare a construcțiilor în cartea funciară decât după verificarea în teren a existenței puțului forat și(micro)stației de epurare.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Cîsnadie din data de 19.05.2021 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Sibiu nr. 12206/26.05.2022 si a Avizului Consiliului Județean Sibiu nr. 454/27.05.2022

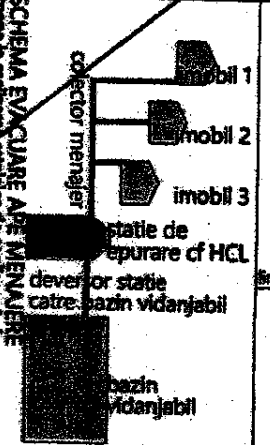
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. (g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentatia 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. Aprobarea PUZ se face în conformitate cu dispozițiile art. 56 alin.(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care satisface competența Consiliului local, privind aprobarea iar atribuțiile acestuia sunt prevăzute în temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Arhitect / sef,
Ioneaș Pula,



CONSILIUL JUDATEAN SIBIU
 COMISIA TEHNICA DE AVALANSA
 TERITORIUL SI URBANISM
 AVIZ UNICAT NR. 27.05.2021
 ABTEDIOT GEF
 VIZAT SPRE NESCUSIMBARE



0.55.0	alee comune
1.2	acces auto si pietonal
2.3	rampa acces locuinte
3.3	linie CIA
3.3	linie CTN pe teren initial
3.3	de cote ridicare topo
3.3	linie inaltime maxima
3.3	constructie - ilustrativ
3.3	teren natural

CAUZA OPORTUNITATE DISTRIBUIE AID
 4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcarilor, utilitatilor
 - Drumurile nou create vor avea un profil conform P.U.G. si R.G.U. de minim 8.50m cu o circulatie
 pietonala si de minim 10.50m cu doua circulatii pietonale;
 - Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor.

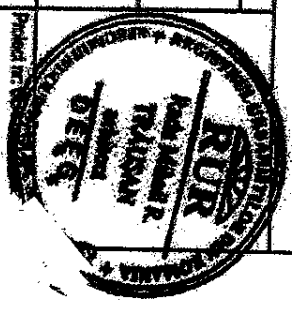
- LEGENDA:**
- ▬ LIMITA ZONA DE REGULAMENTARI - conform anexa AO
 - ▬ LIMITA TERENI GENERATOR - P.U.Z
 - ▬ LIMITA ZONA DE STUDIU - conform anexa AO
 - ▬ LIMITA PARCELE EXISTENTE IAR CAD CAD CF
 - ▬ GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - ▬ LIMITA PROPRERATII FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA
 - ▬ ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE si regulament P.U.Z
 - ▬ ZONA EDIFICABILA MAXIMA
 - ▬ CONTUR CONSTRUCTIIBOISIBILE-ILUSTRATIV
 - ▬ SUPRASETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARI PROPIETATII DE RAM SI STAFI - etap din E 112277
 - ▬ ACCES AUTOPROTONAL/UTRATI
 - ▬ CONTUR CIRCULATI PUBLICE
 - ▬ ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRADA
 - ▬ INCIPIE FINALEZATE SI INTABULIATE EXISTENTE IN ZONA

SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL 132/76/2021 | CUI: 43681691
 str. Gen G Magheru nr. 60, ap 31, Sibiu, Jud SB - RO | aleprescomtia@yahoo.com

SC UP-TOWN PROJECT SRL 132/136/2008 | CUI: RO 24416906
 Str. Gen Magheru 60, 55054 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 97553

PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 Jud. Sibiu, Loc CISMADIDARA (Cismadi)
 coordonat: arh.urb. Traian Radu Mihal
 proiectat/proiectat: arh.urb. Traian Radu Mihal

Adresa Proiect: fn. teren 5000mp, nr CF/IE 100880
 REZERVATI UNIBANCI
 Nr. permis: 14841
 Scara: 1:1000
 Data: august 2021



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent P.U.Z. -

ANEXA 2 LA HCL.....

INITIATOR,

PRIMAR

GHEORGHE HITA

PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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 terenul 100880 si partial str PINULUI.

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. 588 din 09 0602021, eliberat de Primaria Orasului Cisnadia.

I.2. Baza Legală a Elaborării

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Cisnadia 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 urbanismului 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 contnuit aprobat cu nr. 176/N /2000 al M.L.P.A.T., toate cu actualizarile in vigoare la data elaborarii; precum si restul legislatiei din domeniul, 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 totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 5333mp

CAPITOLUL II - DISPOZITII GENERALE

II.1. Reguli cu privire la Păstarea Integrității Mediului și Protejarea Patrimoniului Natural și Construit

- autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- activitățile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport pîn-goi, material utilizate, învelitoare, cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului urban sau natural este interzisă.
- 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 deșuri.

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 acelor 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, calori 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 siguranței a construcțiilor în vigoare la data realizării investițiilor.
- se vor respecta normele de igienă și recomandațiile 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 P-118-99.

11.3. Reguli de Amplasare și Retrageri Minime Obligatorii

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

11.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- accese carosabile – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese 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 (alegera terenului asupra cărui 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 căilor 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

11.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitară

- se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situațiile excepționale se accepta soluții de gestiune locală, pentru canalizare se va prevedea un sistem compus din **colector menajer (care va prelua toate cele 3 locuințe) care deversa în minstația de epurare (va fi din min 12 pers) care deversa în bazin vidanjabil, (se va vidanja după nevoi și consum)** Realizare de soluții locale este acceptată doar până la realizarea rețelilor 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 serviciu 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).

11.6. Reguli cu privire la Forma și Dimensiunile Terenurilor pentru Construcții

- loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - **suprafața minimă a parcelei de 1200mp**
- 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 alea de acces va asigura accesul la toate loturile fără acces din strada și va rămâne în coproprietate.

11.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcăje, Spații Verzi și Împrejmuiri

- 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 autorizarea 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 configurate 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
- împrejmuiri – este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor; aspectul împrejmuirilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției; H max gard 2m

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A ZONEI REGLEMENTATE

11.1. Unități și Subunități Funcționale

Conform PUG Cîsnădie/Cîsnădioara, zona reglementată face parte din intravilanul loc Cîsnădioara, Zona reglementată se încadrează în zona L2 – locuințe individuale și colective mici.

Capitolul IV – PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (din cadrul zonei reglementate)

Secțiunea I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări permise

- Locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora.

<p>Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari</p> <p>Utilizări permise cu condiționari</p> <ul style="list-style-type: none"> - unitati de cazare , alimentare publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1500mp. - amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona
<p>Articolul 3. Utilizari interzise</p> <p>Utilizări interzise</p> <ul style="list-style-type: none"> - toate celelalte functiuni nementionate mai sus.
<p>Sectiunea II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR</p> <p>Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor</p> <p>IV.ii.4.1 Parcela se consideră constructibilă dacă are o suprafață de minim 1200 mp. si este accesibila pietonal si carosabil:</p> <p>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 planșa 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.</p> <p>Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament</p> <p>IV.ii.5.1 Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.</p> <p>Retragerea constructiilor fata de aliniamentul stradal (latura de NORD-EST) va fi de minim 3m.</p> <p>Articolul 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor</p> <p>IV.ii.6.1 Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limita dreapta a lotului initial (latura din NORD-VEST) cu o distanta de minim 3m.</p> <p>Cladirile, care vor fi construite in regim izolat, se vor retrage fata de limita din stanga a lotului initial (latura din SUD-EST) cu o distanta de minim 15m.</p> <p>Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a lotului (latura de SUD-VEST) cu o distanta minima de 5m.</p> <p>In cazul reparcelarii retragerile vor fi de minim 3 pe oricare dintre laturi.</p> <p>Articolul 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela</p> <p>IV.ii.7.1 Cladirile se vor amplasa pe aceeași parcela la o distanta minima de 7.2 m (egala cu inaltimea maxima).</p> <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. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate. <p>Articolul 8. Circulatii si Accese</p> <p>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.</p> <p>IV.ii.8.2 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.</p> <p>Articolul 9. Stationarea autovehiculelor</p> <p>IV.ii.9.1 Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.</p> <p>IV.ii.9.2 Suprafetele si numarul parcelelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conf. RLU aferent PUG CISPANADE.</p> <p>IV.ii.9.3 Se vor asigura minim:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pentru case de locuit: <ul style="list-style-type: none"> - in 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. <p>Articolul 10. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor</p> <p>IV.ii.10.1 Regim de inaltime admis va fi: S+P+E, D+P+E,</p> <p>IV.ii.10.2 Inaltimea maxima admisa va fi: H max. cornisatatic = 7.2m masurata de la CTN in orice punct al constructiei;</p> <p>Articolul 11. Aspectul exterior al cladirilor</p> <p>IV.ii.11.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.</p> <p>Articolul 12. Conditii de echipare editata</p> <p>IV.ii.12.1 Pentru toate cladirile noi vor trebui asigurate dotarile editate. Acestea se pot asigura prin intermediul retelor editate publice sau prin solutii alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la vittoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor in vigoare.</p> <p>Articolul 13. Spatii libere si spatii plantate</p> <p>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.</p> <p>IV.ii.13.2 Pentru constructii de locuinte suprafata verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mica de</p>



35% din suprafața parcelei respective.

Articolul 14. Imprejmuiri și Anexe -

IV.ii.14.1 Gardurile vor avea înălțimea de maxim 2m. Se recomandă ca, pentru păstrarea unei imagini unitare în zona, se recomandă ca acestea să aibă următoarea configurație: soclu opac 0,6m + parte transparentă până la înălțimea 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 = 0.70

Bilant teritorial maxim - propus

- Maxim 3 locuinte individuale și anexe aferente

S teren REG, zona reglementari = 5333mp din care:

S teren DP1, prop dom public – str Pinului = 333mp

S teren PP, prop privata = 5000mp, din care

S teren DP2, ce urmeaza a fi trecut în domeniul public = 27mp

S teren CC, pe care urmeaza a se construi = 4973mp

POT max = 25% Sc max = 1243 mp (calculat la Steren CC-4973mp = 1243mp)

CUT max = 0.7 Sd max = 3481 mp (calculat la Steren CC-4973mp = 3481mp)

ZONA VERDE min = 35% S verde min = 1741mp (calc. la Steren CC-4973mp = 1741 mp)

ZONA CIRCULATII, ALEI, TERASE max = 40% S alei terase, etc = 1989mp

(calc. la Steren CC=4973mp = 1989 mp)

Rh max = D+P+E

H max = 7.2 m del a CTN, in orice punct al constructiilor calculat de la CTN

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Cismadie/ Cismadoara.

ANEXA III. 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 între domeniul public și proprietatea privată. Se poate utiliza și termenul de aliniament "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului însuși

Arie construită – reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor. În aria construită nu intra rezaliturile cu aria mai mică de 0,4mp și nișele cu aria mai mare de 0,4mp precum și treptele și terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

Aria desfășurată – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor, unde se considera convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent) și a subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

Bilant teritorial – evaluare cantitativă prin care se însușește valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

Demisol – nivel construit al clădirii 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 supraterran al construcției. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, pietele, cai de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, teritoriale, tarmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile aparării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unității administrativ-teritoriale.

Imobil – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv construcțiile existente pe aceasta, la un moment dat.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul protecției 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 planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele 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, logjiilor, 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 clădirii sau proiecția 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, scăriilor 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 planșeilor 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 planșeilor existente la cele ale noului construcții. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definiția Termenilor Utilizați în Lege)

– **Parcelare** – operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

– **Protecția mediului** – ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul inconjurător (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).

– **Reparațarea** – acțiunea de unificare a doua sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelelor la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului în loturi construite și redistribuirea acestora între proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparațarea a terenurilor introduse în intravilan - 2002).

– **Retragere (a unei construcții)** – distanța minimă la care este permisă amplasarea unei construcții față de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate). Retragerea se măsoară la nivelul parterului construcției și poate fi depășită de balcoane, bovindouri, console, etc zfiate la nivelul de peste parter, cu condiția respectării cadrului legal în vigoare.

– **Servitute** – sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000)

– **Subzona** – Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibile 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 căruia 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.

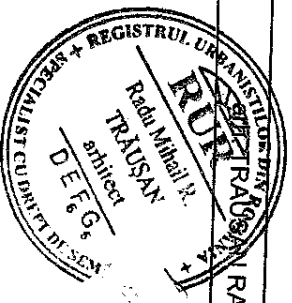
– **Unitate teritorială de referință (UTR)** – suprafața convențională de teren, omogena din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate (cf. GM-007-2000).

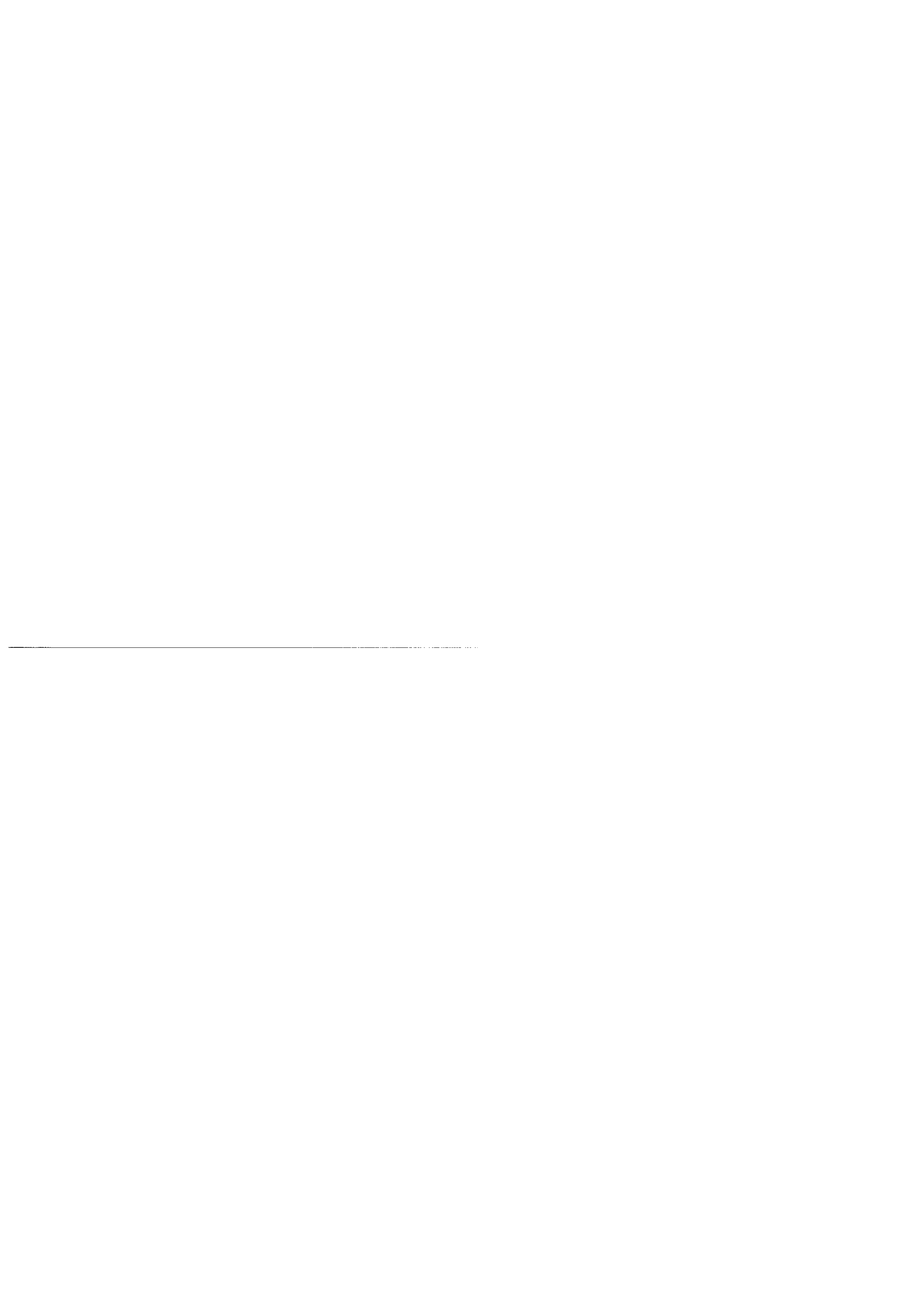
– **Zona constructibilă** – teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

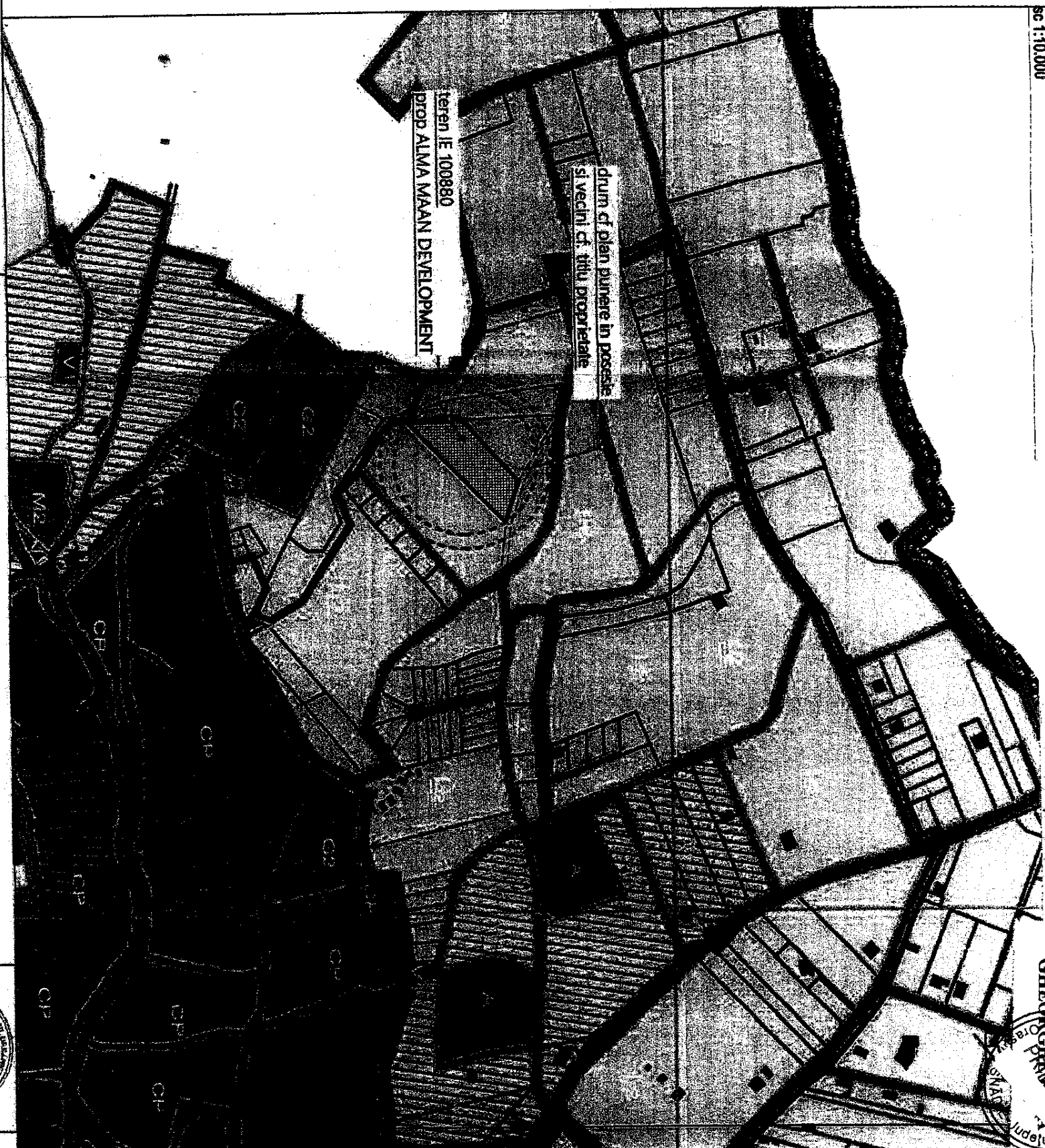
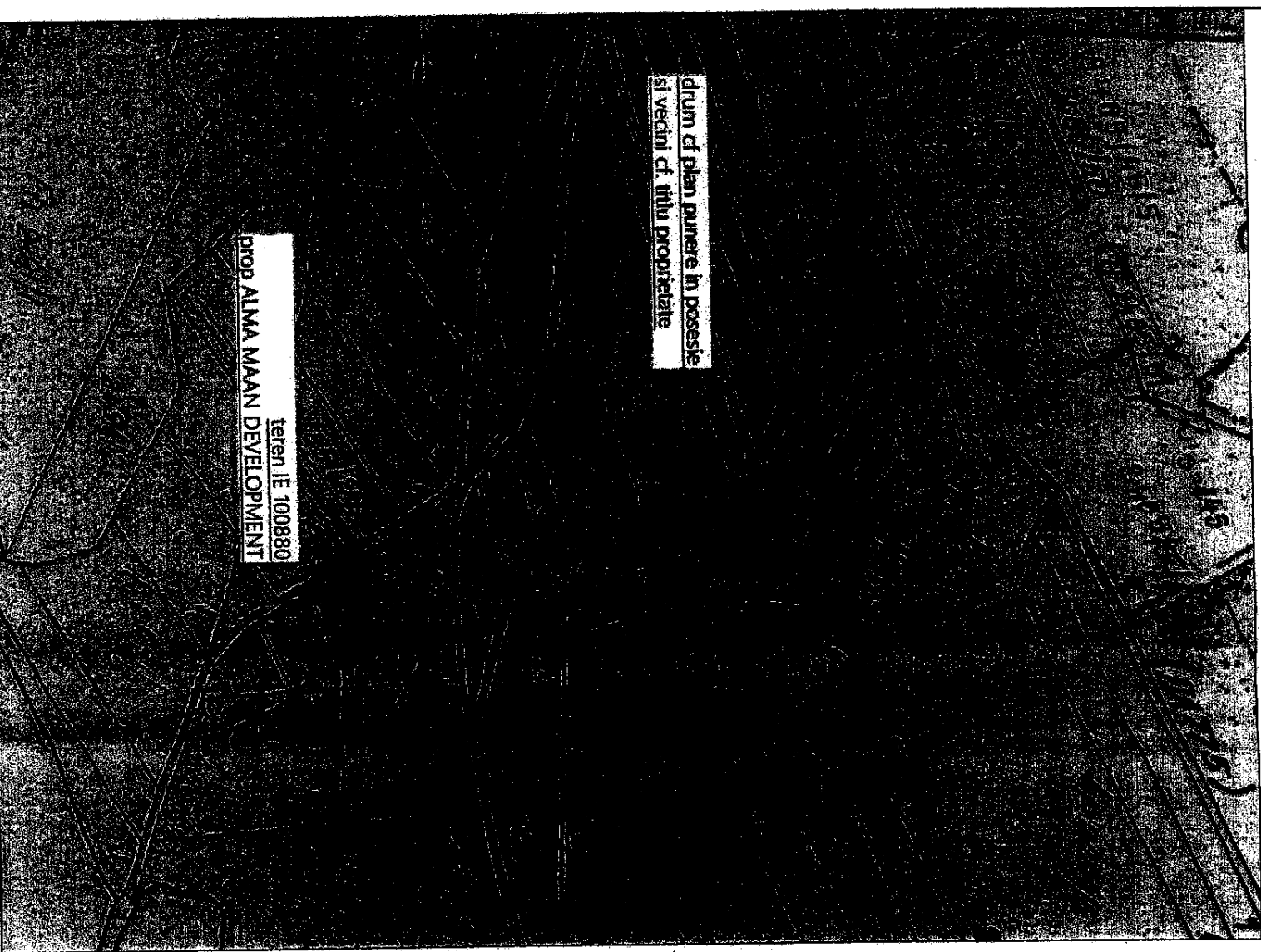
– **Zona de protecție a monumentelor istorice** – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, „[...] de 100 metri în municipii și orase, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioră a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zone protejate)

– **Zona protejată** – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

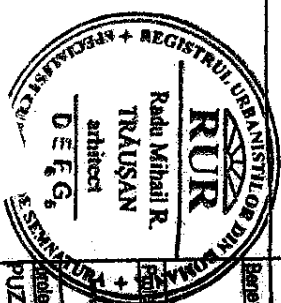
Intocmit: _____
RĂZVAN RĂDU MIHAIL







- LEGENDA:**
- ▬ LIMITA ZONA DE REGULAMENTARI - PROPUNERE AO
 - ▬ LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
 - ▬ LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AO
 - ▬ LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD SAU CF
 - ▬ GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - ▬ LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA



Beneficiar: SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL J32/76/2021 | CUI: 43581691
 str. Gen G Magheru nr. 60, ap 31, Sibiu, Jud SB - RO | aleprescorrita@yahoo.com

Beneficiar: 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 CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Coordonator: arh.urb. Trausan Radu Mihail
 proiectant: arh.urb. Trausan Radu Mihail



Proiect nr: SB11-2021
 Faaza: PUZ, si A.O.
 Nr. planșă: U-01.2
 Scara: f.s.: 1:5.000
 Data: august 2021
 Formă: planșă: A3, dimensiuni: 297x420 mm





ROMANIA

JUDETUL SIBIU

PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

Sr. Revoluției nr. 1; Tel.0269 561147, Fax.0269 561012

Nr. 9558 din 07/06/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 588 din 09/06/2021

**În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REALIZARE SI EXTINDERE REȚELE STRADALE,
BRANSAMENTE UTILITATI SI DEZMEMBRARE TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de **ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL** prin **TRAUSAN ALEXANDRA** pentru
VOINESCU MIHAI

cu sediul în județul **SIBIU**, oras **Cisnădie**, satul **CISNADIOARA**, cod poștal
555301, PINULUI, nr. **27**, bloc **scara** et. **ap.** tel/fax **0741197553**,
e-mail **_____** înregistrată la nr. **9558** din **07/06/2021**

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **Sibiu**, oras **CISNADIE**, satul
CISNADIOARA, cod poștal **555301**, PINULUI, nr. **FN**, bloc **scara** et. **ap.** sau identificat
prin CF **100880** nr. topografic / nr. cadastraj/46/2 /

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **1** / **2011** faza **PUG**, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local **CISNADIE** nr. **238** / 2015

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenul este:
- * situat în **INTRAVILAN**, PROPRIETAR: **VOINESCU MIHAI**
 - * grevat cu servitute **NU**
 - * zona protejată **NU**
 - * cu interdicții de construire **DA - PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL**
 - * zona declarata de interes public **NU**

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: **LIVADA**
- * destinația: **L2 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MCI;**
- * Stabilita prin: **P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015**
- * reglementari fiscale: **H.C.L.234/2020; ZONA DE IMPOZITARE "C"**

3. REGIMUL TEHNIC

- SUBZONA: L2 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- * UTILIZARI: -locuinte individuale și colective mici;
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice; CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situata la maxim 0,3m fata de CTN); CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:SE VA DELIMITA SPATIU PENTRU PUBELE;
- * POT:(maxim) = 25%
- * CUT:(maxim)= 0.9 mp ADC/mp teren
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:strazile rezultate in urma PUZ/PUD vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public;
- * SPATII VERZI=CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * IMPREJMUIRE:CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * SUPRAFATA TERENULUI: 5000mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REALIZARE SI EXTINDERE REȚELE STRADALE, BRANSAMENTE UTILITATI SI DEZMEMBRARE TEREN

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6.1
(pag.3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura(copie):

- alimentare cu apa
 canalizare

- gaze naturale
 telefonizare

Alte avize/acorduri:

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE
HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ
CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU, FLUXURI
DE CIRCULAȚII CONFORM RLU SI RGU,
AVIZ AERONAUTICA, AVIZ PROTECTIA
MEDIULUI, AVIZ TRANSGAZ

- alimentare cu energie electrica
 alimentare cu energie termica

- salubritate
 transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
 protecția civila

- protecția civila
 sanatatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):
RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOTEHNIC

- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Huja Gheorghiș

Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin



Arhitect
Julia Popela

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 56 lei, conform chitanței nr. 4000554 din 07/06/2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 11.06.2021.

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

*se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism*
..... până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100880 Cisanadie

Nr. cerere	56146
Ziua	06
Luna	06
Anul	2022



TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisanadioara, Jud. Sibiu

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 2305/Cisanadioara

Nr. topografic: 746/2

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100880	5.000	Teren neînprețnit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
65753 / 01/07/2021		
Act Notarial nr. 598, din 30/06/2021 emis de Dragomir Ovidiu Ioan;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SOCIETATEA ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL, CIF:43581691		
C. Partea III. SARCINI.		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

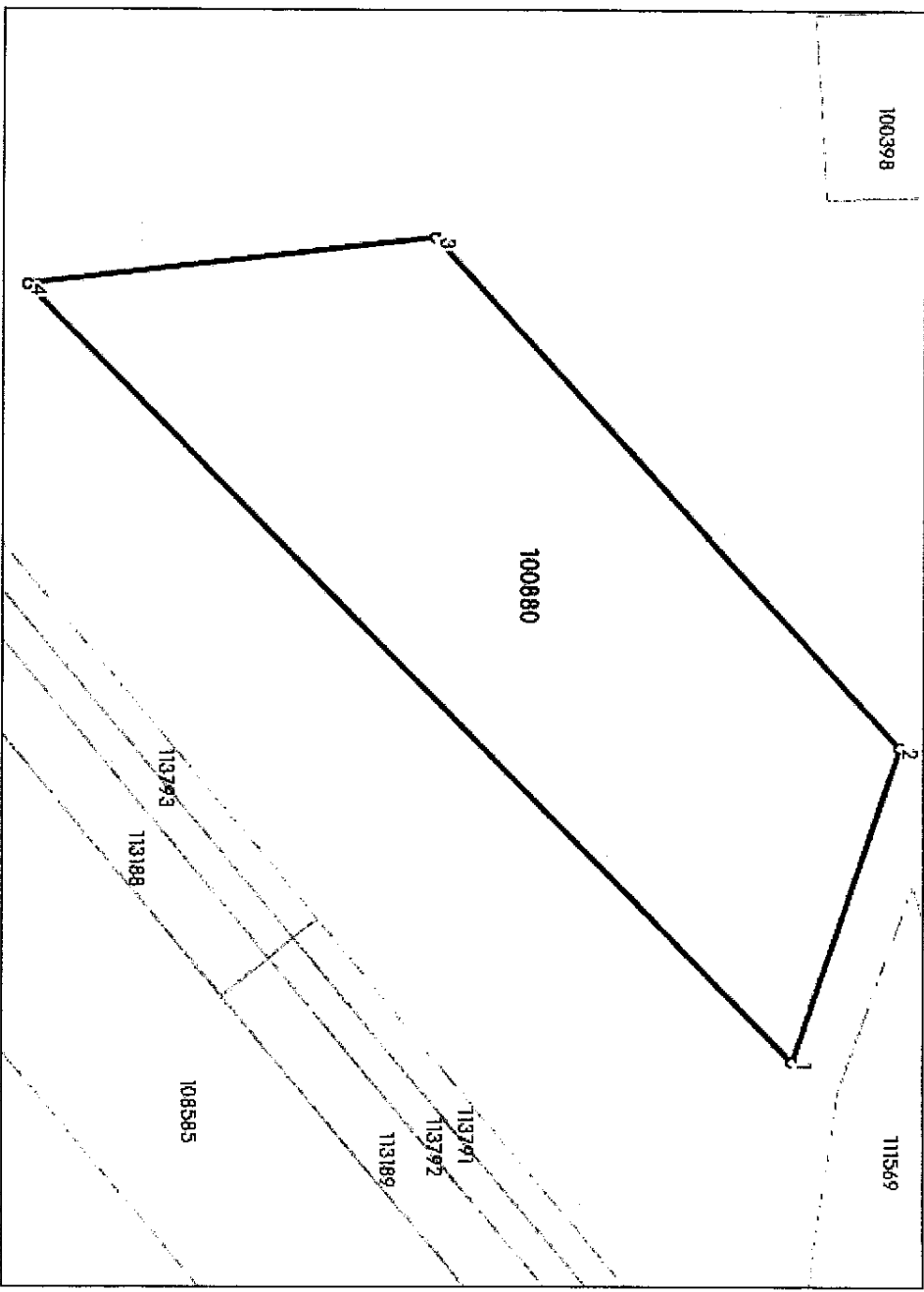


Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
100880	5.000	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIULINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	livada	DA	5.000	-	-	746/2	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m))
1	2	44.569
2	3	92.759
3	4	55.229
4	1	146.701

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

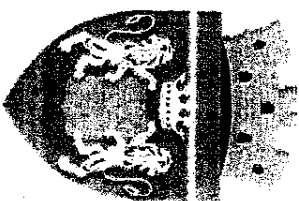


Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/06/2022, 10:25





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

Str. P-ia Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.248
<http://www.cisnadiere.ro>, e-mail: primarie@cisnadiere.ro

ARHITECT ȘEF
Nr.17490/28.10.2021

Catre, SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL
Jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. gen. G. Magheru nr. 60, ap. 31

AVIZ DE OPORTUNITATE

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastra nr. 17490/18.10.2021 pentru inlocuire: P.U.Z. "Construire locuinte individuale, realizare si extindere retele stradale, bransamente utilitati si dezmenbrare teren", amplasat in orasul Cisnădie, sat. Cisnădioara str. Pimului FN, identificat cu CF. 100880, nr. cadastral 100880

Va eliberam avizul de oportunitate pentru inlocuirea P.U.Z-ului

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Inlocuire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zona!”
- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism
- 1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.
 - conform Plansei de Reglementari, Anexa la avizul de oportunitate
- 2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
 - functiuni: locuinte;
 - Se accepta functiuni complementare locuintii in cazul in care acestea vor fi specificate in regulament.
 - functiunile se vor prezenta in corolare cu functiunile existente in oras(functiunile comerciale, culturale, administrative, etc)
- 3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime
 - POT max. = 25%
 - CUT max. = 0,7mpADC/mp teren
 - H maxim D+P+E (7,2m de la C.T.N., in orice punct al constructiei, se va stabili luand in calcul o linie paralela cu linia pamantului, asfel incat Hmax = 7,20m va fi in orice punct al constructiei;
 - Spatii verzi = minim 35%
 - Distanțele fata de limitele laterale si posterioare vor fi cu minim 1/2 din inaltimea la cornisa.
- 4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor
 - Drumurile nou create vor avea un profil conform P.U.G. si R.G.U. de minim 8,50m cu o circulatie pietonala si de minim 10,50m cu doua circulatii pietonale;
 - Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor.
 - Strazile nou aparute in urma P.U.Z. vor fi prelate in domeniul public doar daca au fost utilitate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
 - Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.

6

6

- Intrucat in zona nu exista retele de apa canal, acestea se vor face pe cheltuiala initiatorului.
- Daca solutia de retele edilitare va fi cu put forat si bazin vidanjabil eliberarea certificatului edificarii construitei in cartea funciara va fi conditonat de incheierea unui contract cu firma de vidanjabare.
- zona reglementata se afla intr-o zona in care nu exista retele edilitare, astfel incat realizarea acestora nu intra in planurile de dezvoltare a Primariei Orasului Cisanadie. Astfel initiatorul P.U.Z. isi asuma prin proiectul propus extinderea retelelor in functiile de necesitati.
- In momentul extinderii retelelor edilitare, beneficiarii P.U.Z.-ului au obligatia sa se branseze la acestea si sa renunte la bazinele vidanjabile.

5. Capacitati de transport admise
- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize
- aviz Ministerul Turismului (dupa caz), aviz Aeronautica, aviz Transgaz (dupa caz), aviz Ministerul Afacerilor Interne (Politia Rutiera), aviz Consiliul Judetean, Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata conform legii 272/2005.

7. Alte observatii:
Bilanul teritorial va fi specificat si in partea desenaata (Plansa de Reglementari) si se va intocmi cf. GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”.

8. Propunere de avizare a comisiei C.T.A.T.U.:
- Legea nr. 350/2001 actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
 - initiatorul P.U.Z. va prezenta documentatia in conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.

9. Consultarea populatiei:
- initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au general intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
 - sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisanadie
 - sa depuna plansa de reglementari, studiu de circuitati care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circuitatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea acesteia pe site-ul Primariei Orasului Cisanadie.
 - plansele depuse in format digital vor fi semnate si stampilate,
 - se vor specifica numerele de carte funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studziata si a vecinilor zonei studiate
 - dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru intocnirea raportului consultarii populatiei si aducerea la cunostinta Consiliului Local.

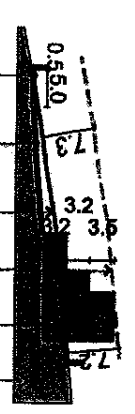
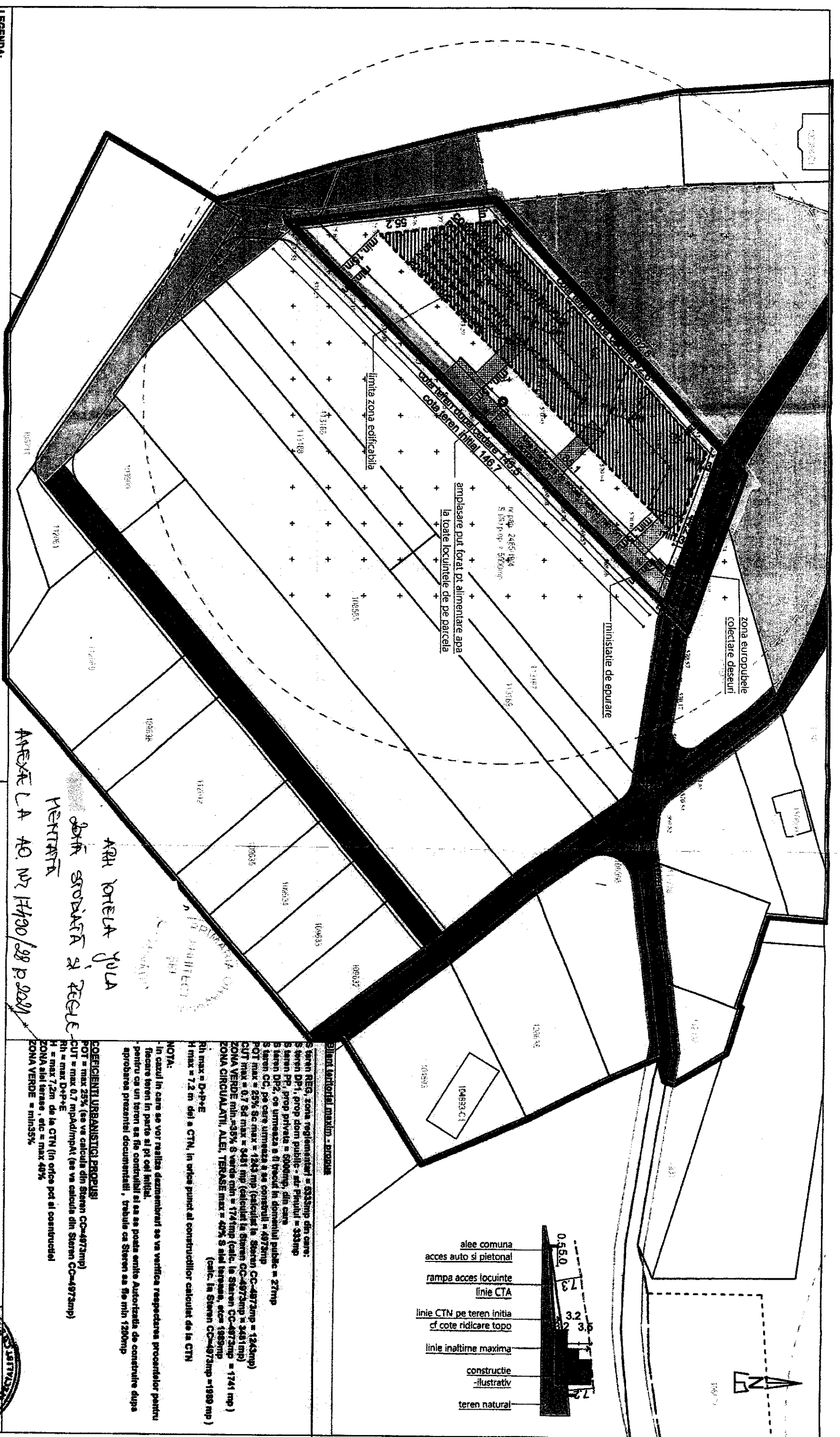
Primar,
GHEORGHE HUIA

Artista sef,
IONELA HUIA



2

2



ANEXA LA AO NR 1430/88 p.2001

ARH IONELA YOLA

DR. SROBIAȘA ȘI TEELE

MENTAȘA

Legendă:

- LIMITA ZONA DE REGULAMENTARI - PROPUNERE AO
- LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
- LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AO
- LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA
- ZONA LOCUIRE, FCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ
- ZONA EDIFICABILA MAXIMA
- CONTUR CONSTRUCTII POSIBILE-ILUSTRATIV
- SURPALETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARII PROFILULUI DE 4.5m al strazii - 63mp din IE 119277
- ACCES AUTOPRETONALUTILITATI
- CONTUR CIRCULATIIL PUBLICE
- ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRADA
- IMOBILE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA

Beneficiar: SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL J32/76/2021 | CUI: 43581691
str. Gen G Magheru nr. 60, ap 31, Sibiu, Jud.SB - RO | aleprescomitia@yahoo.com

Proiectant Urbanistic: 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 197533

Proiectant PUZ: PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
Jud. Sibiu, Loc CISMADIOARA (Cismadia) - Sibiu
coordonat: arh.urb. Trausan Radu Mihail | proiectant: arh.urb. Trausan Radu M.

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI
 POT = max 25% (se va calcula din Starea CC-4973mp)
 CUT = max 0,7 mp/admpkt (se va calcula din Starea CC-4973mp)
 Rh = max D+P+E
 H = max 7,2m de la CTN (în ofice pot și construcții)
 ZONA ALI TERSE, etc = max 40%
 ZONA VERDE = min35%

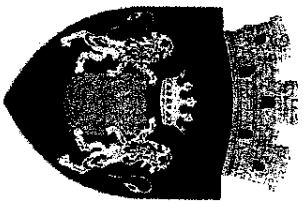
NOTA:
 - În cazul în care se vor realiza dezmembrări se va verifica respectarea precizărilor pentru fiecare teren în parte și pe cei inițiali.
 - Pentru ca un teren să fie contribuabil și să se poată emite Autorizația de construire după aprobarea prezentei documentații, trebuie ca Starea să fie min 1200mp

Legendă:
 teren REG. zona regulamentari = 5335mp din care:
 - teren DP1, prop dom public - str Fenului = 333mp
 - teren PP, prop privata = 5000mp, din care:
 - teren DP2, ce urmeaza a fi trecut în domeniul public = 27mp
 - teren CC, pe care urmeaza a se construi = 4973mp
 POT max = 25% Sc max = 1243 mp (calculat la Starea CC-4973mp = 1243mp)
 CUT max = 0,7 Sc max = 9431 mp (calculat la Starea CC-4973mp = 3481 mp)
 ZONA VERDE min.35%, 6 verde min = 1741mp (calc. la Starea CC-4973mp = 1741 mp)
 ZONA CIRCULATIIL, ALII, TERSE max = 40% S alii terse, etc 1989mp (calc. la Starea CC-4973mp = 1989 mp)
 Rh max = D+P+E
 H max = 7,2 m de la CTN, în ofice punct al construcțiilor calculat de la CTN



Proiect nr: SB11-2021
 Faza: P.U.Z. și A.O.
 Nr. planșă: U-03.1
 Scara: 1:1000
 Data: august 2021





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CÎSNĂDIE

Sr. P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.248
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

ARHITECT ȘEF
Nr.19142/20.12.2021

**PROPUNERE DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE
DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM PENTRU DOCUMENTAȚIA DE
URBANISM**

09/P.V. – 13.12.2021

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE", teren situat în intravilanul localității Cîsnădioara, str. Pinului FN, identificat prin C.F. 100880

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism constituită în baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind înființarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atribuții de expertiză tehnică și consultanță, întrunită în data de 13.12.2021, emite propunerea de avizare inițiată de beneficiarul S.C. ALMA MAAN DEVELOPMENT S.R.L. prin TRĂUSAN ALEXANDRA, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE", str. Pinului FN, loc. Cîsnădioara, elaborat de S.C. UP-TOWN PROIECT S.R.L., arh. RADU MIHAIL TRĂUSAN în baza Avizului de oportunitate nr. 17490/28.10.2021

Intrunită în ședința din data de 13.12.2021, analizând documentația de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE", str. Pinului FN, oras Cîsnădioara, elaborat de S.C. UP-TOWN PROIECT S.R.L.

Prezenta Propunere de avizare se emite cu următoarele condiționari:

- H maxim P+E (7,2m la coama). Pentru înălțimea maximă admisă a construcției va fi prezentată luând în calcul o linie paralela cu linia pământului, astfel încât Hmax.=7,20m va fi în orice punct al construcției;
- Dacă se dorește extinderea DE 2485/20 până în Str. Pinului, în urma corelării cu documentația Puz-ului, beneficiar Dinu Andrei se va lua în calcul și continuarea aleii de acces al acestei documentații.

Prezentul raport se comunica:

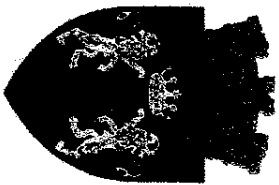
- Proiectantului S.C. UP-TOWN PROIECT S.R.L., arh. RADU MIHAIL TRĂUSAN
- Beneficiar SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL prin TRĂUSAN ALEXANDRA
- Membriilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF
Ionela IUDA



6

6



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE

Pașă Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012

Serviciul arhitect sef, urbanism și administrativ
Nr. 3682/24.02.2022

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ

**"CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE " în CISNĂDIOARA, STR. PINULUI FN
CF. nr. 100880 beneficiar SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL**

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 reactualizată, art. 57 și 61 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 2 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, și în conformitate cu HCL nr. 62 din 28.04.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, s-au întreprins următoarele măsuri:

În perioada ianuarie-februarie 2022, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE" în CISNĂDIOARA, STR. PINULUI FN, CF. nr. 100880 beneficiar SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

Informarea și consultarea publicului asupra propunerilor P.U.Z. s-a făcut astfel:

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului
In fiecare marți și joi la sediul Primăriei Cisnădie, biroul C.I.C/ Urbanism, între orele 9-12 cetățenii au fost invitați să analizeze propunerea și să transmită observații
2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Au fost trimise 4 adrese către proprietarii vecini a amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 17.01.2022-10.02.2022 cu nr. 756/17.01.2022 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Localizarea proprietarilor a fost făcută cu ajutorul planșei depuse de către inițiator și cu verificarea informațiilor și a adreselor la departamentul taxe și impozite.

4. numărul persoanelor care au participat la acest process
Au participat aproximativ 8 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (17490/18.10.2021 perioada 28.10.2021-21.11.2021) cât și la faza de informare și consultare a populației (756/17.01.2022 perioada 17.01.2022-10.02.2022)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (17490/18.10.2021 perioada octombrie-noiembrie 2021) cât și la faza de elaborare a propunerilor (756/17.01.2022 perioada ianuarie-februarie 2022), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în sedința C.T.A.T.U din data de 13.12.2021 cu PV. nr. 09/13.12.2021

- a fost emisă Propunerea de avizare FAVORABIL a comisiei C.T.A.T.U. nr. 19142/20.12.2021

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ

- nu fost depuse sesizări din partea vecinilor

În urma stabilirii formei finale după completarea/modificarea în cazul emiterii de observații, se va putea trece la avizarea și respectiv aprobarea documentației aflate în curs conform legilor în vigoare.

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu este cazul

În urma stabilirii formei finale după completarea/modificarea în cazul emiterii de observații, se va putea trece la avizarea și respectiv aprobarea documentației aflate în curs conform legilor în vigoare.

Arhitect șef,
IONELA JULA

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA





J U D E T U L
SIBIU



Consiliul Județean Sibiu
Str. G-ral Magheru nr. 14 Tel : +40 269 217 733
550185 Sibiu, România Fax +40 269 218 159
www.cjsibiu.ro e-mail: judeal@cjsibiu.ro

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Comisia Tehnică de Amenajare a

Teritoriului și Urbanism

Nr. **12206** din **26.05.2022**

Ind. Dos. III-A-4

**PROPUNEREA DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI
URBANISM PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, REALIZARE ȘI EXTINDERE REȚELE STRADALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI DEZMEMBRARE TEREN” depusă la Consiliul Județean Sibiu cu nr. 10130 din 03.05.2022 și completările nr. 10938 din 12.05.2022, 11029 din 13.05.2022 - inițiator: **ALMA MANN DEVELOPMENT S.R.L.** prin **Trăușan Alexandra** cu sediul în Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Str. G-ral. Magheru Nr. 60, et. 3, ap. 31;

Proiectul este propus pe terenul situat în intravilanul Satului Cîsnădoara, Orașul Cîsnădie, zona Str. Pinului, F.N., identificat prin C.F. Nr. 100880 Cîsnădie (S teren = 5.000 mp), aflat în proprietatea: **SOCIETATEA ALMA MANN DEVELOPMENT SRL.**

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 588 din 09.06.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 17490 din 28.10.2021, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 3682 din 24.02.2022 emise de Primăria Orașului Cîsnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 09/P.V. din 13.12.2021 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cîsnădie.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, constituită la nivelul Consiliului Județean Sibiu, în baza H.C.J. Sibiu, nr. 110/2020, ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și consultanță, întrunită în ședința din data de 19.05.2022 în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016, art. 26 (1), de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și analizând documentația de urbanism emise propunerea de avizare – **FAVORABILĂ.**

Documentația respectă Ghidului Privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal GM – 070 – 2000 și este însoțită de toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 588 din 09.06.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 17490 din 28.10.2021 emise de Consiliul Județean Sibiu. Prin urmare propunem promovarea documentației pe circuitul legal de avizare în vederea emiterii avizului tehnic în conformitate cu prevederile art. 22, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Avizul Arhitectului Șef se va emite pe baza avizelor emise anterior de instituțiile competente și ținând cont de prezenta Propunere de avizare. Acesta este un aviz tehnic ce nu se supune deliberării Consiliului Județean.

PREȘEDINTE

Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și

Urbanism

DANIELA CÎMPEAN

Serviciul Urbanism Amenajare a

Teritoriului și Mediu

RADU I. POPA

Model-Contamin.Luca
Data: 31.05.2022 10:02:08

Semnati digital de catre:

Radu-Ilie Popa

Data: 26.05.2022 16:29:01

c

d



Consiliul Județean Sibiu
Str. G-ral Magheru nr. 14 Tel. +40 269 217 733
550185 Sibiu, România Fax: +40 269 218 159
www.cjsibiu.ro e-mail: judec@csibiu.ro

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. **12649** din **02.06.2022**

Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **ALMA MANN DEVELOPMENT S.R.L.** prin **Trăușan Alexandra** cu sediul în Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, Str. G-ral Magheru Nr. 60, et. 3, ap. 31 înregistrată cu nr. **10130** din **03.05.2022** și completările nr. **10938** din **12.05.2022**, **11029** din **13.05.2022**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza art. 22, alin. (2), lit. c) se emite următorul

AVIZ

Nr. **454** din **27.05.2022**

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REALIZARE ȘI EXTINDERE REȚELE STRADALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI DEZMEMBRARE TEREN” – teren situat în intravilanul Satului Cîsnădioara, Orașul Cîsnădie, zona Str. Pinului, F.N., identificat prin C.F. Nr. 100880 Cîsnădie (S teren = 5.000 mp), aflat în proprietatea: **SOCIETATEA ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL** și conform Certificatului de Urbanism nr. **588** din **09.06.2021** emis de Primăria Orașului Cîsnădie, aflat în perioadă de valabilitate care se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări conform art. 4 alin. 5 din Legea 55/2020.

Inițiator: **ALMA MANN DEVELOPMENT S.R.L.** prin **Trăușan Alexandra**;

Proiectant: **UP-TOWN PROIECT S.R.L.**, art. **Radu M. Trăușan** - specialist atestat R.U.R. (D, E, F_a, G_a);

Teren amplasat în intravilanul Satului Cîsnădioara, Orașul Cîsnădie, zona Str. Pinului, F.N. având suprafața generatoare a documentației P.U.Z de **5.000 mp**.

Prezența documentației stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **17490** din **28.10.2021**, pentru terenul înscris în C.F. nr. 100880 Cîsnădie, S = 5.000 mp.

Prevederi stabilite conform P.U.G. și R.L.U. al Orașului Cîsnădie, proiect nr. 1/2011 aprobat prin HCL Cîsnădie nr. 238 / 2015.

- teren situat în intravilanul Orașului Cîsnădie, Satul Cîsnădioara, zona Str. Pinului, F.N.
- Zona L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI - POT (maxim) = 25%, CUT (maxim pentru înălțimi P+1) = 0,9, H max P+E (+7,20 m la coamă, cu cota +0,00 (C.A.) situată la maxim +0,3 m față de CTN);



J U D E Ţ I U L
S I B I U



Consiliul Judeţean Sibiu
Str. G-ral Magheru nr. 14
550185 Sibiu, România
www.cjsibiu.ro
Tel.: +40 269 217 733
Fax: +40 269 218 159
e-mail: judet@cjsibiu.ro

Indicatori Urbanistici stabiliţi prin P.U.Z. şi R.L.U. aferent: - „CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE, REALIZARE ŞI EXTINDERE REŢELE STRADALE, BRANŞAMENTE UTILITĂŢI ŞI DEZMEMBRARE TEREN”

- POT max. propus = 25%;
- CUT max. propus = 0,70;
- Regim de construire propus: D+P+E;
- H max. coamă sau aticul superior = +7,20 m de la C.T.N.

Reglementări propuse - conform Planşei Reglementări Urbanistice nr. U-03.1 şi R.L.U. aferent:

- **Funcţiuni admise**
 - Locuinţe individuale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora;
- **Funcţiuni permise cu condiţionări**
 - Se admit unităţi de cazare, alimentaţie publică şi dotări de agrement şi sport, cu condiţia ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1500 mp şi se va elabora un Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităţilor în zonă.
- **Funcţiuni interzise**
 - Toate celelalte funcţiuni nemenţionate mai sus;
- **Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament**
 - Se propune retragerea construcţiilor faţă de aliniamentul rezultat (în urma cedării suprafeţelor de teren pentru lărgirea Drumului de exploatare De 2485/22 la o ampriză finală de 8,60 m – 4,30 m din axul drumului existent) cu o distanţă de minim 3,00 m.
- **Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale**
 - Se propune amplasarea pe parcelă a construcţiilor în regim izolat iar clădirile se vor retrage de la limita laterală dreapta (latura din NORD-VEST) cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3,00 m iar faţă de limita laterală stânga (latura din SUD-EST) cu o distanţă de minim 15,00 m.
 - În cazul reparării construcţiilor se vor retrage de la limitele laterale cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3,00 m.
- **Amplasarea construcţiilor faţă de limita posterioară a parcelei**
 - Se propune retragerea construcţiilor faţă de limita posterioară cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea construcţiei, măsurată la cornişa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 5,00 m.
- **Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la comișa superioară sau altc, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7,20 m.

• Forma și dimensiunile parcelelor

- Loturile pentru construcții trebuie să îndeplinească următoarele condiții: suprafață minimă a parcelei 1.200 mp și frontul la stradă de minim 12,00 m, iar adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

Spații libere/plantate: zona verde minim acceptată va fi de 35,0% din suprafața parcelei. Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația menținerii sau creării de spații verzi / plantate în procentajul corespunzător din suprafața parcelei. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile reconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50,00 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți. Plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbrii defavorabile către vecini;

Împrejmuirile: vor avea înălțimea de maximum 2.00 m de la cota trotuarului. Se recomandă ca împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și panouri de închidere transparente care permit vizibilitatea în ambele direcții, dublat cu gard viu.

Aspectul exterior al clădirilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Spațiile pentru parcare: se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință. Toate locurile de parcare necesare pentru vizitatori și utilizatorii permanenți vor fi asigurate obligatoriu în interiorul parcelei, fără ocuparea spațiului public.

Accesuri și circulații: Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din **Drumul de exploatare De 2485/22** propus a fi modernizat la o ampriză finală de 8,60 m (4,30 m din axul drumului existent), urmând a se ceda 27,00 mp în favoarea domeniului public.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

- **Alimentarea cu apă și canalizarea** – în prezent obiectivul studiul nu are bransament la rețeaua de apă și racord la rețeaua de canalizare. Zona în care se situează terenul nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Până la extinderea rețelei de apă stradale în zona studiată, se propune realizarea unei fântâni pentru apă menajeră și amplasarea unui bazin vidanjabil pe terenul beneficiarului.
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 nu există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică a locuințelor în zonă. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și bransament subteran din Str. Pinului.

- **Alimentarea cu gaze** – în prezent în zonă nu există rețele destinate alimentării cu gaze naturale. Încălzirea se va realiza cu o centrală omologată pe curent electric sau combustibil solid.
- **Telefonie** – în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în limita obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivul propus.
- **Salubritate** – Pubelele pentru evacuarea gunoajului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuinței. Beneficiarul va încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor se vor amplasa conform normativelor în vigoare cu respectarea Ord. 119/2014.

S-a prezentat Raportul informării și consultării publicului nr. 3682 din 24.02.2022 și Propunerea de avizare nr. 09/P.V. - 13.12.2021 emisă de CTATU – Primăria Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.05.2022 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 12206 / 26.05.2022 emisă de Consiliul Județean Sibiu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul 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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 588 din 09.06.2021, emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate care se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări conform art. 4 alin. 5 din Legea 55/2020.

În temeiul art. 4 alin. 5 din Legea nr. 55 din 15 mai 2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19 valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.

ARHITECT ȘEF,

Arh. ARGENTINA LAPARTE SANA



APA CANAL SIBIU S.A.



Str. Eccehii nr. 6 550096, Sibiu, Romania
Nr. Inregistrare: J 32/023/1998
CUI RO 2684940
Tel: 0269 - 22 29 16
Fax: 0269 - 22 31 68
E-mail: office@apacanalsibiu.ro



Biroul Tehnic

AVIZ AMPLASAMENT PUZ
Nr. 32120 / 09.12.2021

1. **Referitor la documentatia:** Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuinte individuale, realizare si extindere retele stradale, bransamente utilitati si dezmembrare teren - faza PUZ
2. **Amplasament:** loc.Cisnadioara, str.Pinului, FN CF 100880
3. **Beneficiar:** SC Alma Maan Development SRL - loc.Sibiu, str.G-ral Gheorghe Magheru, nr.60, ap.31
4. **Proiectant:** SC Up-Town Proiect SRL

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.

In prezent in zona unde sunt propuse constructiile, nu exista retele publice apa-canal.

Prezentul aviz este valabil 1 an.

Director General,
ing. ~~Maria Vasile~~

Director Tehnic,
ing. Taty Maircan

Sef Birou Tehnic,
ing. Grana Corina



Intocmit,
ing. Capana Petru-Valentin

5

2



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu
str. Uzinel, Nr.1-7, 550253, Sibiu, Jud. Sibiu
Tel: +40269 205999
Fax: +40269 205704
office.sibiu@distributie-energie.ro
C.I.F. DEER/C.U.I. Sinc. RO 146722 / 14528309
R.C. DEER/Sinc. J121532/2002 / 131214/2002
www.distributie-energie.ro

Către ALMA MAAN DEVELOPMENT S.R.L.,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020211107587 / 22.11.2021 pentru obiectivul: **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REALIZARE SI EXTINDERE REȚELE STRADALE, BRANSAMENTE UTILITATI SI DEZMEMBRARE TEREN** de la adresa: CISMADIOARA, sat ., strada PINULUI, nr. cf. 100880, bloc ., etaj ., apartament ., cod postal 555301, numar cadastral CF. 100880, județul SIBIU.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020211107587 / 28.01.2022

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normale față de acestea.
2. În zonă **Nu există** rețea electrică de distribuție de - - .
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kV.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 09.06.2022**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. a.0. pr nr sb11-2021 și a Certificatului de urbanism nr. 588 / 09.06.2021
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament, în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În cazul în care există în zonă Nu există instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala SIBIU) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice Beneficiarului lucrării, respectiv executorului, sunt răspunzător și vor suporta consecințele, finanțare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu
str. Uzinei, Nr.1-7, 550253, Sibiu, Jud. Sibiu

Tel: +40369 205999
Fax: +40369 205704
office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14528309
R.C. DEER/SUC. 312/352/2002 / 332/14/2002
www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:
Nu sunt afectate instalațiile aparținând SROR Sibiu.

Director Sucursala SIBIU
FLORIN STELIAN BENGA

Semnat digital
de Florin-Stelian
Benga
Data: 2022.01.31
10:10:18 +02:00

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-Elena
Dragosin
Data: 2022.01.31 15:11:08
+02:00

Intocmit
Sorin Barb



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu
str. Uzinel, Nr.1-7, 550253, Sibiu, Jud. Sibiu

Tel: +40269 205999
Fax: +40269 205704
office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Snc. RO 14476722 / 14528309
R.C. DEER/Snc. 312/352/2002 / 3022142002
www.distributie-energie.ro

28.1.2022 15:48 Document Id: 3715641
Semnat de: Sorin Barb

1

2

ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL PRIN
ALEXANDRA TRAUȘAN PENTRU MIHAI
VOINESCU
Strada Pinului, număr 27
Localitate Cismadioara, județ Sibiu

ĂVIZ DE PRINCIPIU
377047888/23.11.2021

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm avizul de principiu, necesar întocmirii documentației pentru faza P.U.Z., pentru lucrarea "INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ", din localitatea Cismadioara, strada Pinului, nr. CF 100880, județ Sibiu

1. Prezentul aviz nu autorizează executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

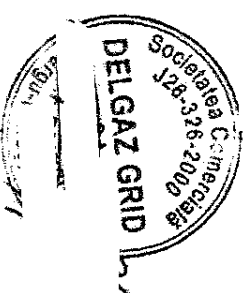
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Badu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Dănciă Daniel Ilie
Emitent Avize si Acorduri



DANIEL ILIE
Digitally signed
by DANIEL ILIE
DANCILA
Date: 2021.11.23
14:09:44 +02'00'

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea
Echipa Acces la Rețea Sibiu
www.delgaz-grid.ro

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Dragoș-Mihail Bărbulescu
(Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Eviolu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Attribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

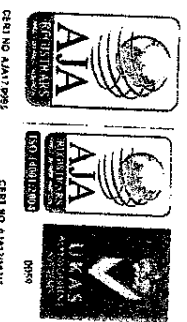
Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

c

c



S.C. SOMA S.R.L. 104/1782/1991
Sediul: Str. Alexei Tolstol, nr. 6, Bacău, jud. Bacău
CUI: RO946778, Tel/fax: 0234.514.800
Punct lucru Sibiu: str. Şelimbărului, nr. 90, loc. Cîsnădie,
Jud. Sibiu, Tel/fax: 0269.562.056, CUI:RO946778
Email: sibiu@soma.ro, soma.sibiu@gmail.com
Web: www.somasibiu.ro



Către:	SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL cu sediul fiscal în jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. G-ral Gheorghe, nr.60, etaj 3, ap.31, CUI 43581691, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J32/76/2021	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. 3011 / 22.11.2021
În atenția:		
Referitor :	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cîsnădie, str. Şelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de **întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren**, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public,
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);

să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, oraș Cîsnădie, satul Cîsnădioara, cod postal 555301, str. Pinului, nr. fn, sau înscris în CF număr 100880, numărul topografic/ numărul cadastral 746/2, sau identificat prin extras cf. să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cîsnădie, str. Şelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației pentru întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren.

Director,
Ing. RUSUŢONUŢ



Întocmit,
Ec. Robu Claudia

Am primit un exemplar

Datele cu caracter personal afiate în prezentul aviz, vor fi prelucrate conform Regulamentului GDPR nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestora, respectiv strict pentru emiterea prezentului aviz de salubritate.

COD : 9.1. - 02. - rev 1



SERVICIUL RUTIER

C ă t r e,

S.C. ALMA MAAN DEVELOPEMENT S.R.L.

cu sediul în mun. Sibiu, str. G-ral Gheorghe Magheru, nr. 60, et. 3, ap. 31, jud. Sibiu

Solicitarea dumneavoastră din data de 16.11.2021, înregistrată în evidențele Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu – Serviciul Rutier, cu numărul de mai sus în data de 23.11.2021, însoțită de documentația necesară în vederea obținerii avizului poliției rutiere pentru „*construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren în loc. Cîsnădoara, Str. Pinului, f.n., Jud. Sibiu*”, conform Certificatului de Urbanism nr. 588 din 09.06.2021 emisă de Primăria Orașului Cîsnădie, vă comunicăm:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiții:

- obiectivul se va realiza conform planurilor de situație anexate;
- la execuție se vor respecta standardele române pentru „Amenajarea intersecțiilor de străzi – clasificare și descrieri de proiectare” indicativ SR 10144 – 4/1995, Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051 – 2012 Revizuire NP 051/200 și Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor destinate parcării autoturismelor, indicativ NP 24-97;
- marcajele rutiere vor fi realizate conform SR 1848/7 – 2015 „Semnalizare rutieră. Marcaje rutiere”;
- beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta și implementa modul de reglementare a circulației în zona accesului;
- se va asigura scurgerea apelor pluviale prin rețeaua interioară în rețeaua de canalizare orășenească;
- beneficiarul obiectivului este obligat să execute pe cheltuiala proprie modificarea accesului și a soluției pentru organizarea parcării în incintă dacă aceste operații sunt impuse de modernizarea drumului public, creșterea valorilor de trafic sau pentru sporirea securității rutiere;
- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;

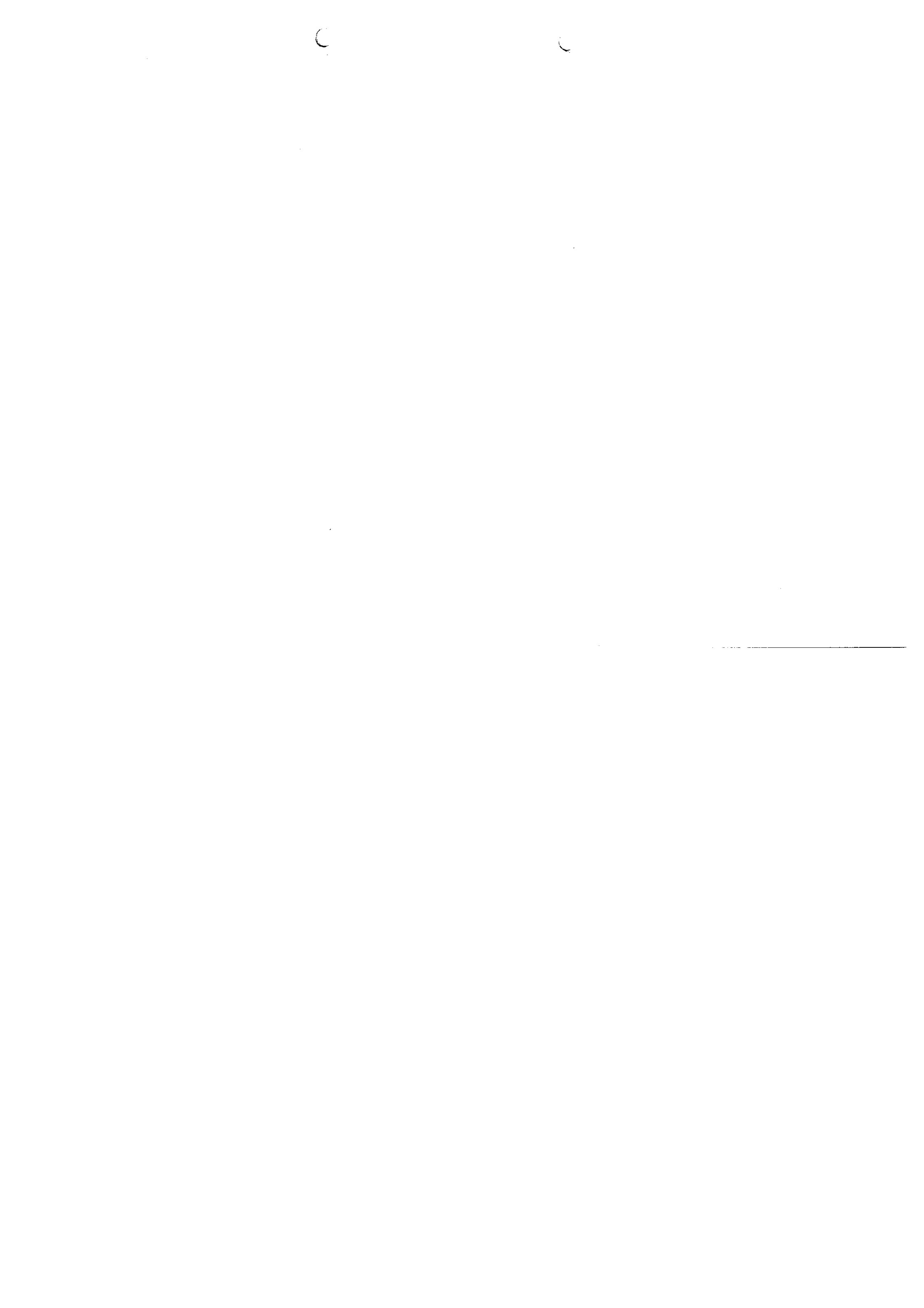


- obținerea avizului administratorului drumului public de executare a lucrărilor și impunere a restricțiilor de trafic;
 - semnalizarea lucrării se va suplimenta prin amplasarea de indicatoare STAS, precum și cu panouri de dimensiuni mari prin care se vor indica traseele provizorii pentru ocolirea zonei restricționate, inclusiv pentru pietoni;
 - personalul desemnat, care execută lucrările va purta în permanență echipament de protecție-avertizare și vor fi instruiți cu privire la traversarea drumului public;
 - mijloacele de semnalizare permanentă a căror semnificație este contrară semnalizării temporare vor fi demontate sau mascate până la finalizarea lucrărilor și montate sau demascate după finalizare;
 - staționarea vehiculelor executantului lucrărilor se permite numai în interiorul sectorului de lucru;
 - se interzice depozitarea pe partea carosabilă de materiale sau alte obiecte, care ar putea bloca drumul public;
 - se interzice pătrunderea pe drumul public a autovehiculelor utilizate la executarea lucrărilor dacă acestea au pe roți sau pe caroserie noroi ce se depune pe partea carosabilă ori din care cad sau se scurg produse, substanțe sau materiale ce pun în pericol siguranța circulației;
 - la terminarea activităților executantului lucrării are obligația de a elibera orice obstacol din partea carosabilă;
 - lucrările vor fi semnalizate corespunzător, conform normativului în vigoare privind executarea lucrărilor în zona drumului public atât pe timp de zi cât și pe timp de noapte, iar în situația când vizibilitatea este redusă, semnalizarea rutieră se completează în special cu balize și lămpi cu lumina galbenă intermitentă;
 - persoana desemnată din partea constructorului răspunde pentru implementarea și respectarea măsurilor de siguranță rutieră, prevăzute în proiectul de management trafic și în acordurile obținute;
 - comunicarea în scris în cazul în care lucrările se întrerup/sistează concomitent cu deschiderea circulației în vederea verificării viabilității drumului conform art. 3 alin. (1) din Regulamentul de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2002, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1391/2006.

În situația în care siguranța circulației sau starea drumului public este afectată prin distrugerea sau degradarea accidentală a construcțiilor și instalațiilor existente în zona acestuia, altele decât cele ale drumului, deținătorul construcțiilor sau instalațiilor respective va începe lucrările de intervenție fără întârziere, cu asigurarea semnalizării rutiere aferente, anunțând administratorul drumului public și poliția rutieră.

Nerespectarea uneia sau mai multor condiții de mai sus atrage nulitatea avizului și vă atragem atenția asupra importanței realizării/întreținerii semnalizării rutiere temporare și a celei pe timp de noapte, precum și a semnalizării săpăturilor deschise.

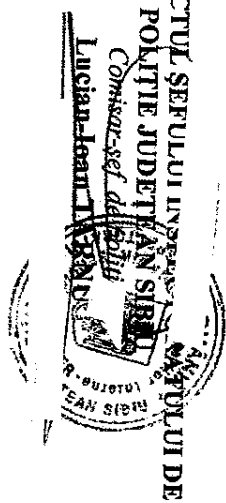
Responsabilitatea eventualelor accidente de circulație având drept cauză nerespectarea condițiilor aprobate și termenelor, precum și/sau semnalizarea rutieră



incompletă sau lipsa acesteia, revin în totalitate administratorului și antreprenorului general, atrăgând răspunderea administrativă, civilă sau penală.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, acesta fiind valabil în perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism, pentru obținerea Autorizației de Construire, iar nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage nulitatea acestuia.

ADJUNCTUL ȘEFULUI ÎNȘIȘII
POLIȚIE JUDEȚEANĂ SIBIU
Comisar-sef de poliție
Lucian-Ilean IZANBUC



Red. R.A./S.R./Zex în 24.12.2021

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar-sef de poliție
Bogdan Valențiu MAXIM

C

r



AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

Nr. 5246/ 32695/ 2599 din 22.02.2022

ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL

Adresă de corespondență: nicoleta@topoexim.ro

Spre
știință: 1. AERODROMUL MĂGURA - SIBIU
2. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL SIBIU
3. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7 și 3.8 din Regulamentul aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTTC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - construire locuințe individuale, pe terenul situat în intravilanul orașului Cîsnădie, satul Cîsnădioara, str. Pinului nr. FN, CF 100880, NR. TOP./ NC 746/ 2, Județul Sibiu. Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă a Aerodromului Măgura – Sibiu și în zona IV de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Sibiu, la 5985,10 m V față de axa pistei 15 - 33 și la 261,8 m S față de pragul 33, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 576,55 m.

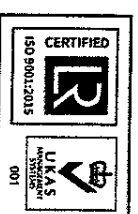
Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'25,68" latitudine N; 24°06'04,00" longitudine E.

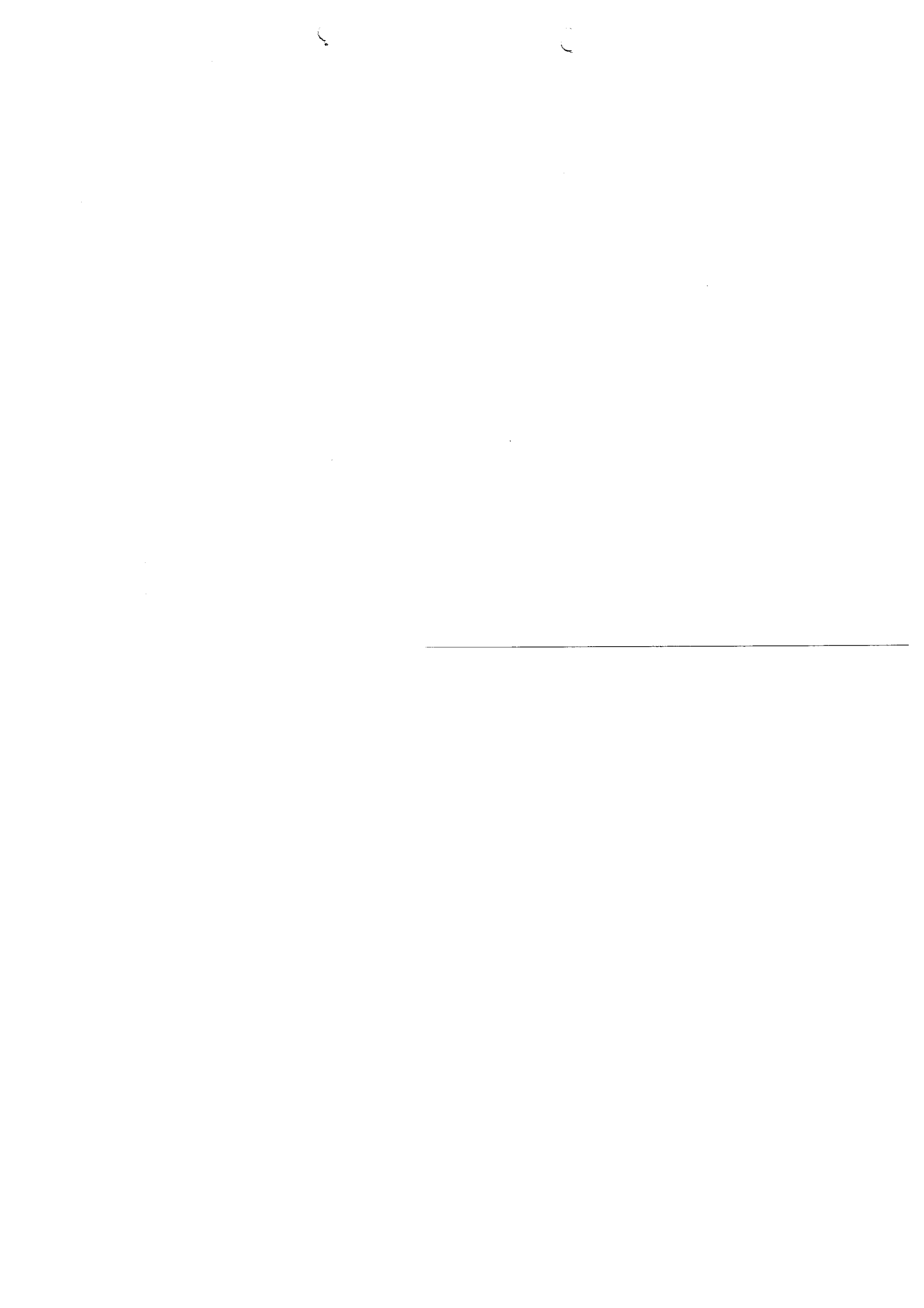
Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 588 din 09.06.2021;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 7,20 m, respectiv cota absolută maximă de 583,75 m (576,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,20 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr. 38-40, RO-013895, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, WWW.CAA.RO
e-mail: contact@caa.ro







AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aerodromul Măgura – Sibiu, Aeroportul Internațional Sibiu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aerodromul Măgura – Sibiu și Aeroportul Internațional Sibiu.

DIRECTOR GENERAL

Nicolae STOICA
(e-signed)





Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 8299/19.04.2022
Referitor dosar nr: 22077/20742/21.12.2021

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
NR. 31 din 29.04.2022

Ca urmare a notificării adresate de S.C. ALMA MAAN DEVELOPMENT S.R.L. din municipiul Sibiu, str. G-ral Gheorghe Magheru, nr. 60, etaj 3, ap. 31, jud. Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal – Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren, propus a fi implementat în propus a se implementa în oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Pinului, FN, CF: 100880, județul Sibiu, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu cu nr. 22077/21.12.2021, și a completărilor înregistrate cu nr. 6073/25.03.2022, în baza Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 1177/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 13.04.2022;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal – Intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren, propus a fi implementat în oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Pinului, FN, CF: 100880, județul Sibiu, titular – S.C. ALMA MAAN DEVELOPMENT S.R.L., nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

1. Caracteristicile planului cu privire, în special, la:

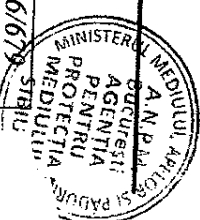
a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului nr. 2A. Tel: 0269.422.653; 0743037012

Fax: 0269.444.145; e-mail: office@apmsb.ampm.ro; <http://apmsb.ampm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Terenul care a inițiat întocmirea PUZ are o suprafață de 5333 mp, se află în intravilanul localității Cîsnădioara, conform PUG aprobat prin HCL nr. 238/2015, iar folosința actuală a terenurilor este livadă, terenurile sunt cuprinse în L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici.

Accesul pietonal și auto pentru viitoarele construcții/parcele se va asigura din Strada Pinului, prin intermediul unei căi de circulație pietonală și auto private nou propuse în interiorul terenului, se în considerare lărgirea propusă pentru Strada Pinului (până la profil de lățime totală de 8,6 m), prin Planul Urbanistic General.

Se propune realizarea a maxim 3 locuințe unifamiliale împreună cu dotările conexe acestora, cu regim maxim de înălțime propus: D+P+E.

Bilanț teritorial:

Suprafață teren zonă reglementări – 5333 mp din care:

Suprafață teren propus domeniului public str. Pinului – 333 mp;

Suprafață teren ce urmează a fi trecut în domeniul public – 27 mp;

Suprafață teren – 4973 mp;

Suprafață teren pe care urmează a se construi - 1243 mp;

Suprafață zonă verde – 1741 mp;

Suprafață zonă circulații, alei, terase – 1989 mp.

Indicii urbanistici se prezintă astfel:

POI	
Existent	Propus
0,00%	25,00%
CUI	
Existent	Propus
0,00	0,7

Pentru plan s-au emis avizele/punctele de vedere: aviz amplasament PUZ nr. 32120/09.12.2021 emis de S.C Apă Canal Sibiu S.A.; aviz de amplasare în parcelă nr. 187/21/SU-SB din 24.11.2021 emis de I.S.U. Sibiu; notificarea nr. 808/26.11.2021 emisă de Direcția de Sănătate Publică Sibiu.

Alimentarea cu apă se va asigura din surse proprii – puț forat, urmând a se prevedea posibilitatea racordării la viitoarea rețea de alimentare cu apă.

Canalizarea se va asigura prin surse proprii – sistemul va fi compus din colector menajer - microstație de epurare – bazin vidanjabil, urmând a se prevedea posibilitatea racordării la viitoarea rețea de canalizare;

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: pentru aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 17490/28.10.2021 de către Primăria orașului Cîsnădiei;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: planul urbanistic zonal contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

- lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; se are în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări și asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: impact redus și reversibil pe perioada implementării planului;

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Condiții de realizare a proiectului conform notificării nr. 808/26.11.2021, emis de Direcția de Sănătate Publică a județului Sibiu.

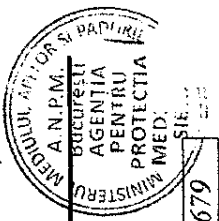


AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului nr. 2A. Tel: 0269.422.653; 0743037012

Fax: 0269.444.145; e-mail: office@apnsb.anpm.ro; <http://apnsb.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



- asigurarea alimentării cu apă potabilă cu condiția încadrării calității apei în parametrii de calitate prevăzuți de Legea 458/2022, cu modificările și completările ulterioare;
- asigurarea evacuării apelor reziduale fecaloide - menajere prin sisteme proprii, care se va executa și exploata astfel încât să nu polueze factorii de mediu;
- respectarea distanței de 10 m între amplasamentul bazinelor vitanjabile sau stațiilor de epurare și cea mai apropiată locuință și sursă de apă;
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):
local
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- asigurarea utilităților se va realiza prin grija titularului planului, aveți obligația de a vă bransa/racorda la acestea;
- respectarea prevederilor avizelor și acordurilor obținute;
- respectarea Legii nr. 24/2007 actualizată și republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- respectarea recomandărilor prevăzute Notificării nr. 800/26.11.2021, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sibiu.

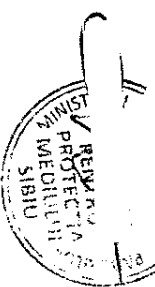
Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații Tribuna în data de 17.12.2021 și în data de 22.12.2021); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (Tribuna în data de 19.04.2022 și la sediul A.P.M. Sibiu la data de 13.04.2022).

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, fiecare exemplar având un număr de 3 (trei) pagini, semnate și ștampilate.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMBULESCU**



**INTOCMIT,
Consilier Vasmina NICOLESCU**

**ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Mariana Paraschiva SUȚIU**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Sr. Hipodromului nr. 2A. Tel: 0269 422 653; 0743037012

Fax: 0269. 444.145; e-mail: office@apmnsb.apdm.ro; <http://apmnsb.apdm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Nr. 1963/2479/10.01.2022

Către

ALIMA MAAN DEVELOPMENT SRL,
Str. G-ral Gheorghe Magheru, nr. 60, et. 3, ap. 31, Sibiu, jud. Sibiu,

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș cu nr. 98560/24.12.2021, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea:

PUZ - Construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren în Cisnădioara (Cisnădie), str. Pînului, nr. FN, CF 100880, nr. topografic/nr. cadastral 746/2, Jud.Sibiu

vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

Condiții tehnice:

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze Ø 3" Racord SRM Cisnădioara, în timpul lucrărilor SRM Cisnădioara și diferite obiective:

- **20m** - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- **200m** - clădiri cu patru sau mai multe etaje

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau față de linia zonelor.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor căi și a intersecțiilor subterane sau supraterrane de canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr.611/29.08.2003, prin înlocuirea de documentații tehnice care sa cuprindă:

- cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș
- un memoriu tehnic justificativ
- certificatul de urbanism în copie
- copia documentului reprezentând plata taxei de avizare
- plan de situație 1:500 sau 1:1.000, care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente
- planuri de încadrare în zonă la scara 1:25.000 respectiv 1:5.000

Planurile (în dublu exemplar) se vor viza de către Exploatarea Teritorială Mediaș - Sector Sibiu, str.Rusciorului, nr.38, tel.0269-222879, iar documentația va fi analizată și avizată de SNTGN "TRANSGAZ" SA Mediaș.

Condiții generale:

- În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.
- Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii. Potrivit Art. 4 - (5) din Legea nr. 55/2020, valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.

Notă: Potrivit avizului Transgaz SA Nr. 5945/472/29.06.2011 referitor la Actualizare PATJ Sibiu, beneficiar CJ Sibiu, accesul peste conductele de gaze în zonele de intersecție cu diverse categorii de drumuri, se va face strict după o protejare în prealabil a acestora cu tub metalic în conformitate cu "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014 și STAS 9312-87, sau după caz cu date din beton armat.

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION



Consultanța tehnică de gospodărire a apelor va fi achită în contul nostru de virament nr.
RO30 TREZ 5765 0170 1X01 8814, TREZORERIA Sibiu, cod fiscal 12866958, sau la casieria
unității.

Cu respect,
DIRECTOR,
Ing. Liviu TUDOR



AVIZE ȘI AUTORIZAȚII,
Ing. Adela MAIER

F-RS-31 233 / 08.02.2022 / Avize-Autorizații



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEȚULUI SIBIU



AVIZ
de amplasare în parcelă
nr. 1187/21/SU-SB din 24.11.2021

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1187/21-SU-SB din 16.11.2021 adresată de către **ALMA MAAN DEVELOPMENT S.R.L.**, mun. Sibiu, str. G-ral Magheru, nr. 60, et. 3, ap. 31, jud. Sibiu, în baza prevederilor art. 11, lit.e, din H.G.R. nr. 1492/2004 privind principiile de organizare, funcționare și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează din punct de vedere al securității la incendiu amplasarea în parcelă faza **P.U.Z.** pentru „**Construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren**”, în oraș. Cîsnădie, sat. Cîsnădioara str. Pinului, nr. F.N, C.F 100880, jud. Sibiu, pentru care se asigură posibilitatea de acces și intervenție în caz de incendiu.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz de amplasare în parcelă.

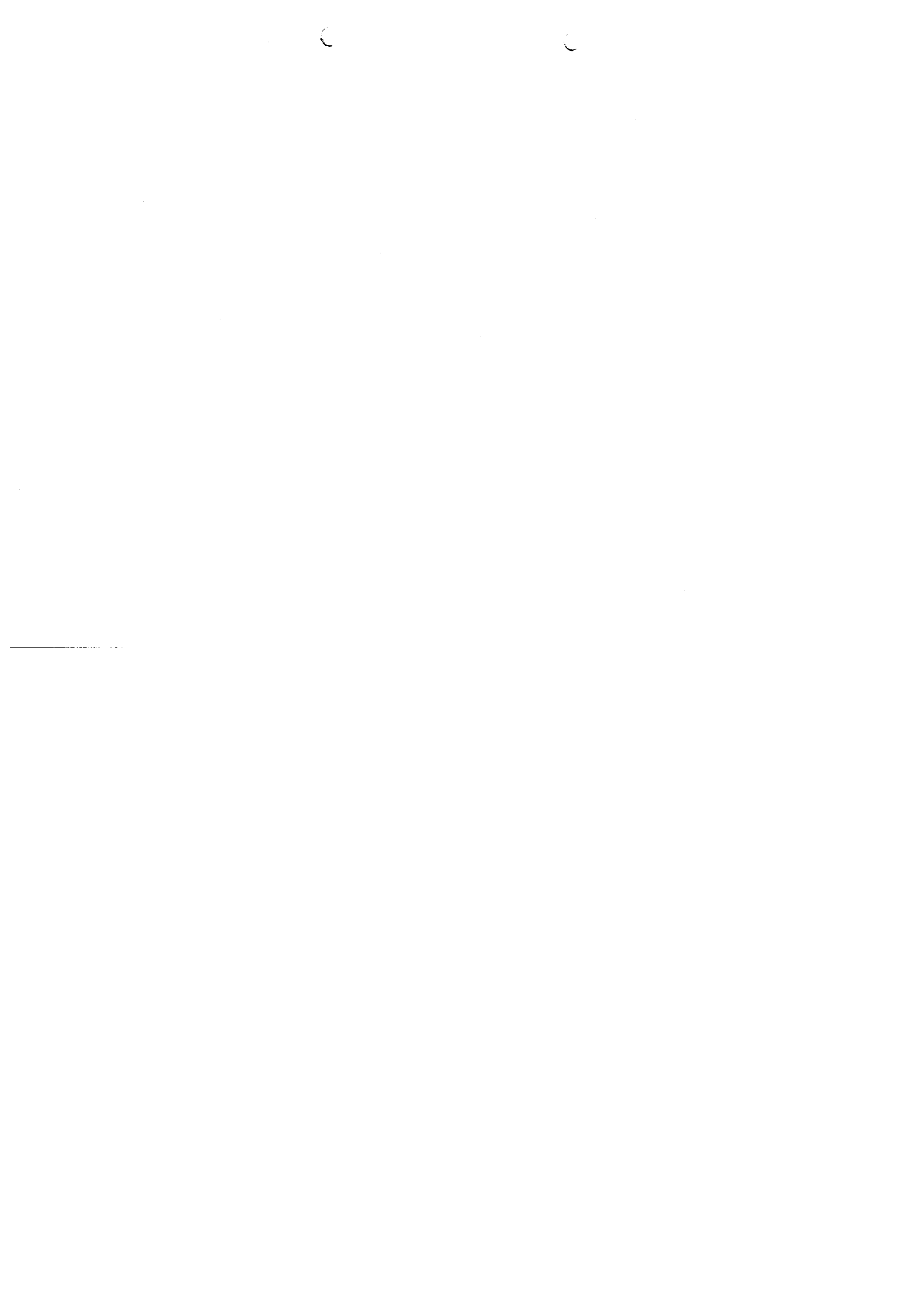
Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

INSPECTOR ȘEF

AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Cpt. Dumitru Croitoru” AL JUDEȚULUI SIBIU

Locotenent Colonel,

Lucian KUPAS
25.11.2021



Către: **SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL**

Str. G-ral Gheorghe Magheru, nr. 60, ap. 31, Sibiu, Jud. Sibiu

A.B.A. OLT - S.G.A. S.I.I.
INTRARE / IESIRE 100/1115
Data 20 / luna 02 / ziua 08

Referitor la: Emitere punct de vedere

Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înaintate, înregistrate la S.G.A. Sibiu cu nr. 645 din 20.01.2022, prin care ne solicitați emiterea unui punct de vedere pentru investiția: "PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE", CF 100880, oraș Cisnădie, jud. Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 588 din 09.06.2021, vă comunicăm următoarele:

- Realizarea investiției în situația prezentată, **NU** se înscrie în prevederile art. 48 și 54 din *Legea apelor nr. 107/1996*, cu modificările și completările ulterioare.

În consecință, nu este necesară solicitarea și obținerea Avizului de Gospodărire a Apelor.

Conform Legii Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru serviciul de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, se percep tarife care au fost stabilite prin *Legea nr. 122/10.07.2020*, publicată în M.O. nr.613/13.07.2020, modificată prin O.U.G. nr. 225 din 30 decembrie 2020.

Tariful serviciului de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, este de de **300,47 lei plus TVA (19%) 57,09 lei, TOTAL = 357,56 lei.**

Adresa de corespondență

Adresa: str. Autogării nr. 10, cod 550136, Sibiu, jud. Sibiu
Tel. +40 269 236 726, Fax +40 269 233 660
E-mail: dispecerat.sib@dao.romwater.ro

COD FISCAL SGASB: 12866998
COD IBAN: RO 30 TREZ 5765 0170 1X01 8814





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU

Sibiu, str. Gh. Barițiu, nr. 3 ; cod 550178 ; Tel.: 0269 - 210071 / 211566

Fax : 0269 - 217092

e-mail : secretariat@dpspsibiu.ro ; website : www.dpspsibiu.ro

Operator prelucrare date cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul(UE) 679/2016 înregistrat sub nr. 38232 la ANSP DCP

NOTIFICARE

ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

Nr. 808/26.11.2021

La solicitarea adresată de **SC ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL**, cu sediul în **Mun. Sibiu, Str. G-ral Ghe. Magheru, Nr. 60, Et. 3, Ap. 31, Jud. Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a Jud. Sibiu cu nr. SB - 17624 din data de 17.11.2021, pentru proiectul:

"PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, REALIZARE ȘI EXTINDERE REȚELE

STRADALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI DEZMEMBRARE TEREN"

din: **Oraș Cisnădie, Sat Cisnădioara, Str. Pinului, F.N., CF 100880,**

Jud. Sibiu,

pe baza referatului de evaluare nr. 17624/26.11.2021, întocmit de dr. Săraru Brîndușa, vă comunicăm că pentru conformarea proiectului la normele de igienă și sănătate publică, cuprinse în Ord. MS nr. 119/2014, se vor respecta următoarele recomandări:

1. Asigurarea alimentării cu apă potabilă, cu condiția încadrării calității apei în parametrii de calitate prevăzuți de Legea 458/2002, cu modificările și completările ulterioare;
2. Asigurarea evacuării apelor reziduale fecaloïd-menajere prin sisteme proprii, care se va executa și exploata astfel încât să nu polueze factorii de mediu.
3. Respectarea distanței minime de 10 m între amplasamentul bazinelor vidanjabile sau stațiilor de epurare și cea mai apropiată locuință și sursă de apă potabilă.

**DIRECTOR EXECUTIV,
DR. LUCIAN BLĂGULEA**



Întocmit: Dr. Săraru Brîndușa
Redactat: As. Princ. Tatu Claudia



AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 3170 / 2021

Către **DragoIU Mihal**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI SIBIU cu nr. **124231** din data 19/11/2021, se emite avizul de începere a lucrării PLAN URBANISTIC ZONAL

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

***) Obiectivul lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL elaborat în scopul CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, REALIZARE ȘI EXTINDERE REȚELE STRADALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI DEZMEMBRARE TEREN generat de imobilul înscris în CF 100880 CISMĂDIE

***) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:**

- suprafața totală: 0,5 ha;

- termenul de execuție: 03.12.2022

2. Documentare: Pentru realizarea obiectivelor propuse, recomandăm utilizarea și integrarea tuturor lucrări executate anterior în zonă, Planul topografic de baza scara 1:500 -1:5000, etc

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: Se va întocmi planul de situație cu curbe de nivel, scara 1:500 -1:5000 în sistem de proiectie STEREO 70, cu sistem de referința Marea Neagră 1975 - pe suport analogic și digital. Se vor utiliza limitele UAT-ului deținute de OCPI Sibiu, limitele imobilelor din baza de date grafică (eterra) și ale planurilor parcelare recepționate de OCPI Sibiu, se vor actualiza geometriile imobilelor, dacă se impune. Tarif: Conform Ordinului 16/2019, actualizat;

4. Recepția lucrării: În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 124231/19.11.2021, aviz de începere a lucrării, elaborată în scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Inspector
VIRGINIA COMAN

Virginiã-
Ofelia Coman
Semnat digital de
Virginiã-Olelia Coman
Data: 2021.12.03
133004+0200

c

c



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 182 / 2022

Întocmit astăzi, **20/01/2022**, privind cererea **138907** din **20/12/2021** având aviz de începere a lucrărilor cu nr **3170** din **03/12/2021**

- Beneficiar:** SOCIETATEA ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL
- Executant:** Dragoiu Mihai
- Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentație topografică întocmită în vederea obținerii autorizației pentru "Construire locuințe individuale, realizare și extindere rețele stradale, bransamente utilități și dezmembrare teren"
- Normalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Încadrare în	20.12.2021	înscris sub semnatura privată	Mihai Dragoiu
Aneexe	20.12.2021	înscris sub semnatura privată	Mihai Dragoiu
OP 14	16.12.2021	înscris sub semnatura privată	Banca Transilvania
DWG	20.12.2021	înscris sub semnatura privată	Mihai Dragoiu
588	09.06.2021	act administrativ	Primăria Orasului
B 4213902	20.01.2021	act administrativ	ONRC Sibiu
109452	14.10.2021	act administrativ	OCPI Sibiu
3170	03.12.2021	act administrativ	OCPI Sibiu
Plan Topo	20.12.2021	înscris sub semnatura privată	Mihai Dragoiu

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 182 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 138907/20.12.2021, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL - elaborat în scopul CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, REALIZARE ȘI EXTINDERE REȚELE STRADALE, BRANSAMENTE UTILITĂȚI ȘI DEZMEMBRARE TEREN desfășurat pe suprafața de 5000 mp, generat de imobilul înscris în CF 100880 CISMĂDIE se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

6. Errori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

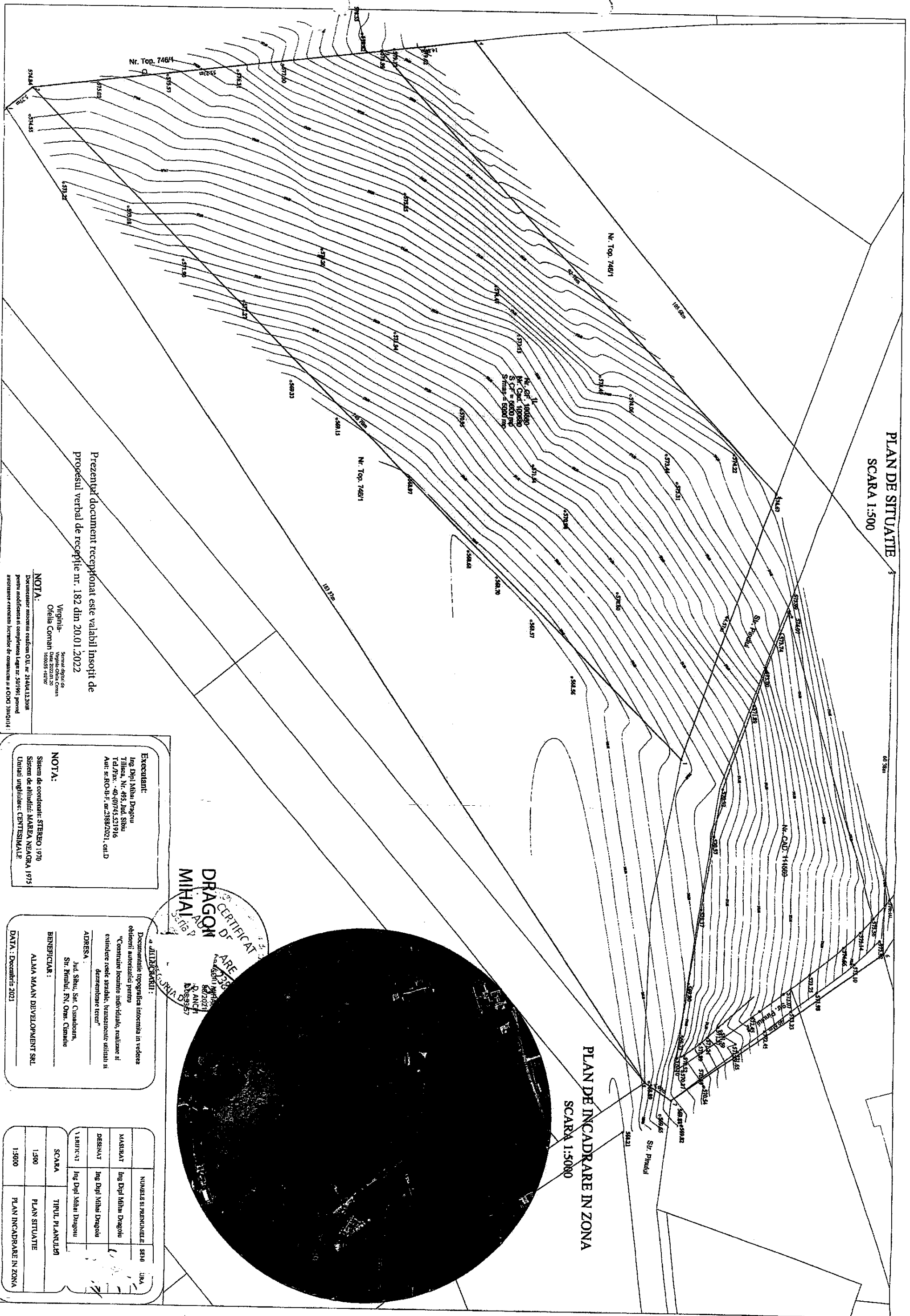
Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
VIRGINIA COMAN

Semnat digital de
Virginia-Ofelia
Coman
Data: 2022.01.20
160036+0200



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500



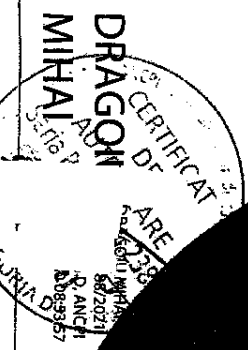
PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de
proiectul verbal de recepție nr. 182 din 20.01.2022

NOTA:
Documentația este în conformanță cu O.U. nr. 21/04.12.2008
pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind
autoritatea executivă în cadrul de construcții și a ODC 38/2014.

Executanți:
Ing. Dipl. Mihai Dragou
Tilbea, Nr. 495, Jud. Sibiu
Tel./Fax: +40 (0)745.521.916
Adr: nr. 80-B-F, nr. 2388/2021, cat. D

NOTA:
Sistem de coordonate: STEREO 1970
Sistem de altitudini: MARE NEAGRA 1975
Unități anglo-saxone: CENTESIMALE



ADRESA:
Jud. Sibiu, Str. Cunoașterea,
Str. Piniului, Et. 0, Cămin
Benecluciar:

BENECLUCIAR:
ALMA MAAN DEVELOPMENT SRL

DATA: Decembrie 2021

NUMELE SI PRENUMERUL	SEM	UDA
MASURAT	Ing. Dipl. Mihai Dragou	
DESINAT	Ing. Dipl. Mihai Dragou	
VERIFICAT	Ing. Dipl. Mihai Dragou	
SCARA	TRUPUL PLANULUI	
1:500	PLAN SITUATIE	
1:5000	PLAN INCADRARE IN ZONA	

