

Avizat,
Secretar General,
Ciprian Constantin Rusu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.

PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

"Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Măgurii FN, beneficiar Achim Ioan Lucian pentru SC LUXURY HOME SRL

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 17935/08.08.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 17936/08.08.2024 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 "Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Măgurii FN, beneficiar Achim Ioan Lucian pentru SC LUXURY HOME SRL, conform anexei 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu, 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 generatoare a documentației este de 42987 mp.

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

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:

„Dezmembrare terenuri în vederea construirii”

UTR L - zonă de locuințe

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M
- înălțimea maximă admisă: 7,00 m măsurată la cornișa/ 10,00 m de la C.T.N. la coamă
- POT max.admis= 35%
- CUT max.admis = 0,9 mp ADC/mp teren

UTR CB - zonă instituții, servicii și echipamente

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M
- înălțimea maximă admisă: 7,00 m măsurată la cornișa/ 10,00 m de la C.T.N. la coamă
- POT max.admis= 50%
- CUT max.admis = 1,50 mp ADC/mp teren

Reglementări propuse conform Planșei Reglementări Urbanistice nr. U02 si RLU aferent:

UTR L-zonă de locuințe

* **funcțiuni admise:** locuințe unifamiliale amplasate în regim izolat și/sau cuplat

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 m. Pentru arii desfășurate mai mari de 250 mp, aceste funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat conform legii. Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii etc.). Garajele și alte anexe se pot amplasa

conform Cod civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime parter, înălțimea maximă măsurată la cornișă de max. 2,20 m.

* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (mai mult de 5 autovehicule mici/zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori programul de activitate prelungit după orele 22.00, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale refofosibile, platforme de precolectarea deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioșcuri, tonete, cabinete, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame, copertine și pergole, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice sau din instituții publice.

* **Caracteristici ale parcelelor:**

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 14 m pentru fiecare parcela destinată construirii în regim izolat și minim 12 m pentru fiecare parcelă destinată construirii în regim cuplat.

- suprafața minimă a parcelelor va fi de minimum 350 mp pentru cele destinate construirii în regim izolat și minimum 250 mp pentru cele destinate construirii în regim cuplat.

Prin prezentul PUZ se propune parcelarea imobilului teren (rezultat în urma alipirii CF. nr. 113875 si CF. nr. 113577 Cîsnădie) în 64 loturi destinate locuințelor (18 loturi destinate construirii de locuințe în regim izolat și 46 loturi destinate construirii de locuințe în regim cuplat), un lot destinat amenajării unui spațiu verde si 1 lot destinat spatiilor de instituții și servicii.

* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.0 m; toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Măgurii cu o distanță minimă de 15.0 m de la marginea exterioară a șanțului drumului conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu; Prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament.

***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișă superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m. Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.00 m. După distanța de 15.00 m, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișă superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

***Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:**

- construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m.

- construcțiile de tip garaje sau anexe se pot amplasa conform Cod Civil, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul de înălțime Parter și H max. cornișă=2.20 m. Dacă construcțiile sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale. Pe lot 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector, realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre strada Măgurii și spre drumul colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

***Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

* **circulații și accese:** Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) drumul existent de 6,0 m este propus să fie modernizat la 8.5 m. Se propune realizarea de noi drumuri de incinta de 8,50m lățime și a unui acces de 6.00 m lățime, având lungimea de 30.0 m. Pentru a fluentiza circulația pe str. Măgurii, care face legătura între orașul Cîsnădie și satul Cîsnădioara, se propune realizarea unui drum colector având lățimea de 7.00 m conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu. Pe latura de Vest a zonei reglementate se propune întreruperea drumului propus de 8.5 m lățime la limita de proprietate pentru a putea fi ulterior continuat pentru o noua dezvoltare urbanistică în vecinătate. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru alte funcțiuni vor fi prevăzute locuri de parcare conform RGU.

UTR CB-zonă instituții, servicii și echipamente

* **funcțiuni admise:** instituții, servicii și echipamente, sedii ale unor companii și firme pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate- scuaruri, grădini de cartier.

* **funcțiuni admise cu condiționări:** toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent, sau conform unui program de funcționare specific. Se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii inclusă în zonă. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

* **funcțiuni interzise:** locuințe, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitari en-gros, stații de întreținere auto, curățatorii chimice, depozitari de materiale refofosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile

publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, orice activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați.

* **caracteristici ale parcelelor** : parcela având suprafața minim de 900,0 mp și un front la stradă de minim 16.00 m

* **amplasarea construcțiilor față de aliniament**: construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 6.00 m. Toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Măgurii cu o distanță minimă de 15.0 m de la marginea exterioară a șanțului drumului conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu.

* **amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare**: construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă de 6.00 m. Garajele și anexele se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, H max. cornișă = 2.2 m. Dacă anexele sunt mai înalte vor respecta regimul de amplasarea al clădirii principale. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe această parcelă împrejmuirea spre str. Măgurii și a drumului colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

* **amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**: distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 4.00 m

* **spații libere/ plantate**: se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar pentru accese și parcări. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi.

* **împrejmuire**: pe lot 1 împrejmuirea spre str. Măgurii și a drumului colector va fi transparentă, dublată de gard viu și va avea o înălțime de maxim 2.0 m. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitară subzona L și CB**

Alimentarea cu apă și canalizare: se propune extinderea rețelelor pe drumul modernizat și pe drumurile propuse și realizarea de branșamente la locuințele propuse. Apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incinte. Se propune devierea canalului pluvial care traversează CF. 113875 Cîsnădie pe zona carosabilă propusă conform planșei 5.0 reglementări tehnico-edilitare. Se propune relocarea unui stâlp de curent existent, aflat în zona drumului propus pentru modernizare (CF. 112338 Cîsnădie) pe zona verde a str. Măgurii.

Alimentarea cu energie electrică: se propune extinderea rețelei din str. Măgurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la acestea

Alimentarea cu gaze: se propune extinderea rețelei din str. Măgurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la acestea.

Telecomunicații : se va realiza de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel racordurile la rețeaua de cablu și telefonie sa fie îngropat și nu aparent.

Salubritate : Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate atât pentru deșeurile menajere cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 828/30.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1432 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9372 din 17.04.2024 și propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 14.02.2024- documente emise de Primăria Orașului Cîsnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.07.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 16107 din 17.07.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu, cu următoarea condiționare:

- *Se va obține acordul administratorului drumului județean DJ 106D- Direcția Tehnică din Cadrul Consiliului Județean Sibiu și avizul Autorității Aeronautice Civile Române, până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Cîsnădie.*
- *A fost obținut Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu și avizul favorabil al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14655/08.08.2024.*

Art. 5 Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D. care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CÎSNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URABNE PROPUSE".

Art. 6 Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier), conform H.C.L. 154/2021, ART. 13, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire/demolare pe raza localității Cîsnădie vor conține:

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

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

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 9372/17.04.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului ACHIM IOAN LUCIAN pentru SC LUXURY HOME SRL.

Art. 10 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 11 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cîsnădie în data de _____, cu voturi „pentru”.

**APROBAT,
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA**

Difuzare:

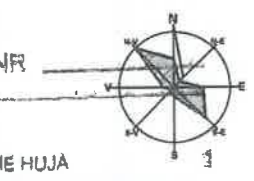
- 1 ex. Institutia Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Achim Iona Lucian pt. SC LUXURY HOME SRL
str. Magurii nr.113, loc.Cisnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj

LOC. CISNĂDIE, JUD. SIBIU

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

ANEXA NR. LA HCL

În înțelesul PRIMĂRII GHEORGHE HUJA



LEGENDA

LIMITE

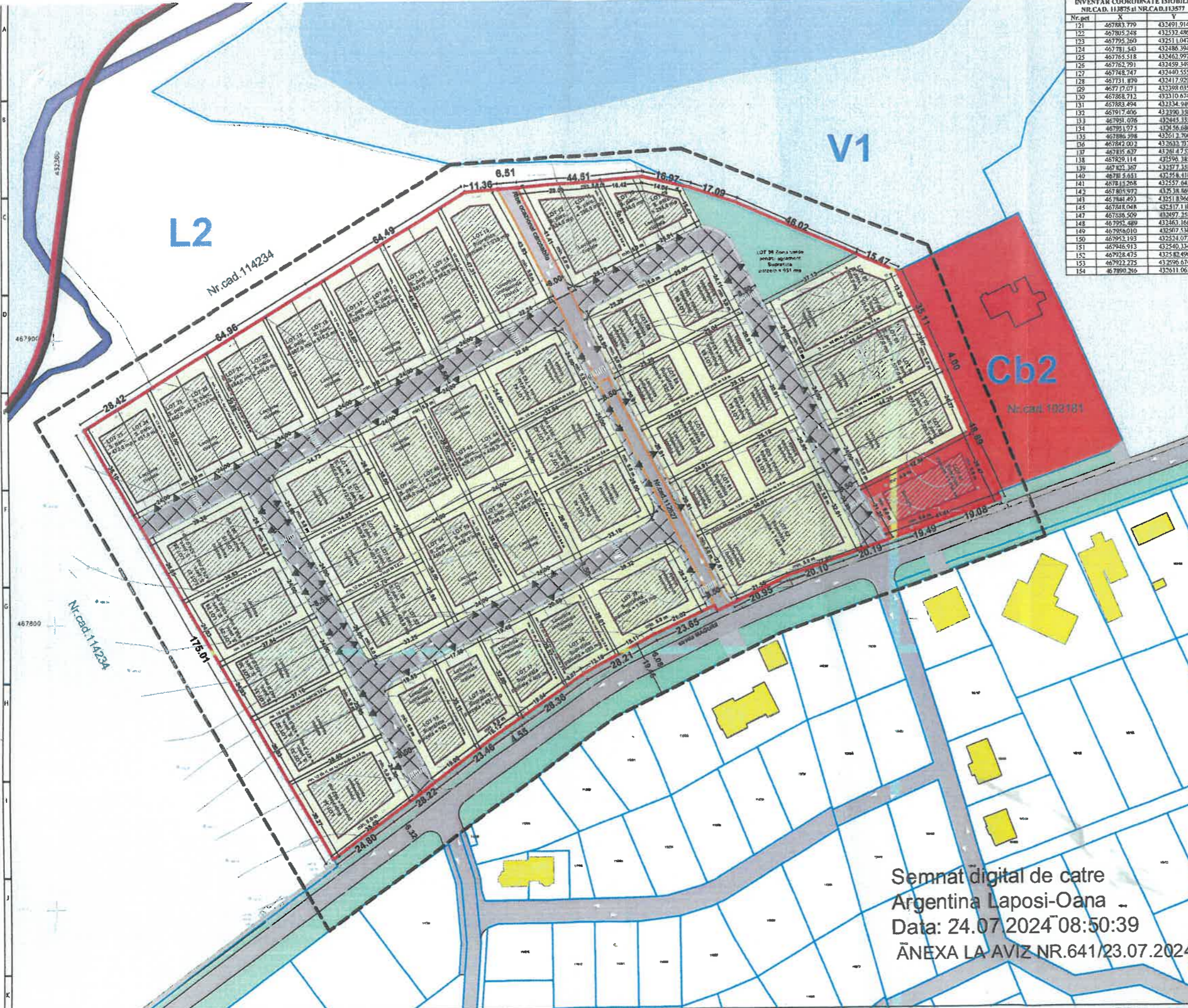
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL
- LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG CISNĂDIE
- LIMITA RETRAGERII ȘI EDIFICABIL
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITE PARCELE ȘI CONSTRUCTII VICINE EXISTENTE CONFORM ETERA

FUNCTIUNI

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN
- ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR
- SERVICII DISPERSATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE
- LUCIU DE APĂ - LACUL CISNĂDIE
- CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE EXISTENTE ȘI PROPUSE
- ALEE OCAZIONAL CAROSABILA
- TEREN CEDAT PENTRU REALIZARE ȘI MODERNIZARE DRUMURI INCINTA LA 8.50 M LĂȚIME, ÎN SUPRAFAȚA DE 5.253.0 MP
- ACCESE AUTO ȘI PIETONALE ÎN PARCELE
- EDIFICABIL
- ACCESE ÎN PARCELE

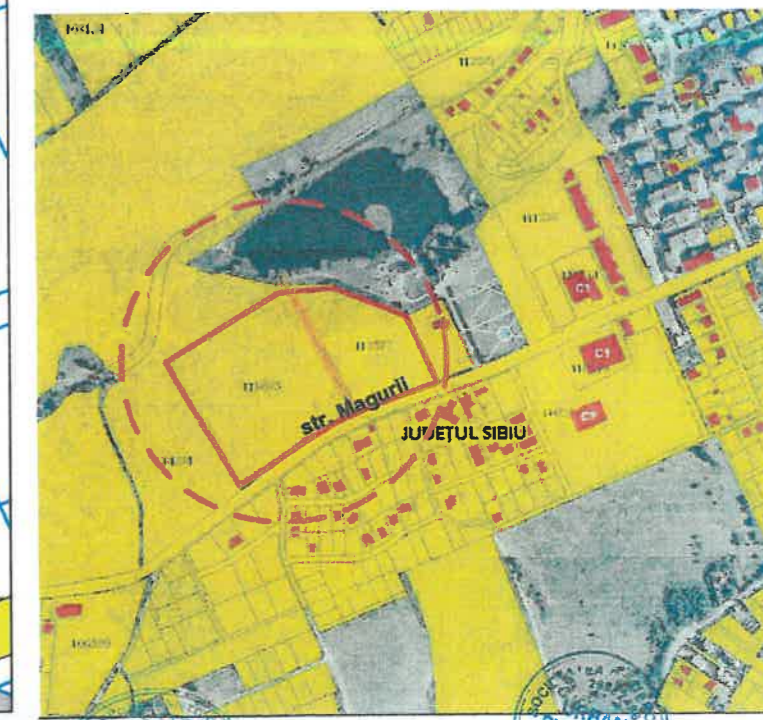
Categoria de folosință CF-uri Cisnădie:
CF nr. 113875, S teren = 27.808 mp, drum, livadă, fâneață, SC Home Luxury SRL
CF nr. 113577, S teren = 14.017 mp, drum, livadă, fâneață, SC Home Luxury SRL
CF nr. 112837, S teren = 453 mp, drum, Domeniul privat al Orașului Cisnădie
CF nr. 112827, S teren = 524 mp, S mas. teren = 363 mp, drum, Domeniul privat al Orașului Cisnădie
CF nr. 112339, S teren = 185 mp, S mas. teren = 181 mp, drum, Domeniul privat al Orașului Cisnădie
Indici urbanistici propuși prin PUZ pentru zone de locuințe - UTR L:
 P.O.T. max = 35 %
 C.U.T. max = 0,90 (pentru regim de înălțime S+P+E, D+P+M)
 Hmax comisa = 7,00 m de la ctn
 Hmax coama sau atic superior = 10,00 m de la ctn
Indici urbanistici propuși prin PUZ pentru zone de servicii - UTR CB:
 P.O.T. max = 50 %
 C.U.T. max = 1,50 (pentru regim de înălțime S+P+E, D+P+M)
 Hmax comisa = 7,00 m de la ctn
 Hmax coama sau atic superior = 10,00 m de la ctn

Nr. act	X	Y
121	467883,779	432491,914
122	467885,248	432532,486
123	467795,260	432511,047
124	467781,543	432486,394
125	467765,518	432463,997
126	467752,791	432459,349
127	467748,747	432440,555
128	467731,879	432417,929
129	467717,071	432398,035
130	467868,713	432310,674
131	467883,494	432334,949
132	467917,406	432370,330
133	467931,076	432455,335
134	467931,973	432456,660
135	467886,295	432612,700
136	467842,002	432633,793
137	467835,637	432614,752
138	467829,114	432596,385
139	467821,367	432577,338
140	467815,651	432558,418
141	467811,268	432557,643
142	467805,977	432538,569
143	467804,493	432518,966
144	467804,048	432517,118
147	467806,509	432497,258
148	467992,489	432463,168
149	467956,010	432507,438
150	467952,193	432524,077
151	467946,913	432540,334
152	467928,475	432582,496
153	467922,275	432596,674
154	467900,266	432611,061



Fiecare locuința propusă va constitui câte un compartiment de incendiu de GRF II.

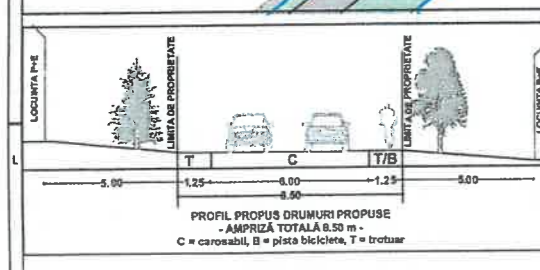
BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	42.987,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	5.253,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	37.734,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	13.027,0	34,52 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	9.613,0	25,48 %
SUPRAFAȚĂ VERDE	15.094,0	40,00 %



Semnat digital de către
 Argentina Laposi-Oana
 Data: 24.07.2024 08:50:39
 ANEXA LA AVIZ NR.641/23.07.2024

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:
 - toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5,0 m;
 - toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcției, măsurată la comisa superioară. În punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m. Clădirea construită în regim cuplat se va alina pe o limită laterală de calcanut de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15,0 m. După distanța de 15,0 m, clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la comisa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m;
 - retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătatea din înălțimea comisiș, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m;
 - clădirile de pe LOT 01 - Servicii, se vor retrage cu minim 6,0 m față de toate limitele parcelei;
 - prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la aliniament;
 - distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la comisa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
 - garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim comisiș = 2,2 m.
 Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;
 - pe LOT 01, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 37 se va prevedea pe tatura dinspre str. Magurii realizarea pe o adâncime de minim 3,0 m a unei perdele verzi.
 Pe aceste parcele împrejurimea spre str. Magurii va fi transparentă, dublată de gard viu.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
 - pe terenuri se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim izolat (18 unități locative) și locuințe unifamiliale individuale în regim cuplat (48 unități locative),
 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de RLU PUG Cisnădie,
 - se va constitui o parcelă pentru servicii - UTR Cb - LOT 01,
 - se va constitui o parcelă pentru zonă verde pentru agrement - LOT 08.
PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMĂTOARELE CONDITII:
 a) front la strada de minim 14,0 m pentru fiecare unitatea locativa izolată și 12,0 m pentru locuințe în regim cuplat;
 b) suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru locuințe în regim izolat și 250 mp pentru locuințe în regim cuplat;
 c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
NECESAR DE PARCĂRI:
 - se vor asigura minim 2,0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,
 - nu se admite parcară pe circulația publică,
 - pentru site funcțiuni vor fi respectate locuri de parcare conform R.U.



PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ
 ION ISTRATE
 CUI-29682186-132/08/2012
 Tel: 0735782011, 0735782012
 www.planing.ro

specificatie	nume	semnatura	Data:	BENEFICIAR:	Proiect nr:
șef proiect	arb. Luminița ISPAS		11/2023	ACHIM IOAN LUCIAN PENTRU SC HOME LUXURY SRL sc. Magurii, nr.113, loc. Cisnădie	33/2023
proiectat	arb. Luminița ISPAS		Scara:	DENUMIRE PROIECT: PUZ - DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE sc. Magurii nr.113, loc. Cisnădie	Faza:
desenat	Ioan ISTRATE		1:1000	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	PUZ
					Planșa nr:
					6

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ - DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**
- Beneficiar **ACHIM IOAN LUCIAN PENTRU SC HOME LUXURY SRL**
str. Măgurii, nr.113, loc. Cisnădie
- Proiectant general **SC URBAN PLANNING SRL**
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu
- Date de recunoaștere a documentației **Proiect nr. 33/2023**

1.2. CUPRINS :

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic zonal însoțește, explică și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la construirea de locuințe individuale pe terenurile studiate. Prezentul Regulament tratează în concordanță cu prevederile PUG și reglementează în acord cu acesta modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară a zonei.

Pe terenurile studiate se propune funcțiunea de locuire individuală deoarece această zonă este dezvoltată predominant cu această funcțiune.

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism este elaborat cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată,
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- Codul civil,
- Legea nr. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,
- Legea pentru protecția mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 33/2023 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe terenurile situate în intravilan cât și cele situate în extravilan se autorizează executarea de construcții cu respectarea condițiilor impuse de lege, de RGU și de prezentul regulament de urbanism.

În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale sau /și culturale, autorizarea lucrărilor de construire sau a altor lucrări care pot afecta terenul se vor realiza doar cu avizul Ministerului Culturii. Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a construcțiilor propuse în cadrul documentației, prin obligativitatea racordării acestora la rețelele de utilități, cu respectarea normelor de protecție sanitară și de mediu.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice tip (electrice, telefonice...)

Deșeurile rezultate din construcții vor fi colectate și transportate la depozite de deșuri inerte, iar pentru celelalte tipuri de deșuri, investitorul este obligat să realizeze contracte de colectare și evacuare cu firme specializate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea. Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa conform planșei 2.0 Reglementări urbanistice în funcție de încadrarea în zona funcțională.

Se interzice construirea pe limitele parcelelor cu excepția amplasării anexelor conform Cod Civil și a locuințelor în sistem cuplat sau înșiruit.

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice și dacă se asigură accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor.

Circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit vor fi prevazute locuri de parcare conform R.G.U.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, respectând regulile și condițiile impuse de Consiliul Local și de deținătorii de rețele.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime și anume – alimentare cu elergie electrică, alimentare cu apă, prezența unui sistem de colectare ape menajere, pluviale și a unui sistem de depozitare a deșeurilor.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Autorizarea operațiunilor de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor se poate face cu condiția, ca pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului, POT și CUT, admiși prin prezenta documentație de urbanism.

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în plansa Regim juridic și obiective de utilitate publică.

Parcelele se vor așeza cu frontul spre artera principală de circulație.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

Împrejmuirile se vor realiza conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG și conform cerințelor tehnice specifice fiecărei funcțiuni.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

L - SUBZONA LOCUINȚELOR UNIFAMILIALE INDIVIDUALE SAU CUPLATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L - locuințe unifamiliale individuale sau cuplate cu maxim S+P+E (D+P+M) niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L - locuințe individuale cu maxim S+P+E (D+P+M) niveluri în regim de construire cuplat sau izolat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m;

- pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp acestea se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat cf. Legii.

- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazine...). Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cornișă = 2.2 m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a) front la strada de minim 14,0 m pentru fiecare unitate locativă izolată și 12,0 m pentru fiecare unitate locativă cuplată ;

b) suprafața minimă a parcelelor va fi de 350 mp pentru locuințe în regim izolat și 250 mp pentru locuințe în regim cuplat;

c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pe loturile rezultate în urma parcelării se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim izolat (18 unități locative) și locuințe unifamiliale individuale în regim cuplat (46 unități locative).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L - toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de **5.0 m**;

- toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Măgurii cu o distanță minimă de **15.0 m** de la marginea exterioară a șanțului drumului conform prevederilor din Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu,

- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de **15.0 m** de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L - toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.0 m**. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim **15.0 m**. După distanța de 15.0 m, clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.0 m**;

- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 m**;

- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cornișă = **2.2 m**. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;

- pe LOT 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre str. Măgurii și spre drumul colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L - distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **4.0 m** dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L - din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) drumul existent de 6,0 m este propus să fie modernizat la 8,50 m. Se propune realizarea a noi drumuri de incintă de 8,50 m lățime și a unui acces de 6,00 m lățime, având lungime de 30,0 m.

- pentru a fluidiza circulația pe str. Măgurii, care face legătura între orașul Cisnădie și satul Cisnădioara, se propune realizarea unui drum colector având lățime de 7,00 m conform prevederilor din Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu.

- pe latura de Vest a zonei reglementate se propune întreruperea drumului propus de 8,5 m lățime la limita de proprietate pentru a putea fi ulterior continuat pentru o nouă dezvoltare urbanistică în vecinătate.

- locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor conform legislației în vigoare, dar nu mai puțin de 2,0 locuri de parcare / unitate locativă.

- pentru alte funcțiuni vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

H maxim cornisa = 7.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M)

H maxim coama sau atic superior = 10.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L - 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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
Pe str. Măgurii există rețele de apă potabilă și canalizare. Se propune extinderea rețelelor pe drumul existent modernizat și pe drumurile propuse și realizarea de branșamente la locuințele propuse.

- apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incinte.
- se propune devierea canalului pluvial care traversează CF 113875 Cislădie pe zona carosabilă propusă conform planșei 5.0 Reglementări tehnico-edilitare.
- se propune relocarea unui stâlp de curent existent, aflat în zona drumului propus pentru modernizare (CF 112338 Cislădie) pe zona verde a str. Măgurii.
- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către investitori/propietarii pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.
- branșamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- în timpul construirii locuințelor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru gunoi menajer, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcări.
- pe LOT 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.
- pe LOT 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 împrejmuirea spre str. Măgurii și a drumului colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L - POT (maxim) = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L - CUT maxim pentru înălțimi S+P+E (D+P+M) = 0.90 mp ADC/mp teren

CB- SERVICII DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CB – instituții, servicii și echipamente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CB - instituții, servicii și echipamente

-sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CB - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zona ;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0 m de servicii și echipamente publice și de biserici;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB - se interzic următoarele utilizări:

- locuințe,
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

SECȚIUNEA II -CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CB- parcelă având suprafața minimă de 900,0 mp. și un front la strada de minim 16,0 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB - toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de **6.0 m**;
- toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Măgurii cu o distanță minimă de **15.0 m** de la marginea exterioară a șanțului drumului conform prevederilor din Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu,

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CB - toate clădirile se vor retrage față de limite laterale și posterioare ale parcelor, cu o distanță minimă de **6.0 m**.
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cornișă = **2.2 m**. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;
- pe LOT 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe această parcelă împrejmuirea spre str. Măgurii și a drumului colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CB - distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de **4.0 m**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CB – accesul se va realiza din drumul propus de 8,50 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CB- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- locuri de parcare se vor calcula conform R.G.U. în raport cu funcțiunile alese,

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

H maxim cornisa = **7.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M)**

H maxim coama sau atic superior = **10.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M)**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB - 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;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CB - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
Pe str. Măgurii există rețele de apă potabilă și canalizare. Se propune extinderea rețelelor pe drumurile propuse și realizarea de branșamente la clădirile propuse.
- apele pluviale se vor colecta în bazine subterane sau se vor dispersa în zonele verzi din incinte.

- extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale se vor realiza de către investitori/propietarilor pe baza unor proiecte de specialitate, respectând avizele SDEE Transilvania Sud și Delgaz Grid.
- branșamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- în timpul construirii clădirilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru gunoi menajer, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CB - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcări.
- pe LOT 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

CB - pe LOT 1 împrejmuirea spre str. Măgurii și a drumului colector va fi transparentă, dublată de gard viu și va avea o înălțime de maxim 2.0 m.
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CB - POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

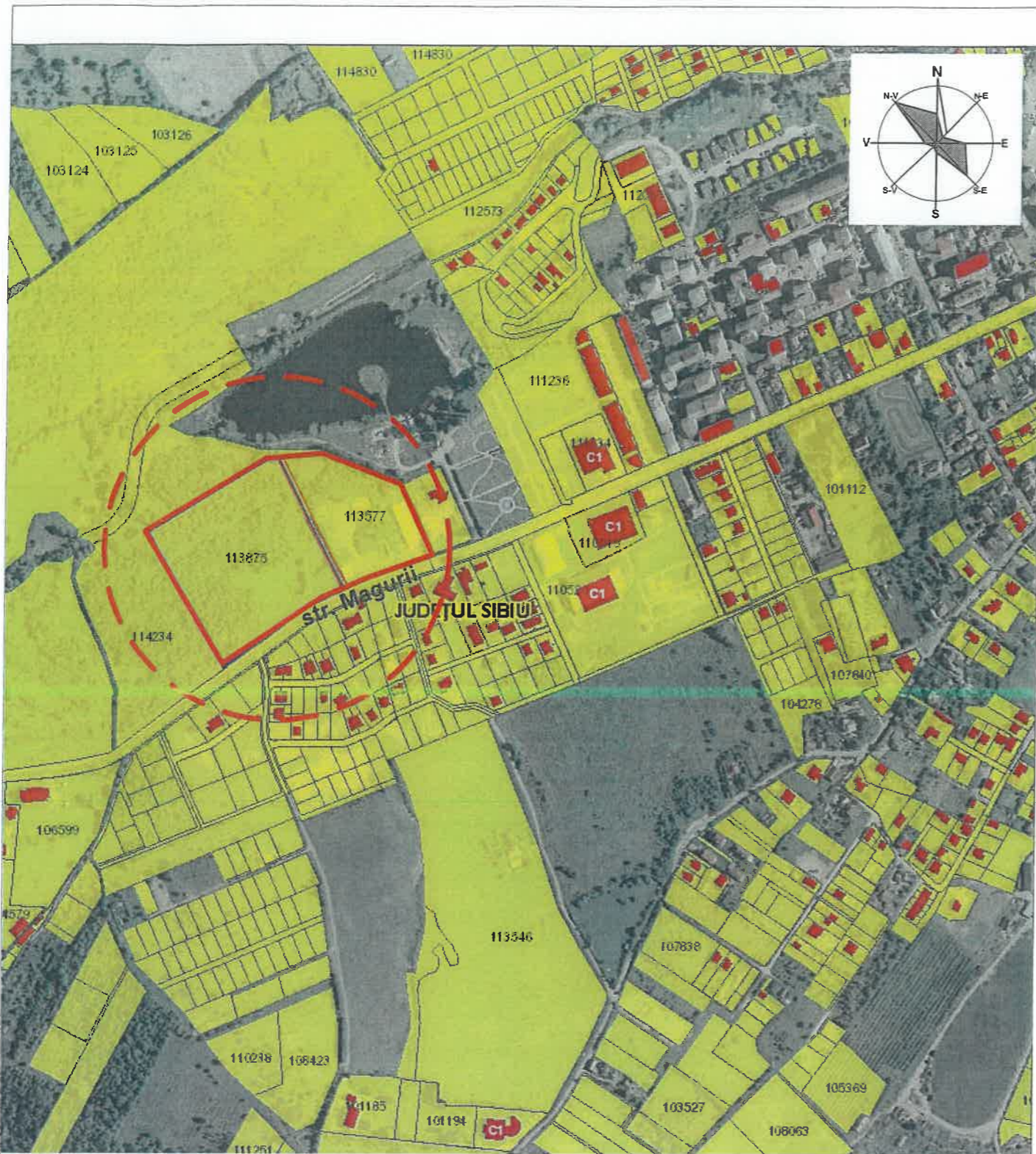
CB - CUT maxim = 1.50 [mp. ADC/mp. teren]



[Handwritten signature]



Întocmit,
arh. Luminița ISPAS
Licențiat în conservare și restaurare de
arhitectură: **Ioan ISTRATE**



LEGENDA

LIMITE

 LIMITA TERENULURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL

ANEXĂ NR _____
LA HCL _____


În fața
Primar
GHEORGHE HUJA



CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012

www.urbanplanning.ro, urbanplanningqb@gmail.com



specificatie	nume	semnatura	Data: 11/2023	BENEFICIAR: ACHIM IOAN LUCIAN PENTRU SC HOME LUXURY SRL <small>str. Magurii, nr.113, loc. Cienădie</small>	Proiect nr: 33/2023
sef proiect	arh. Luminița ISPAS		Scara:	DENUMIRE PROIECT: PUZ - DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE <small>str. Magurii, nr.113, oraș Cienădie</small>	Faza: PUZ
proiectat	arh. Luminița ISPAS			DENUMIRE PLANSA: INCADRARE ÎN ZONA	Plansa nr: 0.2
desenat	<small>Realizat în restaurare conservare de arhitectură</small> Ioan ISTRATE				



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Nr. 17935/08.08.2024

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE" în CISNĂDIE, STR.
MĂGURII, NR. FN, CF. 113875, CF. 113577, beneficiar ACHIM IOAN LUCIAN pentru SC LUXURY
HOME SRL

Având în vedere documentația la faza P.U.Z., înaintată de Achim Ioan Lucian pentru SC LUXURY HOME SRL ținând cont că documentația P.U.Z. se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenurile studiate care au generat documentația P.U.Z. în suprafață de 42987 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Măgurii, nr. 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 și extinderea infrastructurii cf. P.U.Z. vor cădea în sarcina beneficiarului.

Primar
Gheorghe Huja



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0372714180/0372714180

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

Serviciul Arhitect șef, urbanism și administrativ
Nr. 17936/08.08.2024

De acord,
Primar,
Gheorghe Huja

RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE " în CISNĂDIE, STR.
MĂGURII, NR. FN, CF. 113875, CF. 113577, beneficiar ACHIM IOAN LUCIAN pentru SC LUXURY
HOME SRL

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

Terenul studiat care au generat documentația PUZ în suprafață de 42987 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Măgurii, FN.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:

„Dezmembrare terenuri în vederea construirii”

UTR L-zonă de locuințe

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M
- înălțimea maximă admisă: 7,00 m măsurată la cornisa/ 10,00 m de la C.T.N. la coama
- POT max.admis= 35%
- CUT max.admis = 0,9 mp ADC/mp teren

UTR CB-zonă instituții, servicii și echipamente

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M
- înălțimea maximă admisă: 7,00 m măsurată la cornisa/ 10,00 m de la C.T.N. la coama
- POT max.admis= 50%
- CUT max.admis = 1,50 mp ADC/mp teren

Reglementări propuse conform Plansei Reglementări Urbanistice nr. U02 și RLU aferent:

UTR L-zonă de locuințe

* **funcțiuni admise:** locuințe unifamiliale amplasate în regim izolat și/sau cuplat

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera ca au o arie de deservire de 250 m. Pentru arii desfasurate mai mari de 250 mp, aceste funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat conform legii. Pe parcelele cu locuințe se accepta construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii etc.). Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime parter, înălțimea maximă măsurată la cornisa max. 2,20 m.

* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (mai mult de 5 autovehicule mici/zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori programul de activitate prelungit după orele 22.00, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale re folosibile, platforme de precolectarea deseurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioscuri, tonete, cabinete, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole, platforme de precolectare a deseurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice sau din instituții publice.

* **Caracteristici ale parcelelor:**

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minim 14 m pentru fiecare parcela destinata construirii in regim izolat si minim 12 m pentru fiecare parcela destinata construirii in regim cuplat

- suprafata minima a parcelelor va fi de minimum 350 mp pentru cele destinate construirii in regim izolat si minimum 250 mp pentru cele destinate construirii in regim cuplat.

Prin prezentul PUZ se propune parcelarea imobilului teren (rezultat in urma alipirii CF. nr. 113875 si CF. nr. 113577 Cisnatie) in 64 loturi destinate locuintelor (18 loturi destinate construirii de locuinte in regim izolat si 46 loturi destinate construirii de locuinte in regim cuplat) , un lot destinat amenajarii unui spatiu verde si 1 lot destinat spatiilor de institutii si servicii.

*** Amplasarea constructiilor față de aliniament:** toate cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament cu o distanta minima de 5.0 m; toate cladirile se vor amplasa retras fata de str. Magurii cu o distanta minima de 15.0 m de la marginea exterioara a santului drumului conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de catre Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consiliului Judetean Sibiu; Prima cladire de la aliniament din cadrul fiecarei parcele, nu va depasi adancimea de 15.0 m de la aliniament.

***Amplasarea constructiilor față de limitele laterale:** constructiile se vor amplasa retras fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la cornisa superioara , in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3.00m. Cladirile construite in regim cuplat se vor alipi pe o limita laterala de calcanul de pe parcela invecinata pe o adancime de maxim 15.00 m. Dupa distanta de 15.00 m, cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea constructiei, masurata la cornisa superioara, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3,00 m.

***Amplasarea constructiilor față de limita posterioară a parcelei:**

- constructiile se vor amplasa retras fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5.00 m.

- constructiile de tip garaje sau anexe se pot amplasa conform Cod civil, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca regimul de inaltime Parter si H max. cornisa=2.20 m. Daca constructiile sunt mai inalte, vor respecta regimul de amplasare al cladirii principale. Pe lot 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre pe latura dinspre str. Magurii si a drumului colector realizarea pe o adancime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele imprejmuirea spre strada Magurii si spre drumul colector va fi transparenta, dublata de gard viu.

***Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanta intre cladirile aflate pe aceeasi parcela va fi agala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, masurata la cornisa superioara, pentru fatadele cu camere locuibile. Distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4,00 m daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

*** circulatii si accese:** Din punct de vedere al circulatiilor in cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) drumul existent de 6,0 m este propus sa fie modernizat la 8.5 m. Se propun realizarea a noi drumuri de incinta de 8,50m latime si a unui acces de 6.00 m latime, avand lungimea de 30.0 m. Pentru a fluentiza circulatia pe str. Magurii, care face legatura intre orasul Cisnatie si satul Cisnadioara, se propune realizarea unui drum colector avand latime de 7.00 m conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de catre Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consiliului Judetean Sibiu. Pe latura de Vest a zonei reglementate se propune intreruperea drumului propus de 8.5 m latime la limita de proprietate pentru a putea fi ulterior continuat pentru o noua dezvoltare urbanistica in vecinatate. Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor conform legislatiei in vigoare, dar nu mai putin de 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru alte functiuni vor fi prevazute locuri de parcare conform RGU.

UTR CB-zonă institutii, servicii si echipamente

*** funcțiuni admise:** institutii, servicii și echipamente, sedii ale unor companii și firme pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultată în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, parcaje la sol si multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spatii plantate- scuaruru, gradina de cartier.

*** funcțiuni admise cu condiționări:** toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent, sau conform unui program de functionare specific. Se admit activitati in care accesul publicului nu este liber, numai cu conditiwa ca sa nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea strazii inclusa in zona. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100.0 m de servicii si echipamente publice si de biserci.

*** funcțiuni interzise:** locuinte, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii de orice natura, depozitari en-gros, statii de intretinere auto, curatatorii chimice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, activitati care utilizeaza pentru depozitarea amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice, orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

*** caracteristici ale parcelelor :** parcela avand suprafata minim de 900,0 mp si un front la strada de minim 16.00 m

*** amplasarea constructiilor fata de aliniament:** constructiile se vor amplasa retras fata de aliniament cu o distanta minima de 6.00 m. Toate cladirile se vor amplasa retras fata de str. Magurii cu o distanta minima de 15.0 m de la marginea exterioara a santului drumului conform prevederilor din avordul nr. 146/25.04.2024 emis de catre Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consiliului Judetean Sibiu

*** amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare:** constructiile de vor amplasa retras fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima de 6.00 m. Garajele si anexele se pot amplasa conform Cod Civil cu conditia sa nu depaseasca regimul de inaltime Parter, H max. cornisa = 2.2 m. Daca anexele sunt mai inalte vor respecta regimul de amplasarea al cladirii principale. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Magurii si a drumului colector realizarea pe o adancime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceasta parcela imprejmuirea spre str. Magurii si a drumului colector va fi transparenta, dublata de gard viu.

* **amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:** distanta intre cladirile aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, masurata la cornisa superioara, dar nu mai putin de 4.00 m

* **spații libere/ plantate:** se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar pentru accese si parcare. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Magurii si a drumului colector realizarea pe o adancime de minim 3 m a unei perdele verzi.

* **imprejmuire:** pe lot 1 imprejmuirea spre str. Magurii si a drumului colector va fi transparenta, dublata de gard viu si va avea o inaltime de maxim 2.0 m. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.2 m.

*** reglementari privind echiparea tehnico-edilitara subzona L si CB**

Alimentarea cu apă și canalizare: se propune extinderea retelelor pe drumul modernizat si pe drumurile propuse si realizarea de bransamente la locuintele propuse. Apele pluviale se vor colecta in bazine subterane sau se dispersa in zonele in zonele verzi din incinte. Se propune devierea canalului pluvial care traverseaza CF. 113875 Cismădie pe zona carosabila propusa conform plansei 5.0 reglementari tehnico-edilitare. Se propune relocarea unui stalp de curent existent, aflat in zona drumului propus pentru modernizare (CF. 112338 Cismădie) pe zona verde a str.Magurii.

Alimentarea cu energie electrică: se propune extinderea retelei din str. Magurii pe drumurile nou propuse si racordarea ulterioara la acestea

Alimentarea cu gaze: se propune extinderea retelei din str. Magurii pe drumurile nou propuse si racordarea ulterioara la acestea.

Telecomunicații : se va realiza de catre firmele private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune internet. Se vor lua masuri ca aceste firme sa faca investitiile necesare astfel racordurile la rețeaua de cablu si telefonie sa fie ingropat si nu aparent.

Salubritate : Beneficiarii vor incheia contracte cu firme specializate atat pentru deseurile menajere cat si pentru cele rezultate din timpul santierului. Dupa terminarea constructiilor, proprietarii vor incheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului in sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 828/30.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1432 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9372 din 17.04.2024 si propunerea de avizare- faza preliminara nr. 14/P.V. din 14.02.2024- documente emise de Primăria Orașului Cismădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.07.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 16107 din 17.07.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu, cu urmatoarea conditionare:

- *Se va obtine acordul administratorului drumului judetean DJ 106D- Directia Tehnica din Cadrul Consiliului Judetean Sibiu si avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane, pana la inaintarea documentatiei spre aprobare in Consiliul Local al Orasului Cismădie.*
- *A fost obtinut Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de catre Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consilului Judetean Sibiu si avizul favorabil al Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 14655/08.08.2024.*

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.

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

Documentatia tehnica 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 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 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,
Ionela Julia**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Str. 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. 17918/08.08.2024

catre,
ACHIM IOAN LUCIAN
pentru SC LUXURY HOME SRL

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL,
Judetul Sibiu,
Primaria Orasului CISNADIE,
Arhitect-sef,

Ca urmare a cererii adresate de către **Achim Ioan Lucian pentru SC LUXURY HOME SRL**, cu domiciliul/sediul in judetul **Sibiu, loc. Cisnădie, str. Magurii nr. 113** inregistrata cu nr. 17786/07.08.2024 in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ nr. 17918/08.08.2024

Pentru "Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe" în CISNĂDIE str. Măgurii, FN, CF. nr. 113875, 113577.

Initiatori: **Achim Ioan Lucian pentru SC LUXURY HOME SRL**

Proiectant general: SC URBAN PLANNING SRL

Proiectant de specialitate: ARH. Luminita Doina Ispas

Proiectant RUR: lit. D E F8 - ARH. Luminita Doina Ispas

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: amplasat pe strada Magurii, nr. FN, în Cisnădie. Se va studia zona delimitata conform plansei de reglementari;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:

„Dezmembrare terenuri in vederea construirii”

UTR L-zonă de locuințe

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M

- înălțimea maximă admisă: 7,00 m masurata la cornisa/ 10,00 m de la C.T.N. la coama

- POT max.admis= 35%

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

UTR CB-zonă instituții, servicii și echipamente

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M

- înălțimea maximă admisă: 7,00 m masurata la cornisa/ 10,00 m de la C.T.N. la coama

- POT max.admis= 50%

- CUT max.admis = 1,50 mp ADC/mp teren

Reglementari propuse conform Plansei Reglementări Urbanistice nr. U02 si RLU aferent:

UTR L-zonă de locuințe

* **funcțiuni admise:** locuinte unifamiliale amplasate în regin izolat și/sau cuplat

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la aintersecții și se va considera ca au o arie de deservire de 250 m. Pentru arii desfășurate mai mari de 250 mp, aceste funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat conform legii. Pe parcelele cu locuințe se accepta construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazine etc.). Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime parter, înălțimea maximă măsurată la cornișă max. 2,20 m.

* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (mai mult de 5 autovehicule mici/zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori programul de activitate prelungit după orele 22.00, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale re folosibile, platforme de pre colectarea deseurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier, chioscuri, tonete, cabinete, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice sau din instituții publice.

* **Caracteristici ale parcelelor:**

se considera construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- front la strada de minim 14 m pentru fiecare parcelă destinată construirii în regim izolat și minim 12 m pentru fiecare parcelă destinată construirii în regim cuplat

- suprafața minimă a parcelelor va fi de minimum 350 mp pentru cele destinate construirii în regim izolat și minimum 250 mp pentru cele destinate construirii în regim cuplat.

Prin prezentul PUZ se propune parcelarea imobilului teren (rezultat în urma alipirii CF. nr. 113875 și CF. nr. 113577 Cisnădie) în 64 loturi destinate locuințelor (18 loturi destinate construirii de locuințe în regim izolat și 46 loturi destinate construirii de locuințe în regim cuplat), un lot destinat amenajării unui spațiu verde și 1 lot destinat spațiilor de instituții și servicii.

* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.0 m; toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Magurii cu o distanță minimă de 15.0 m de la marginea exterioară a santului drumului conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu; Prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament.

* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișă superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m. Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcelă învecinată pe o adâncime de maxim 15.00 m. După distanța de 15.00 m, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișă superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

* **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:**

- construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m.

- construcțiile de tip garaje sau anexe se pot amplasa conform Cod civil, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul de înălțime Parter și H max. cornișă=2.20 m. Dacă construcțiile sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale. Pe lot 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre pe latura dinspre str. Magurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre strada Magurii și spre drumul colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

* **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

* **circulații și accese:** Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) drumul existent de 6,0 m este propus să fie modernizat la 8.5 m. Se propun realizarea a noi drumuri de incintă de 8,50m lățime și a unui acces de 6.00 m lățime, având lungimea de 30.0 m. Pentru a fluidiza circulația pe str. Magurii, care face legătura între orașul Cisnădie și satul Cisnădioara, se

propune realizarea unui drum colector avand latime de 7.00 m conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de catre Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consiliului Judetean Sibiu. Pe latura de Vest a zonei reglementate se propune intreruperea drumului propus de 8.5 m latime la limita de proprietate pentru a putea fi ulterior continuat pentru o noua dezvoltare urbanistica in vecinatate. Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor conform legislatiei in vigoare, dar nu mai putin de 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru alte functiuni vor fi prevazute locuri de parcare conform RGU.

UTR CB-zonă instituții, servicii și echipamente

* **funcțiuni admise:** instituții, servicii și echipamente, sedii ale unor companii și firme pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consulată în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate- scuaruru, gradina de cartier.

* **funcțiuni admise cu condiționări:** toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent, sau conform unui program de functionare specific. Se admit activitati in care accesul publicului nu este liber, numai cu conditiwa ca sa nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea strazii inclusa in zona. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100.0 m de servicii si echipamente publice si de biserci.

* **funcțiuni interzise:** locuinte, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii de orice natura, depozitari en-gros, statii de intretinere auto, curatatorii chimice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de precollectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, activitati care utilizeaza pentru depozitarea amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice, orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

* **caracteristici ale parcelelor :** parcela avand suprafata minim de 900,0 mp si un front la strada de minim 16.00 m

* **amplasarea constructiilor fata de aliniament:** constructiile se vor amplasa retras fata de aliniament cu o distanta minima de 6.00 m. Toate cladirile se vor amplasa retras fata de str.Magurii cu o distanta minima de 15.0 m de la marginea exterioara a santului drumului conform prevederilor din avordul nr. 146/25.04.2024 emis de catre Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consiliului Judetean Sibiu

* **amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare:** constructiile de vor amplasa retras fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima de 6.00 m. Garajele si anexele se pot amplasa conform Cod Civil cu conditia sa nu depaseasca regimul de inaltime Parter, H max. cornisa = 2.2 m. Daca anexele sunt mai inalte vor respecta regimul de amplasarea al cladirii principale. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Magurii si a drumului colector realizarea pe o adancime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceasta parcela imprejmuirea spre str. Magurii si a drumului colector va fi transparenta, dublata de gard viu.

* **amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeași parcela:** distanta intre cladirile aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, masurata la cornisa superioara, dar nu mai putin de 4.00 m

* **spații libere/ plantate:** se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar pentru accese si parcare. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Magurii si a drumului colector realizarea pe o adancime de minim 3 m a unei perdele verzi.

* **imprejmuire:** pe lot 1 imprejmuirea spre str. Magurii si a drumului colector va fi transparenta, dublata de gard viu si va avea o inaltime de maxim 2.0 m. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.2 m.

* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitara subzona L si CB**

Alimentarea cu apă și canalizare: se propune extinderea retelelor pe drumul moderniat si pe drumurile propuse si realizarea de bransamente la locuintele propuse. Apele pluviale se vor colecta in bazine subterane sau se dispersa in zonele in zonele verzi din incinte. Se propune devierea canalului pluvial care traverseaza CF. 113875 Cisnadie pe zona carosabila propusa conform plansei 5.0 reglementari tehnico-edilitare. Se propune relocarea unui stalp de curent existent, aflat in zona drumului propus pentru modernizare (CF. 112338 Cisnadie) pe zona verde a str.Magurii.

Alimentarea cu energie electrică: se propune extinderea rețelei din str. Magurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la acestea

Alimentarea cu gaze: se propune extinderea rețelei din str. Magurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la acestea.

Telecomunicații : se va realiza de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să fie îngropat și nu aparent.

Salubritate : Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate atât pentru deseuri menajere cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 828/30.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1432 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9372 din 17.04.2024 și propunerea de avizare- fază preliminară nr. 14/P.V. din 14.02.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.07.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 16107 din 17.07.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu, cu următoarea condiționare:

- *Se va obține acordul administratorului drumului județean DJ 106D- Direcția Tehnică din Cadrul Consiliului Județean Sibiu și avizul Autorității Aeronautice Civile Române, până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Cisnădie.*
- *A fost obținut Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu și avizul favorabil al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14655/08.08.2024.*

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.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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 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,
Jula Ionela



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF
Nr. 17918/08.08.2024

catre,
ACHIM IOAN LUCIAN
pentru SC LUXURY HOME SRL

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL,
Judetul Sibiu,
Primaria Orasului CISNADIE,
Arhitect-sef,

Ca urmare a cererii adresate de către **Achim Ioan Lucian pentru SC LUXURY HOME SRL**, cu domiciliul/sediul in judetul **Sibiu, loc. Cisnădie, str. Magurii nr. 113** inregistrata cu nr. 17786/07.08.2024 in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ nr. 17918/08.08.2024

Pentru "Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe" în CISNĂDIE str. Măgurii, FN, CF. nr. 113875, 113577.

Initiatori: **Achim Ioan Lucian pentru SC LUXURY HOME SRL**

Proiectant general: SC URBAN PLANNING SRL

Proiectant de specialitate: ARH. Luminita Doina Ispas

Proiectant RUR: lit. D E F8 - ARH. Luminita Doina Ispas

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: amplasat pe strada Magurii, nr. FN, în Cisnădie. Se va studia zona delimitata conform plansei de reglementari;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:

„Dezmembrare terenuri in vederea construirii”

UTR L-zonă de locuințe

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M

- înălțimea maximă admisă: 7,00 m masurata la cornisa/ 10,00 m de la C.T.N. la coama

- POT max.admis= 35%

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

UTR CB-zonă instituții, servicii și echipamente

- regim de construire propus: S+P+E/ D+P+M

- înălțimea maximă admisă: 7,00 m masurata la cornisa/ 10,00 m de la C.T.N. la coama

- POT max.admis= 50%

- CUT max.admis = 1,50 mp ADC/mp teren

Reglementari propuse conform Plansei Reglementări Urbanistice nr. U02 si RLU aferent:

UTR L-zonă de locuințe

* **funcțiuni admise:** locuințe unifamiliale amplasate în regin izolat și/sau cuplat

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele.

Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la aintersecții și se va considera ca au o arie de deservire de 250 m. Pentru arii desfășurate mai mari de 250 mp, aceste funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de PUZ avizat și aprobat conform legii. Pe parcelele cu locuințe se accepta construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii etc.). Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime parter, înălțimea maximă măsurată la cornisa max. 2,20 m.

* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (mai mult de 5 autovehicule mici/zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori programul de activitate prelungit după orele 22.00, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale re folosibile, platforme de pre colectarea deseurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, cu excepția organixarilor de santier, chioscuri, tonete, cabinete, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame, copertine și pergole, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice sau din instituții publice.

* **Caracteristici ale parcelelor:**

se considera construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- front la strada de minim 14 m pentru fiecare parcelă destinată construirii în regim izolat și minim 12 m pentru fiecare parcelă destinată construirii în regim cuplat

- suprafața minimă a parcelelor va fi de minimum 350 mp pentru cele destinate construirii în regim izolat și minimum 250 mp pentru cele destinate construirii în regim cuplat.

Prin prezentul PUZ se propune parcelarea imobilului teren (rezultat în urma alipirii CF. nr. 113875 și CF. nr. 113577 Cîsnădie) în 64 loturi destinate locuințelor (18 loturi destinate construirii de locuințe în regim izolat și 46 loturi destinate construirii de locuințe în regim cuplat), un lot destinat amenajării unui spațiu verde și 1 lot destinat spațiilor de instituții și servicii.

* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5.0 m; toate clădirile se vor amplasa retras față de str. Magurii cu o distanță minimă de 15.0 m de la marginea exterioară a santului drumului conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu; Prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament.

***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornisa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m. Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcelă învecinată pe o adâncime de maxim 15.00 m. După distanța de 15.00 m, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornisa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

***Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:**

- construcțiile se vor amplasa retras față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornisa, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5.00 m.

- construcțiile de tip garaje sau anexe se pot amplasa conform Cod civil, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul de înălțime Parter și H max. cornisa=2.20 m. Dacă construcțiile sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale. Pe lot 01, 32, 33, 45, 46, 56, 57, 62 se va prevedea pe latura dinspre pe latura dinspre str. Magurii și a drumului colector realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre strada Magurii și spre drumul colector va fi transparentă, dublată de gard viu.

***Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornisa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

* **circulații și accese:** Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, gabaritul (prospectul) drumul existent de 6,0 m este propus să fie modernizat la 8.5 m. Se propun realizarea a noi drumuri de incintă de 8,50m lățime și a unui acces de 6.00 m lățime, având lungimea de 30.0 m. Pentru a fluidiza circulația pe str. Magurii, care face legătura între orașul Cîsnădie și satul Cîsnădioara, se

propune realizarea unui drum colector avand latime de 7.00 m conform prevederilor din acordul nr. 146/25.04.2024 emis de catre Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consiliului Judetean Sibiu. Pe latura de Vest a zonei reglementate se propune intreruperea drumului propus de 8.5 m latime la limita de proprietate pentru a putea fi ulterior continuat pentru o noua dezvoltare urbanistica in vecinatate. Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor conform legislatiei in vigoare, dar nu mai putin de 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru alte functiuni vor fi prevazute locuri de parcare conform RGU.

UTR CB-zonă institutii, servicii și echipamente

* **funcțiuni admise:** institutii, servicii și echipamente, sedii ale unor companii și firme pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consulată în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate- scuaruru, gradina de cartier.

* **funcțiuni admise cu condiționări:** toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent, sau conform unui program de functionare specific. Se admit activitati in care accesul publicului nu este liber, numai cu conditiwa ca sa nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea strazii inclusa in zona. Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100.0 m de servicii si echipamente publice si de biserci.

* **funcțiuni interzise:** locuinte, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii de orice natura, depozitari en-gros, statii de intretinere auto, curatatorii chimice, depozitari de materiale refolosibile, platforme de precollectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, activitati care utilizeaza pentru depozitarea amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice, orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

* **caracteristici ale parcelelor :** parcela avand suprafata minim de 900,0 mp si un front la strada de minim 16.00 m

* **amplasarea constructiilor fata de aliniament:** constructiile se vor amplasa retras fata de aliniament cu o distanta minima de 6.00 m. Toate cladirile se vor amplasa retras fata de str.Magurii cu o distanta minima de 15.0 m de la marginea exterioara a santului drumului conform prevederilor din avordul nr. 146/25.04.2024 emis de catre Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consiliului Judetean Sibiu

* **amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare:** constructiile de vor amplasa retras fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima de 6.00 m. Garajele si anexele se pot amplasa conform Cod Civil cu conditia sa nu depaseasca regimul de inaltime Parter, H max. cornisa = 2.2 m. Daca anexele sunt mai inalte vor respecta regimul de amplasarea al cladirii principale. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Magurii si a drumului colector realizarea pe o adancime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceasta parcela imprejmuirea spre str. Magurii si a drumului colector va fi transparenta, dublata de gard viu.

* **amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeași parcela:** distanta intre cladirile aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, masurata la cornisa superioara, dar nu mai putin de 4.00 m

* **spații libere/ plantate:** se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului pentru minimum necesar pentru accese si parcare. Pe lot 1 se va prevedea pe latura dinspre str. Magurii si a drumului colector realizarea pe o adancime de minim 3 m a unei perdele verzi.

* **imprejmuire:** pe lot 1 imprejmuirea spre str. Magurii si a drumului colector va fi transparenta, dublata de gard viu si va avea o inaltime de maxim 2.0 m. Gardurile spre limitele de separare ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.2 m.

* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitara subzona L si CB**

Alimentarea cu apă și canalizare: se propune extinderea retelelor pe drumul moderniat si pe drumurile propuse si realizarea de bransamente la locuintele propuse. Apele pluviale se vor colecta in bazine subterane sau se dispersa in zonele in zonele verzi din incinte. Se propune devierea canalului pluvial care trasverseaza CF. 113875 Cisnadie pe zona carosabila propusa conform plansei 5.0 reglementari tehnico-edilitare. Se propune relocarea unui stalp de curent existent, aflat in zona drumului propus pentru modernizare (CF. 112338 Cisnadie) pe zona verde a str.Magurii.

Alimentarea cu energie electrică: se propune extinderea rețelei din str. Magurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la acestea

Alimentarea cu gaze: se propune extinderea rețelei din str. Magurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la acestea.

Telecomunicații : se va realiza de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să fie îngropat și nu aparent.

Salubritate : Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate atât pentru deseurile menajere cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 828/30.10.2023, Avizul de Oportunitate nr. 1432 din 18.01.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 9372 din 17.04.2024 și propunerea de avizare- fază preliminară nr. 14/P.V. din 14.02.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.07.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 16107 din 17.07.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu, cu următoarea condiționare:

- *Se va obține acordul administratorului drumului județean DJ 106D- Directia Tehnica din Cadrul Consiliului Județean Sibiu și avizul Autorității Aeronautice Civile Romane, până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Cisnădie.*
- *A fost obținut Acordul nr. 146/25.04.2024 emis de către Directia Tehnica, Investitii si Patrimoniu a Consiliului Județean Sibiu și avizul favorabil al Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 14655/08.08.2024.*

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.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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 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,
Jula Ionela

DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 16574 din 23.07.2024

Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Achim Lucian pentru S.C LUXURY HOME S.R.L.**, cu sediul în Județul Sibiu, Orașul Cisnădie, str. Măgurii, nr. 113, înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **14231** din **25.06.2024**, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. **16237** din **18.07.2024**,

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. 641 din 23.07.2024
- condiționat -

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - „DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE” – terenuri situate în intravilanul Orașului Cisnădie, str. Măgurii (DJ 106D), F.N, identificate prin C.F. Nr. **113875** Cisnădie (S = 27.808 mp) și C.F. Nr. **113577** Cisnădie (S = 14.017 mp) - proprietar: SOCIETATEA LUXURY HOME SRL, conform Certificatului de Urbanism nr. **828** din **30.10.2023** emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate.

Inițiator: **S.C LUXURY HOME S.R.L**

Proiectant: **URBAN PLANNING S.R.L** prin **arh. Luminița Doina Ispas**, specialist atestat R.U.R (DE Fe)

Terenurile care fac obiectul documentației P.U.Z, în suprafață de 41.825 mp, au generat zona de reglementare pe o suprafață totală de **42.987 mp**, stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. **1432** din **18.01.2024**.

Prevederi stabilite conform P.U.G. și R.L.U al Orașului Cisnădie, proiect nr. 1/2011, aprobat prin H.C.L Cisnădie nr. 238/2015:

- terenuri situate în intravilanul localității: L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici.

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: - „DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”

UTR L - zonă de locuințe

- P.O.T max. admis = **35%**
- C.U.T max. admis = **0.9**
- Regim de înălțime maxim admis: **S+P+E / D+P+M**
- H max. **7.00 m măsurată la cornișă / 10.00 m la coamă, față de C.T.N**

Adresă
Str. General Magheru nr.14,
Sibiu, 550185, Romania

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro

UTR CB - zonă instituții, servicii și echipamente

- P.O.T max. admis = **50%**
- C.U.T max. admis = **1.50**
- Regim de înălțime maxim admis: **S+P+E / D+P+M**
- H max. **7.00 m măsurată la cornișă / 10.00 m la coamă, față de C.T.N**

Reglementări propuse conform Plansei Reglementări Urbanistice nr. 2.0 și R.L.U. aferent:

UTR L - zonă de locuințe

• Funcțiuni admise:

- Locuințe unifamiliale aplicate în regim izolat și/sau cuplat.

• Funcțiuni admise cu condiționări:

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 m;
- Pentru arii desfășurate mai mari de 250 mp, aceste funcțiuni se vor putea dezvolta pe bază de P.U.Z avizat și aprobat conform legii;
- Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii etc.). Garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime parter, înălțimea maximă măsurată la cornișă - 2.20 m.

• Funcțiuni interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (mai mult de 5 autovehicule mici/ zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitari materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

• Caracteristici ale parcelelor:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minim 14 m pentru fiecare parcelă destinată construirii în regim izolat și minim 12 m pentru fiecare parcelă destinată construirii în regim cuplat;
 - suprafața minimă a parcelelor va fi de minimum 350 mp pentru cele destinate construirii în regim izolat și minimum 250 mp pentru cele destinate construirii în regim cuplat;
 - adâncimea parcelei să fie mai mare, sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea imobilului-teren (rezultat în urma alipirii C.F. Nr. 113875 și C.F. Nr. 113577 Cisnădie) în **64 loturi destinate locuințelor** (18 loturi destinate construirii de locuințe în regim izolat și 46 loturi destinate construirii de locuințe în regim cuplat), **1 lot destinat amenajării unui spațiu verde și 1 lot destinat spațiilor de instituții și servicii.**

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **aliniamentul dinspre drumurile de acces nou propuse** cu o distanță minimă de **5.00 m**. Clădirea principală din cadrul fiecărei parcele nu va depăși adâncimea de 15.00 m, măsurată de la aliniament;
- Construcțiile se vor amplasa retras față de **aliniamentul dinspre strada Măgurii** cu o distanță minimă de **5.00 m**.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limitele laterale** ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m**. **Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi pe o limită laterală** de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.00 m. După distanța de 15.00 m, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limitele posterioare** ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.00 m**.
- Construcțiile de tip garaje sau anexe se pot amplasa conform Cod Civil, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul de înălțime Parter și h maxim cornișă = 2.20 m. Dacă construcțiile sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

• **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

UTR CB - zonă instituții, servicii și echipamente

• **Funcțiuni admise:**

- instituții, servicii și echipamente
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spații plantate - scuaruri, grădina de cartier.

• **Funcțiuni admise cu condiționări:**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent, sau conform unui program de funcționare specific. Se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30 % din lungimea străzii incluse în zonă.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100.0 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

• **Funcțiuni interzise:**

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refoșabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați.

• **Caracteristici ale parcelelor:**

- parcele cu suprafață minimă de 900,0 mp și un front la stradă de minim 16.00 m.

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **aliniament** cu o distanță minimă de **6.00 m**.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limitele laterale** ale parcelelor cu o distanță minimă de **6.00 m**.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limitele posterioare** ale parcelelor cu o distanță minimă de **6.00 m**.
- Construcțiile de tip garaje sau anexe se pot amplasa conform Cod Civil, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul de înălțime - parter și H maxim cornișă = 2.20 m. Dacă construcțiile sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

• **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 4.00 m.

Spații libere / plantate: Zona spațiilor verzi va reprezenta minim **40%** din suprafața totală a zonei reglementate. Prin P.U.Z se propune Lotul 08 destinat unei zone verzi amenajate pentru agrement, în suprafață de 951 mp.

Pe Loturile 1, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 62 se va prevedea, pe latura dinspre str. Măgurii, realizarea pe o adâncime de minim 3.00 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejurirea spre str. Măgurii va fi transparentă, dublată de gard viu.

Spațiile pentru parcaje: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

Accesuri și circulații: Accesul auto și cel pietonal se va realiza din strada Măgurii (DJ 106D), având o ampriză totală de **19.46 m**, prin intermediul unor drumuri de acces, de utilitate publică, propuse la o ampriză totală de **8.50 m**.

În vederea realizării drumurilor nou propuse, **se va avea în vedere cedarea unei suprafețe de 5.253 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.**

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

- **Alimentarea cu apă și canalizare** – se propune racordarea la rețelele existente pe str. Măgurii.
- **Alimentarea cu energie electrică** - se propune extinderea rețelei din str. Măgurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la aceasta.
- **Alimentarea cu gaze** – se propune extinderea rețelei din str. Măgurii pe drumurile nou propuse și racordarea ulterioară la aceasta.
- **Telefonie** – se va realiza de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să fie făcute îngropat și nu aparent.
- **Salubritate** – Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **828** din **30.10.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **1432** din **18.01.2024**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **9372** din **17.04.2024** - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **14/P.V** din **14.02.2024** emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din **16.07.2024** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **16107** din **17.07.2024** emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu, cu următoarea condiționare:

- **Se va obține acordul administratorului drumului județean DJ 106D - Direcția Tehnică din cadrul Consiliului Județean Sibiu și avizul Autorității Aeronautice Civile Române, până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local al Orașului Cisnădie.**

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

Elaboratorul și inițiatorul 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. 828 din 30.10.2023 emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate.

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Argentina Oana-Lapoși**

Semnat digital de catre
Argentina Laposi-Oana
Data: 24.07.2024 08:48:16



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 19570 din 04/10/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 828 din 30/10/2023

În scopul: DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Ca urmare a Cererii adresate de ACHIM IOAN LUCIAN PT SC LUXURY HOME SRL
cu sediul în județul Sibiu, CISNADIE, localitate componentă -,
cod poștal 555300, MAGURII, nr. 113, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax
0728/123061, e-mail - înregistrată la nr.19570 din 04/10/2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Sibiu, CISNADIE, localitate
componentă -, cod poștal 555300, MAGURII, nr. FN, bloc -, scara -, et. -, ap. -
sau identificat prin CF 113875;113577 nr. topografic / nr. cadastral 113875;113577 /

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,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN; PROPRIETARI: SC LUXURY HOME SRL DREPT DE PROPRIETATE, CUMPARARE, INCHEIEREA NR.37690 DIN 14/04/2021, INCHEIEREA NR.37683 DIN 14/04/2021, INCHEIEREA NR.37676 DIN 14/04/2021, DOBANDIT PRIN CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/1 CONFORM C.F.113875; SC LUXURY HOME SRL DREPT DE PROPRIETATE CUMPARARE, DOBANDIT PRIN CONVENTIE, COTA ACTUALA 1/1 CONFORM C.F.113577;
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire DA, PANA LA INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: DRUM, LIVADA, FANEATA
- * destinația: L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- * Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L 238/2015; H.C.L. 154/2021
- * reglementări fiscale; H.C.L. 91/202; ZONA DE IMPOZITARE "B"

3. REGIMUL TEHNIC

- * L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: dezmembrare conform PUZ cu aprobare HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform PUZ cu aprobare HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform PUZ cu aprobare HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform PUZ cu aprobare HCL; L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice.
- * REALIZARE MINIM 1,5 LOCURI DE PARCARE PENTRU FIECARE UNITATE LOCATIVA;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: conform PUZ cu aprobare HCL
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform PUZ cu aprobare HCL
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; SE VA REALIZA SPATIU PENTRU PUBELE;
- * POT: (maxim) = 45%
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren
- * ÎMPREJMUIRI: conform PUZ cu aprobare HCL
- * SPATII VERZI: conform PUZ cu aprobare HCL
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ 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
- * SUPRAFATA TERENULUI= 41825mp

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

- necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

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

5. 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 acesteia 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.

În 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE 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

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE

HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ

CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, FLUXURI

CIRCULATII CU REALIZARE REȚEA

STRADALA PROFIL MINIM CONFORM

RGU SI RLU, AVIZ PROTECTIA MEDIULUI,

AVIZ AERONAUTICA, DOVADA SI

CHITANTA RUR

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea 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; 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 24 luni de la data emiterii.

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,
Jula Ionela

Întocmit,
Marius Popescu

Achitat taxa de 425 lei, conform chitanței nr 3001806 din 09.11.23
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 09.11.23

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
de la data de _____ 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 _____



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: LUXURY HOME S.R.L.

Sediu social: Loc. Cisanădie, Oraș Cisanădie, Strada MĂGURII, Nr. 113, Județ Sibiu

Activitatea principală: 5520 - Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată

Cod Unic de înregistrare: 38855740

din data de: 14.02.2018

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J32/206/2018

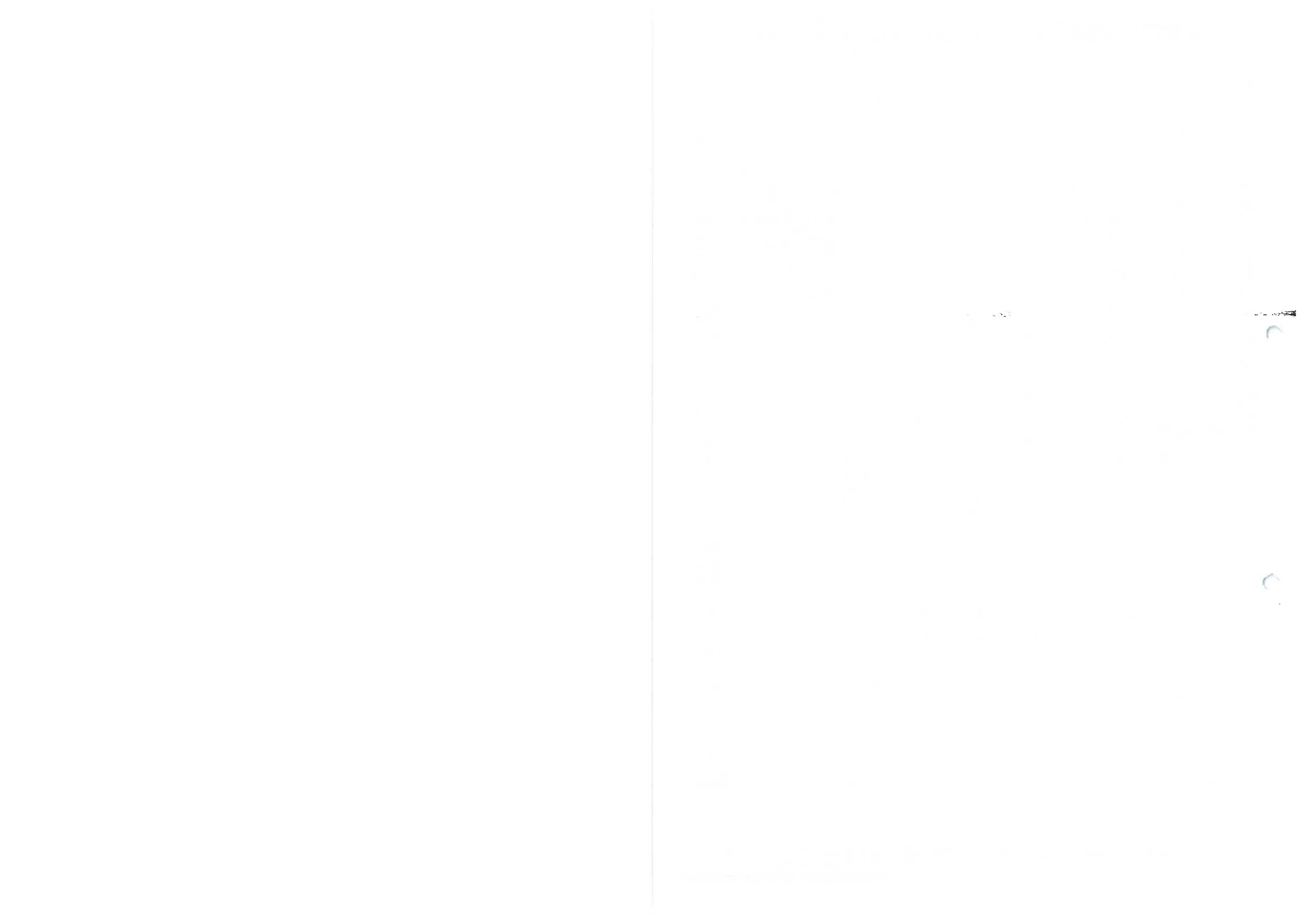
Nr. de ordine în registrul comerțului: J32/206/13.02.2018

Data elberării: 17.02.2021

Seria B Nr. 4214315

Director,
Radu-Gabriel IORGA





PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 486 / 2023

Întocmit astăzi, 23/02/2023, privind cererea 11864 din 01/02/2023
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SOCIETATEA „LUXURY HOME” SRL
2. **Executant:** Chilom Stefan Daniel
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC IN VEDEREA INTOCMIRII PUZ:
DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE - PE IMOBILELE INSCRISE IN CF
113875 SI 113577 Cisanadie.
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
733	17.08.2022	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
18	31.01.2023	inscris sub semnatura privata	CHILOM STEFAN DANIEL
18	31.01.2023	inscris sub semnatura privata	CHILOM STEFAN DANIEL
18	31.01.2023	inscris sub semnatura privata	CHILOM STEFAN DANIEL
33	31.01.2023	inscris sub semnatura privata	BANCA BT TRANSILVANIA
78	22.12.2022	act administrativ	OCPI SIBIU

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 486 au fost recepționate 1 propuneri:

* Documentatia corespunde din punct de vedere tehnic conform ODG 700/2014.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
113875	Avertizare	Receptia 1920388: Imobilul TR-228-1 se suprapune cu terenul 113875 din stratul permanent!
113577	Avertizare	Receptia 1920388: Imobilul TR-228-2 se suprapune cu terenul 113577 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

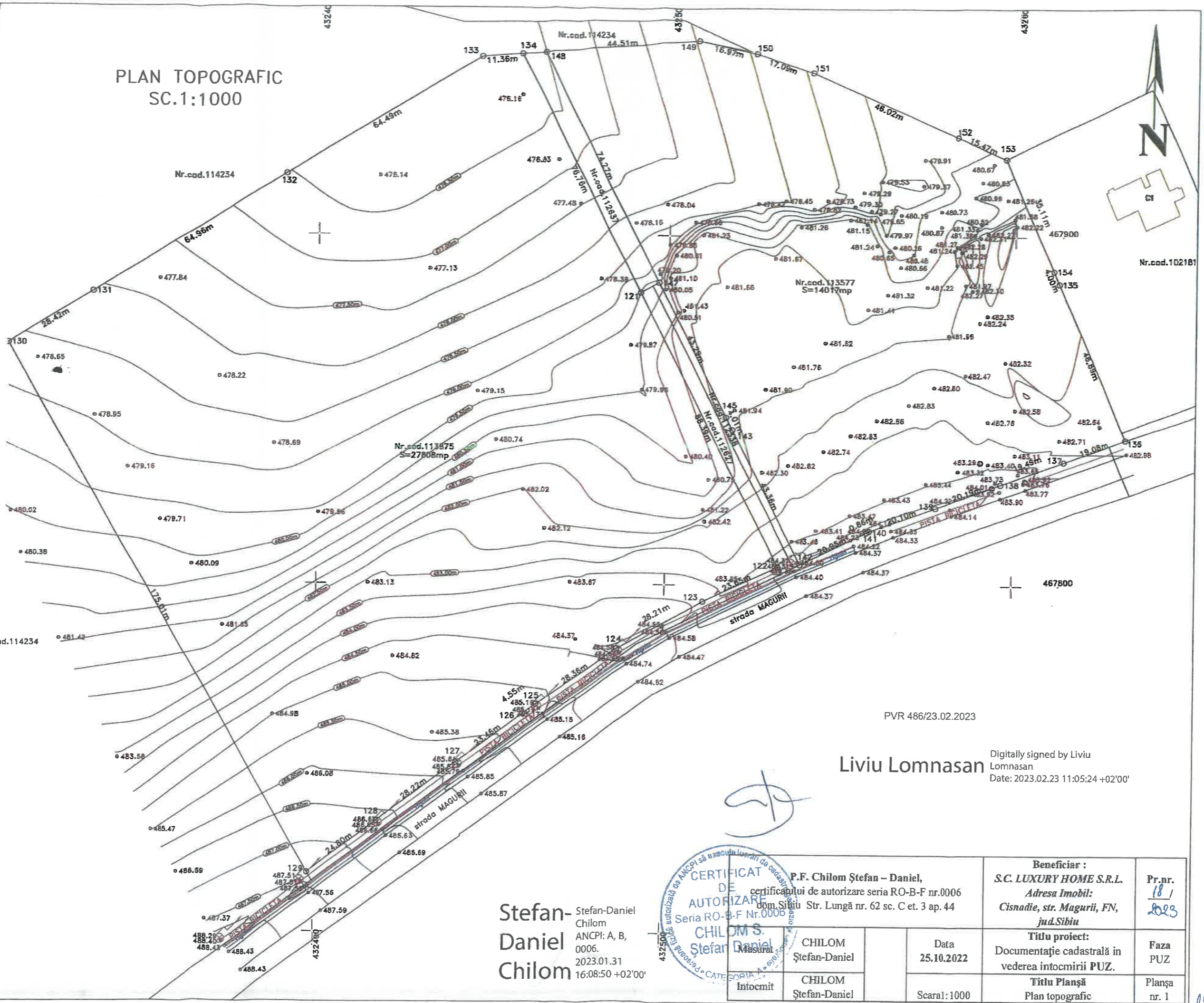
Inspector
Liviu Lomnasan

Liviu Lomnasan Digitally signed by Liviu Lomnasan
Date: 2023.02.23 11:01:31 +02'00'

PLAN TOPOGRAFIC
SC.1:1000

INVENTAR COORDNATE IMOBILE NR.CAD. 113875 si NR.CAD.113577		
Nr.pct	X	Y
121	467883.779	432491.914
122	467805.248	432532.486
123	467795.260	432511.047
124	467781.543	432486.394
125	467765.518	432462.997
126	467762.791	432459.349
127	467748.747	432440.555
128	467731.879	432417.929
129	467717.071	432398.035
130	467868.712	432310.674
131	467883.494	432334.949
132	467917.406	432390.350
133	467951.076	432445.355
134	467951.975	432456.680
135	467886.598	432612.700
136	467842.002	432632.732
137	467835.627	432614.752
138	467829.114	432596.385
139	467822.367	432577.358
140	467815.651	432558.418
141	467815.268	432557.643
142	467805.972	432538.869
143	467844.493	432518.966
145	467848.048	432517.118
147	467886.509	432497.258
148	467952.489	432463.168
149	467956.010	432507.538
150	467952.193	432524.077
151	467946.913	432540.334
152	467928.475	432582.496
153	467922.275	432596.674
154	467890.246	432611.061

Suprafata Teren = 41825mp



PVR 486/23.02.2023

Liviu Lomnasan

Digitally signed by Liviu Lomnasan
Date: 2023.02.23 11:05:24 +02'00'

Stefan-Daniel
Chilom
2023.01.31
16:08:50 +02'00'



P.F. Chilom Ștefan – Daniel,
certificatului de autorizare seria RO-B-F nr.0006
dom Sibiu Str. Lungă nr. 62 sc. C et. 3 ap. 44

Beneficiar :	S.C. LUXURY HOME S.R.L.	Pr.nr.	18 / 2023
Adresa Imobil:	Cisnădie, str. Magurii, FN, jud.Sibiu	Faza	PUZ
Titlu proiect:	Documentație cadastrală in vederea întocmirii PUZ.	Planșa	nr. 1
Titlu Planșă	Plan topografic		

Data
25.10.2022
Scara:1:1000

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113875 Cisnadie

Nr. cerere	81249
Ziua	07
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100173247207



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113875	27.808	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
138570 / 17/12/2021	
Act Notarial nr. 2776, din 16/12/2021 emis de Bexa S. Simion;	
B1	Se infiinteaza cf. 113875 a imobilului cu nr. cad. 113875/Cisnadie ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.112626\cf.112626; -- nr.cad.112639\cf.112639; -- nr.cad.112640\cf.112640;
Act Notarial nr. 629, din 14/04/2021 emis de Bexa S. Simion;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, incheierea nr. 37690 din 14/04/2021, incheierea nr. 37683 din 14/04/2021, incheierea nr. 37676 din 14/04/2021, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA „LUXURY HOME” SRL, CIF:38855740 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112626/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 37690 din 14/04/2021; pozitie transcrisa din CF 112639/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 37683 din 14/04/2021; pozitie transcrisa din CF 112640/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 37676 din 14/04/2021;

C. Partea III. SARCINI .

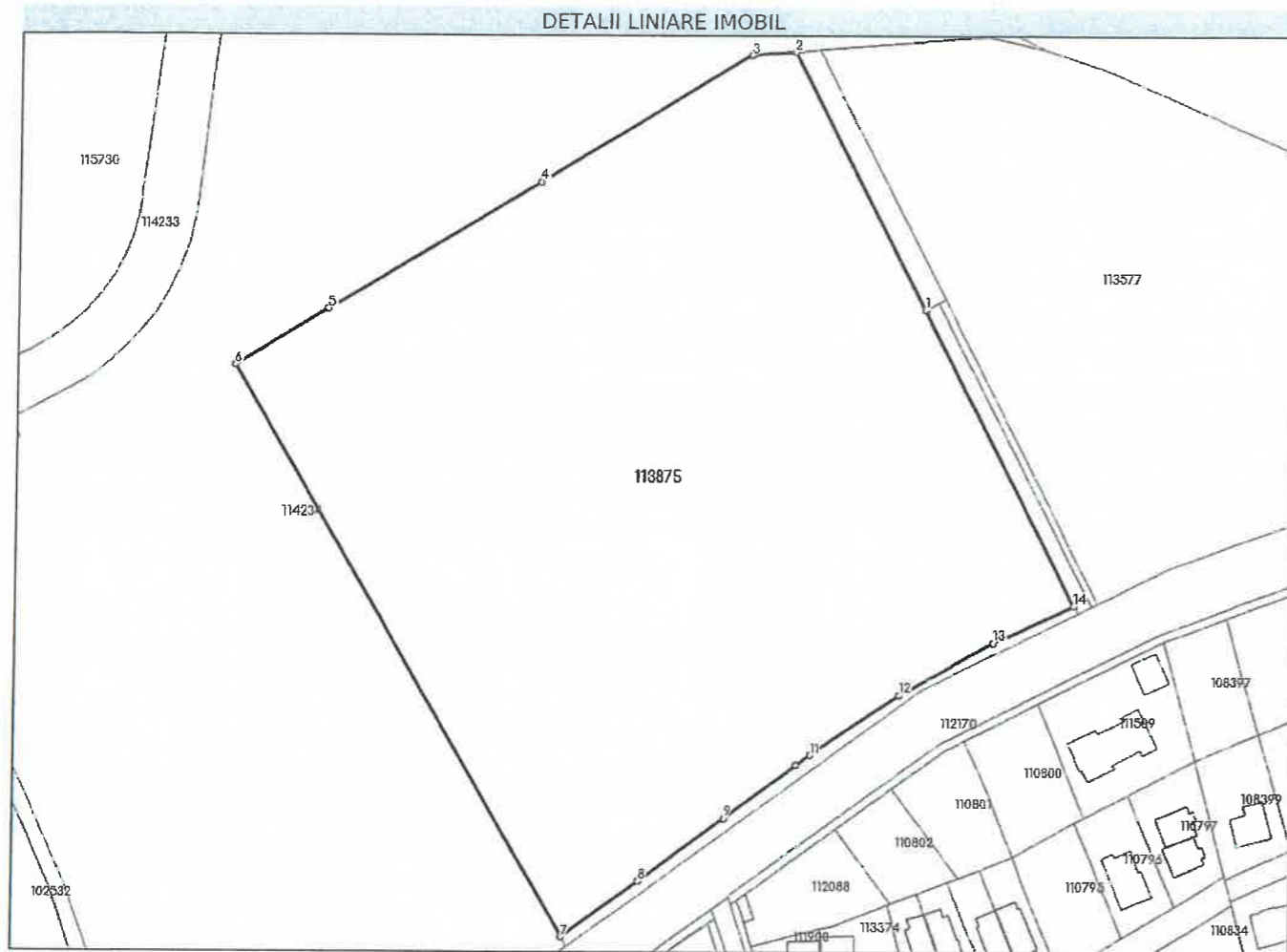
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113875	27.808	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	11.909	-	-	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.
2	livada	DA	5.218	-	-	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.
3	faneata	DA	10.681	-	-	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	76.76
2	3	11.36
3	4	64.491
4	5	64.957

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	28.422
6	7	175.006
7	8	24.801
8	9	28.221
9	10	23.462
10	11	4.554
11	12	28.358
12	13	28.212
13	14	23.652
14	1	88.392

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și 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 ANCPİ 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,

07/08/2024, 09:15



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113577 Cisnadie

Nr. cerere	81248
Ziua	07
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100173247209



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Str MAGURII , Nr. FN, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113577	14.017	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59903 / 16/06/2022	
Act Notarial nr. 1319, din 15/06/2022 emis de Bexa S. Simion;	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA „LUXURY HOME” SRL, CIF:38855740
	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

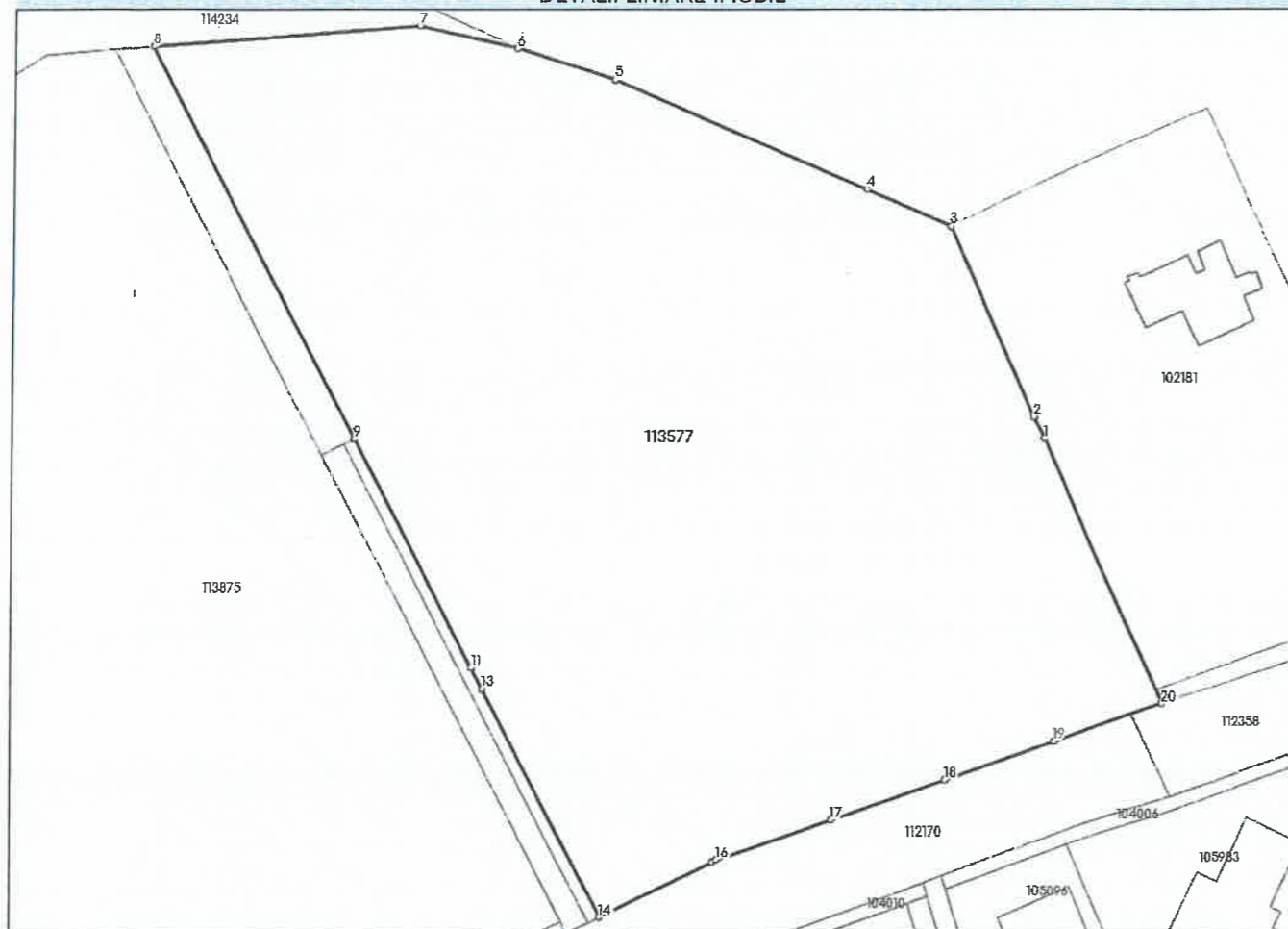
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113577	14.017	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	6.143	-	-	-	IMBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.
2	livada	DA	5.794	-	-	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.
3	faneata	DA	2.080	-	-	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.0
2	3	35.112
3	4	15.474
4	5	46.017

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	17.093
6	7	16.974
7	8	44.51
8	9	74.267
9	10	43.286
10	11	0.01
11	12	4.006
12	13	0.01
13	14	43.359
14	15	20.949
15	16	0.864
16	17	20.095
17	18	20.188
18	19	19.488
19	20	19.077
20	1	48.888

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și 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,

07/08/2024, 09:15



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112637 Cisnadie

Nr. cerere	81247
Ziua	07
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
 100173247213



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112637	453	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33388 / 08/05/2020	
Act Notarial nr. 388, din 08/05/2020 emis de Chirila Claudia Mariana;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 112637 a imobilului cu numarul cadastral 112637/Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 103963 inscris in cartea funciara 103963;
Act Normativ nr. Legea nr 366, din 20/11/2009 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;	
B2	Cu drept de administrare in favoarea: CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CISNADIE, JUDETUL SIBIU <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103963/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 59101 din 12/10/2011;</i>
Act Administrativ nr. 33, din 24/02/2011 emis de PRIMARIA CISNADIE;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEinch. 29266 / 26.05.2011 cf, incheierea nr. 59101 din 12/10/2011, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CISNADIE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103963/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 59101 din 12/10/2011; pozitie transcrisa din CF 102530/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 29266 din 26/05/2011;</i>

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

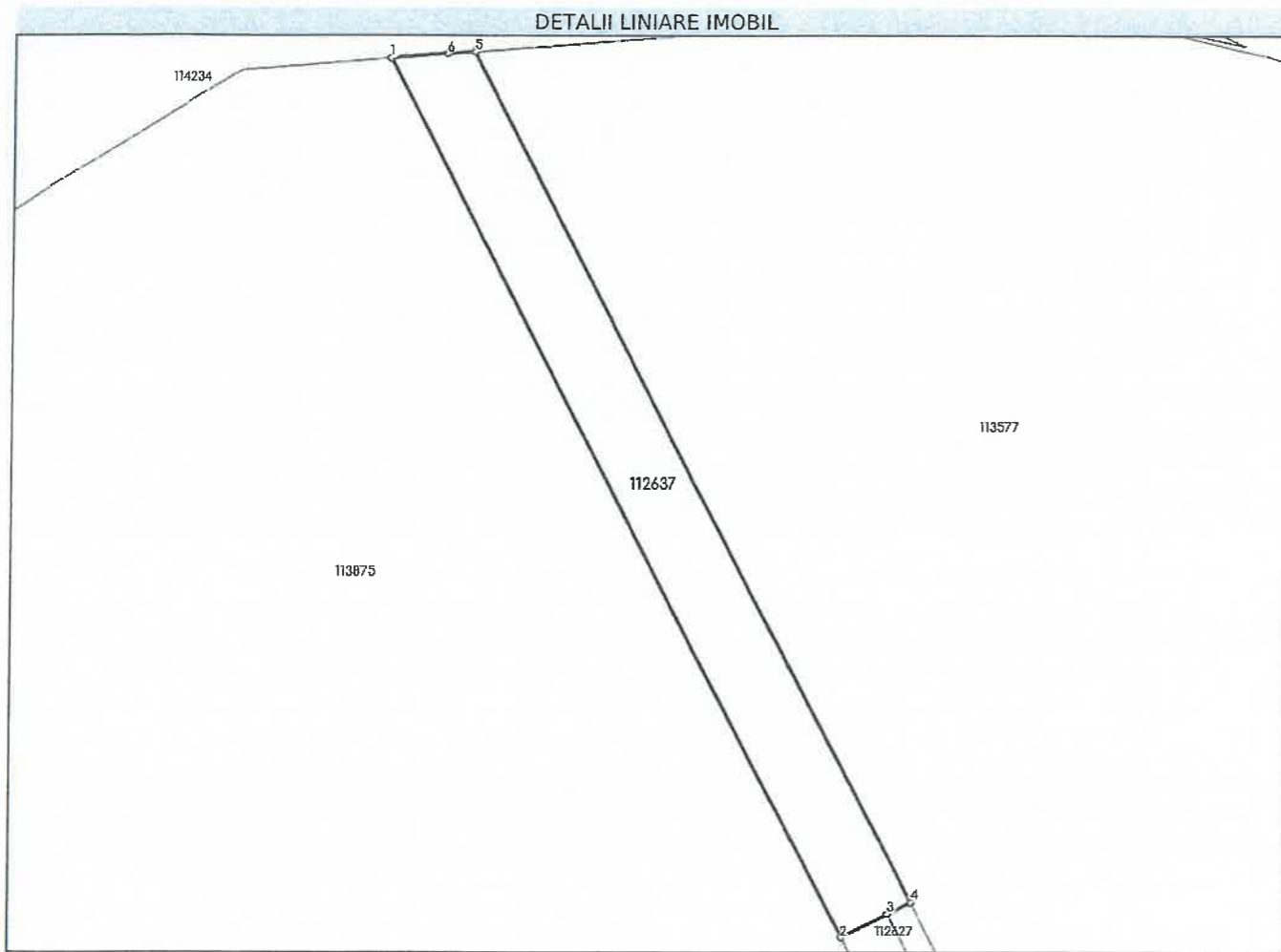


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112637	453	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	453	-	2018/1/1	-	LOT 1; IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	76.76
2	3	4.0
3	4	2.0
4	5	74.267
5	6	2.17
6	1	4.339

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și 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 ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/08/2024, 09:15



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112627 Cisnadie

Nr. cerere	81246
Ziua	07
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100173246778



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112627	Din acte: 524 Masurata: 363	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33386 / 08/05/2020	
Act Notarial nr. 387, din 08/05/2020 emis de Chirila Claudia Mariana;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 112627 a imobilului cu numarul cadastral 112627/Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 103965 inscris in cartea funciara 103965;
Act Normativ nr. Legea nr 366, din 20/11/2009 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;	
B2	Cu drept de administrare în favoarea: CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI CİSNADIE, JUDETUL SIBIU <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103965/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 59101 din 12/10/2011;</i>
Act Administrativ nr. 33, din 24/02/2011 emis de PRIMARIA CİSNADIE; Act Notarial nr. 387, din 08/05/2020 emis de Chirila Claudia Mariana;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEinch. 29266 / 26.05.2011 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI CİSNADIE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103965/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 59101 din 12/10/2011; pozitie transcrisa din CF 102530/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 29266 din 26/05/2011;</i>

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

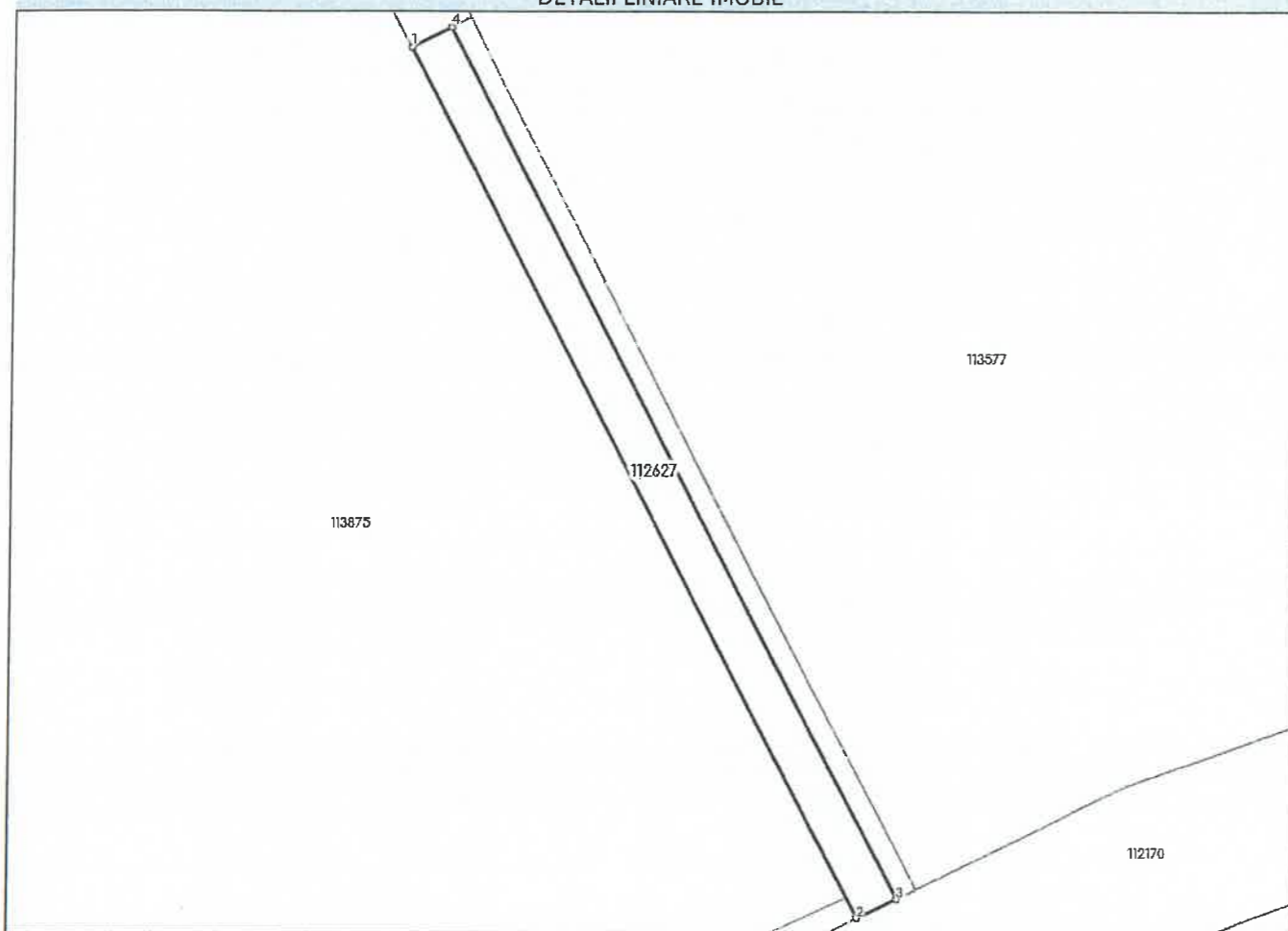
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112627	Din acte: 524 Masurata: 363	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	363	-	2026/1/3/2	-	LOT 2; IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	90.576
2	3	4.004
3	4	90.656
4	1	4.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și 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,

07/08/2024, 09:15



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112338 Cisnadie

Nr. cerere	81250
Ziua	07
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100173247211



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112338		Din acte: 185 Masurata: 181	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
97214 / 31/10/2019			
Act Notarial nr. 1431, din 30/10/2019 emis de MĂNIGUȚIU NICULAE;			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 112338 a imobilului cu numarul cadastral 112338/Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 105062 inscris in cartea funciara 105062;		A1
97215 / 31/10/2019			
Act Notarial nr. 1433, din 30/10/2019 emis de MĂNIGUȚIU NICULAE;			
B4	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL CISNADIE-DOMENIUL PRIVAT		A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
97214 / 31/10/2019		
Act Notarial nr. 2286, din 24/08/2012 emis de NP BEXA S. SIMION;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul si autovehicule, cu titlu gratuit, asupra intregului imobil de sub A1, ca fond servant in favoarea imobilelor inscrise in CF 105052 CISNADIE, CF 105053 CISNADIE, CF 105054 CISNADIE, CF 105055 CISNADIE, CF 105056 CISNADIE, CF 105057 CISNADIE, CF 105058 CISNADIE, CF 105059 CISNADIE, CF 105060 CISNADIE, CF 105061 CISNADIE, ca fonduri dominante, incheierea nr. 49365 din 28/08/2012;., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105062/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 49365 din 28/08/2012;</i>	A1

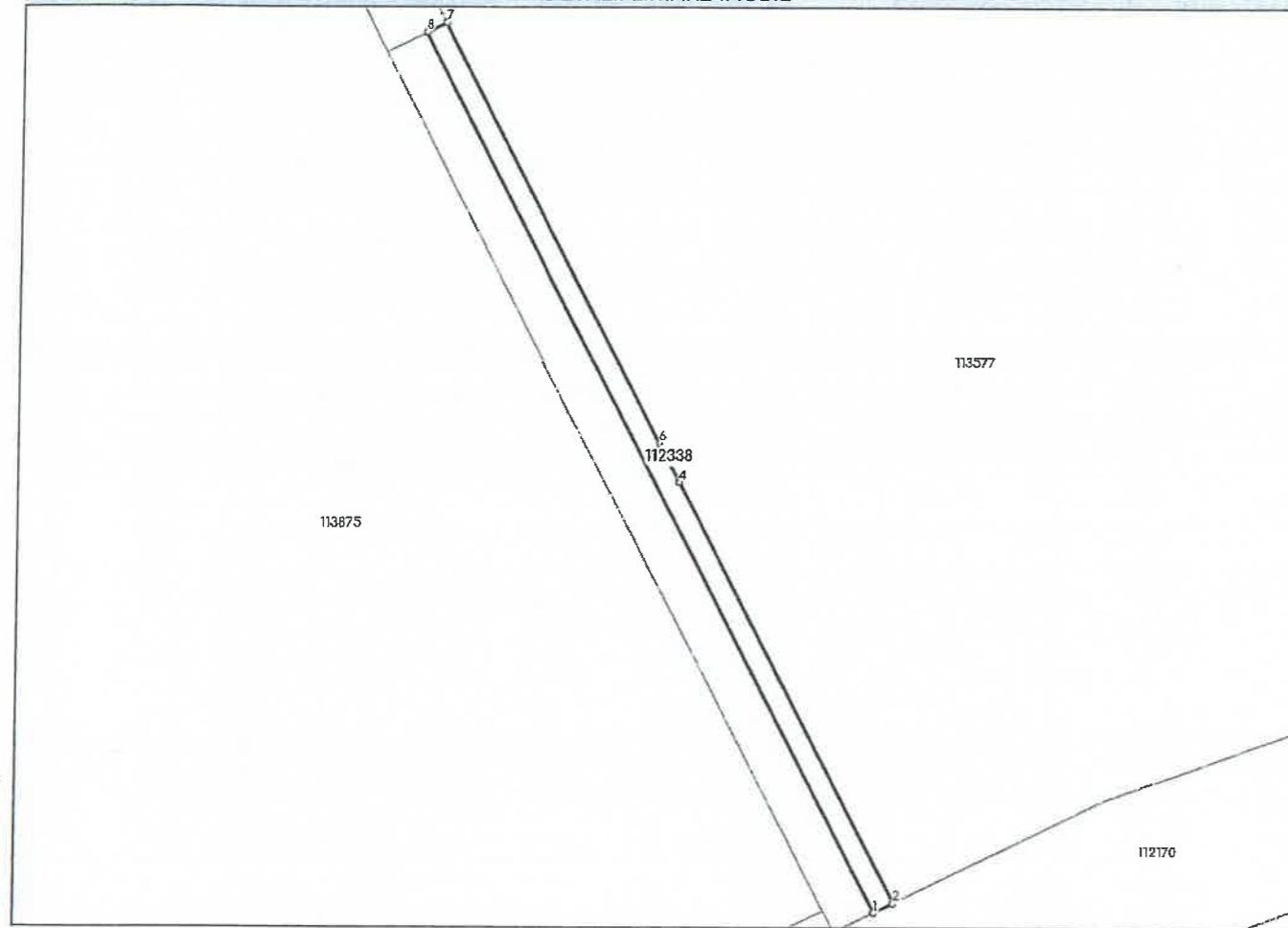
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112338	Din acte: 185 Masurata: 181	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	Din acte: 185 Masurata: 181	-	2020/2/11/1	-	LOT 1. IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.0
2	3	43.359
3	4	0.01
4	5	4.006

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	0.01
6	7	43.286
7	8	2.0
8	1	90.656

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și 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 ANCPİ 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,
07/08/2024, 09:15



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE

Str. 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. Intrare: 23037/14.11.2023
Nr. Ieșire: 1432/18.01.2024

Catre,
SC Luxury Home SRL
loc. Cisnădie, str. Magurii, nr. FN, jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

În conformitate cu Legea 350/2001 modificată și actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastră cu nr. 23611/03.04.2023 pentru PUZ "Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe", amplasat în localitatea Cisnădie, str. Magurii, nr. FN, identificat cu CF. 113875, 113577;
Va eliberăm avizul de oportunitate pentru întocmirea PUZ-ului

Cu respectarea următoarelor condiții:

- întocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”
 - se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism
1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.
 - conform Plansei Concept propus, Anexa la avizul de oportunitate
 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti
 - funcțiuni: **locuințe individuale și colective mici**
 - Se accepta funcțiuni complementare locuirii în cazul în care acestea vor fi specificate în regulamentul.
 - funcțiunile se vor prezenta în corelare cu funcțiunile existente în oraș (funcțiunile comerciale, culturale, administrative, etc). În acest sens se va prezenta planșa aferentă dotărilor la documentație.
 3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime
 - POT max. = max 45%
 - CUT max. = 0,9 mpADC/mp pentru P+1 și 1,3 mp ADC/mp teren pentru P+2
 - H maxim= conform PUG aprobat cu HCL 238/2015
 - Spații verzi = spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini de față; spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi platate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru

protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți

- Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 5,00m. Se recomandă o perdea verde către pista de biciclete existentă.
- Distanțele față de limitele laterale: clădirile se vor amplasa retras față de toate laturile parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea maximă la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m; distanța față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

- strazile nou aparute în urma PUZ vor fi preluate în domeniul public doar dacă au fost utilizate, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public.
- parcajele se vor face doar în interiorul loturilor, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare cf. R.G.U.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice

5. Capacități de transport admise

- pentru zone rezidențiale

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- Aviz Apă-Canal, Aviz Alimentare cu energie electrică, Aviz Gaze naturale, Aviz Soma, Aviz Consiliul Județean Sibiu, Aviz Aeronautica, Aviz Protecția Mediului, Aviz securitatea la incendiu, Aviz telefonie, Aviz Sanătatea populației, Aviz MAI (Poliția rutieră)

7. Propunere de avizare a comisiei C.T. A.T. U. :

- Legea nr. 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- initiatorul P.U.Z. va prezenta documentația în conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentației și cu cerințele din avizul de oportunitate.

10. Consultarea populației:

- initiatorul PUZ are obligația de a afișa anunțul referitor la documentația PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, în loc vizibil la parcele care au generat intenția elaborării PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
- să publice anunțuri la avizierul primăriei Orasului Cisnădie
- să depună planșa de reglementari, studiu de circulație care să cuprindă planșa cu situația cadastrală existentă, planșa cu circulația terenurilor și Regulamentul Local de Urbanism în format fizic și în format digital pentru afișarea acesteia pe site-ul Primăriei Orasului Cisnădie.
- planșele depuse în format digital vor fi semnate și stampilate,
- se vor specifica numerele de carte funciara și numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiată și a vecinilor zonei studiate
- dosarul cu datele pentru consultarea populației se va depune separat pentru întocmirea raportului consultării populației și aducerea la cunoștință Consiliului Local.

Primar,
GHEORGHE HUJA



Arhitect șef,
IONELA JULA

ANEXA LA AVIZUL
DE OPORTUNITATE
NR. 1432/18.01.2024

ZONA DE STUDIU SI
ZONA DE REGLEMENTARE

ARH. SEF:
JULA IONELA

OFICIUL
ARHITECT
SEF
CISNADIE

LOC. CISNADIE, JUD. SIBIU

CONCEPT PROPUȘ



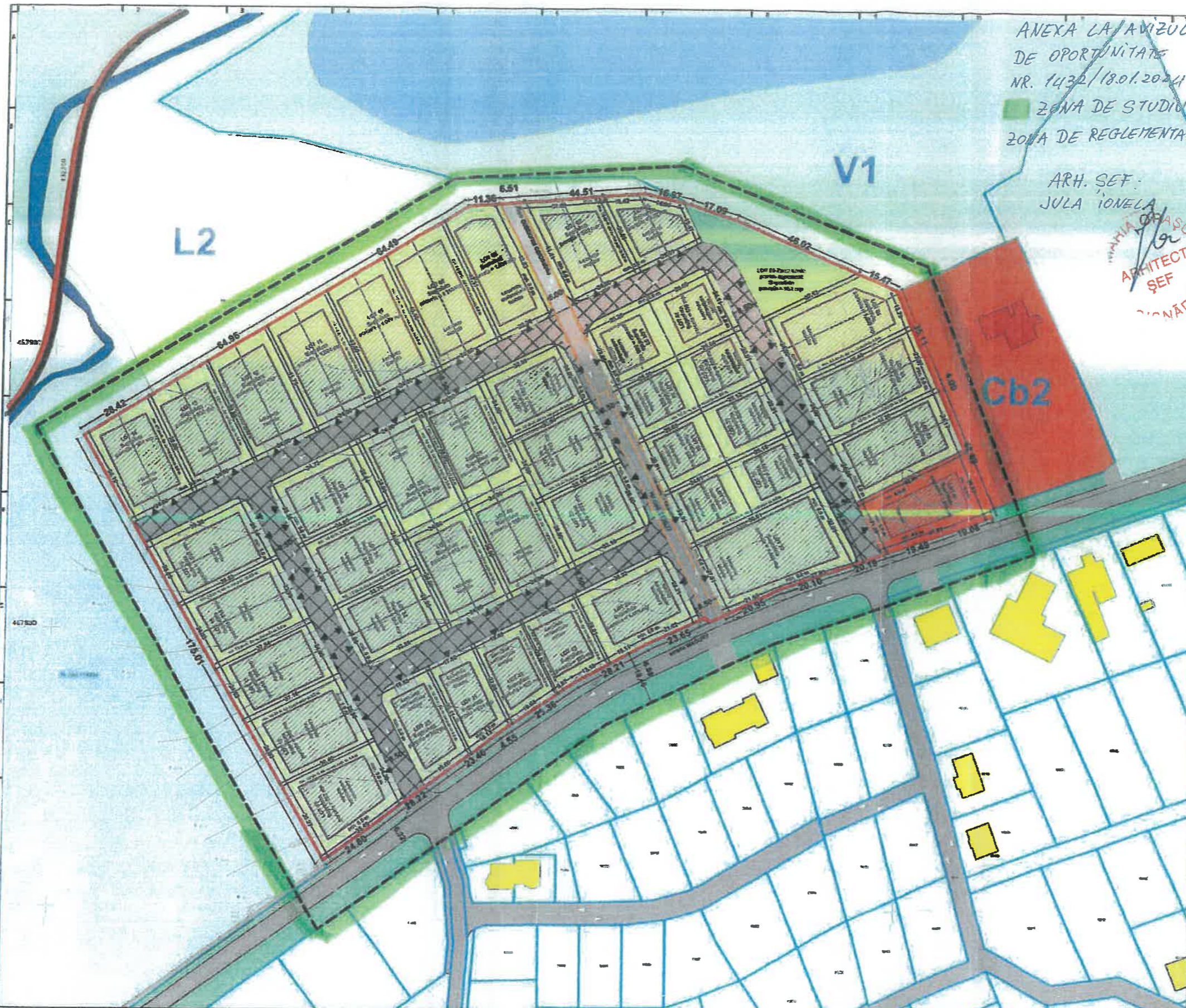
LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL
 - LIMITA EXTRAVILAJULUI CONFORM PUG CISNADIE
 - LIMITA RETRAGERII SI EDIFICIILOR
 - LIMITA PARCELEI PROPUȘE
 - LIMITE PARCELE SI CONSTRUCTII VECHIE EXISTENTE CONFORM IETERA
- FUNCTIUNI**
- ZONA LOCUITE INDIVIDUALE
 - ZONA LOCUITE INDIVIDUALE SI SERVICII AFERENTE ZONEI DE LOCUIT
 - TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAJ
 - ZONE VERZI ADJACENTE DRUMURILOR
 - SERVICII DISPERSATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE
 - LACURI DE APA - LACUL CISNADIE
 - CIRCULATIIE AUTO SI PIETONALE EXISTENTE SI PROPUȘE
 - ALZII OCAZIONAL CAROSABILA
 - TERENI CEDATI PENTRU REALIZAREA SI MODERNIZAREA DRUMURILOR INCALTA LA 0.50 M LATIME, IN SUPRAFATA DE 5.253.0 MP
 - ACCESE AUTO SI PIETONALE IN PARCELE
 - EDIFICIILE
 - ACCESE IN PARCELE

Categoriile de folosință CF-ec Clădirilor:
CF nr. 113675, S teren = 27.808 mp, drum, linie de înălțime, SC Home Luxury SRL
CF nr. 113677, S teren = 14.017 mp, drum, linie de înălțime, SC Home Luxury SRL
CF nr. 113679, S teren = 453 mp, drum, Domeniul pământ al Orașului Cisnădie
CF nr. 113681, S teren = 524 mp, S casa, teren = 383 mp, drum, Domeniul pământ al Orașului Cisnădie
CF nr. 113682, S teren = 185 mp, S casa, teren = 181 mp, drum, Domeniul pământ al Orașului Cisnădie
Incluziv urbanisticul propus prin PUZ pentru zona de locuit - UTR L prin PUZ:
P.O.T. max = 35 %
C.U.T. max = 0.50 (pentru regiunea de înălțime S+P+E, D+P+M)
Înălțimea maximă = 7.00 m de la c.c.
Înălțimea maximă sau altitudine superioară = 10.00 m de la c.c.
Incluziv urbanisticul propus prin PUZ pentru zona de servicii - UTR CB prin PUZ:
P.O.T. max = 50 %
C.U.T. max = 1.50 (pentru regiunea de înălțime S+P+E, D+P+M)
Înălțimea maximă = 7.00 m de la c.c.
Înălțimea maximă sau altitudine superioară = 10.00 m de la c.c.
Incluziv urbanisticul propus prin PUZ pentru zona verde publică - UTR V prin PUZ:
P.O.T. max = 10 %
C.U.T. max = 0.20 (pentru regiunea de înălțime S+P)
Înălțimea maximă sau altitudine superioară = 4.00 m de la c.c.

Fiecare locuință propusă va constitui câte un compartiment de incendiu de GRF II.

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFATĂ	%
SUPRAFATĂ TOTALĂ TERENURI	42.967,0	
SUPRAFATĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	5.253,0	
SUPRAFATĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	37.734,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	13.027,0	34,52 %
CIRCULAȚIE AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	8.613,0	25,46 %
SUPRAFATĂ VERDE	15.094,0	40,02 %



REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUȘE:

- toate clădirile se vor amplasa față de aliniament cu o distanță minimă de 5.0 m;
- toate clădirile se vor retrage față de limite laterale ale parcelei, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m. Clădirea construită în regim cuplet se va așeza pe o limită laterală de calcantul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15.0 m. După distanța de 15.0 m, clădirea se va retrage față de limite laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m;
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m;
- clădirile de pe LOT D1 - Servicii, se vor retrage cu minim 6.0 m față de toate limitele parcelei;
- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- distanța între clădirile așezate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii cel mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.0 m decât fronturile opuse sau camera locuibilă;
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cosmă/atic = 3.0 m. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;
- pe LOT 1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 37 se va prevedea pe loturi dincolo str. Magurii realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei parci de vorz. Pe aceste parcele împrejururile spre str. Magurii va fi transparentă, dublată de gard viu.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

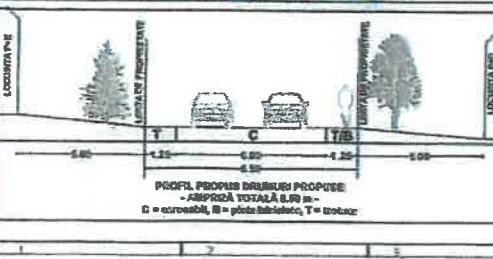
- pe terenuri se vor constitui locuințe individuale în regim izolat și cuplet (maxim 64 unități locative);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de RLU PUG Cisnădie;
- se va constitui o parcelă pentru servicii - UTR Cb2;
- se va constitui o parcelă pentru zonă verde publică - UTR V1

PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMĂTOARELE CONDITII:

- a) front la strada de minim 14.0 m pentru fiecare unitate locativă izolată și 12.0 m pentru fiecare unitate locativă cupletă;
- b) suprafața minimă a parcelilor va fi de 253 mp;
- c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu latimea parcelei.

NECESAR DE PARCAJE:

- se vor asigura minim 2.0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- nu se admit parcarile pe circulațiile publice;
- parcarile funcțiuni vor fi prevăzute în conformitate cu normele din R.G.U.



URBAN PLANING CONSULTANTS

CUI 29682186, J32/108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro | urbandisenoir@urbanplanning.ro

specificitate: nume: semnatura: Data: 11/2023

desenat: arh. Lumina Ispit

scara: 1:1000

PROIECTANT: ARHITECTURA LUCIAN PEIȘTEA ȘI PARTENERI

PROIECT: PUZ - ÎNCADRAREA TERENURILOR ÎN ZONĂ VERDE PUBLICĂ ȘI CONSTRUCȚIILE DE LOCUIT

PLANȘA: CONCEPT PROPUȘ

DATA: 15/2023

FAZA: PUZ

PLANȘA NR: 2.0



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF

Nr.intrare: 2993/06.02.2024

Nr.iesire: 4299/22.02.2024

**PROPUNERE DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE
DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM PENTRU DOCUMENTATIA DE
URBANISM**

14/P.V. – 14.02.2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE"**, teren situat in intravilanul localitatii Cisnădie, str. Maguri,
FN, identificat prin C.F. 113875, 113577.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din
Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020
privind infiintarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si
consultanta, intrunita in data de 14.02.2024, emite propunerea de avizare initiata de beneficiar SC
LUXURY HOME SRL, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal " **DEZMEMBRARE
TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**", str. Magurii, nr. FN, localitatea
Cisnădie, elaborat de S.C. URBANPALNNING S.R.L., arh. LUMINIȚA ISPAS in baza
Avizului de oportunitate nr. 1432/18.01.2024

Intrunita in sedinta din data de 14.02.2024, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal "DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ", str. Magurii, nr. F.N., loc. Cisnădie, elaborat de S.C.
URBANPALNNING S.R.L.

Prezenta Propunere de avizare se emite FAVORABIL

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului S.C. URBANPALNNING S.R.L., arh. LUMINIȚA ISPAS
- Beneficiar LUXURY HOME SRL
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF,
Ionela JULA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012

Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
Nr. 9372/17.04.2024

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
**"DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE" în
CISNĂDIE, STR. MĂGURII FN, CF. nr. 113875, 113577 beneficiar ACHIM IOAN
LUCIAN pentru SC LUXURY HOME 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 Ministrului 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 înțunuit următoarele măsuri:

În perioada martie-aprilie 2024, Planul Urbanistic Zonal "DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE" în CISNĂDIE, STR. MĂGURII FN, CF. nr. 113875, 113577 beneficiar ACHIM IOAN LUCIAN pentru SC LUXURY HOME 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

În 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 3 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 20.03.2024-15.04.2024 cu nr. 6367/18.03.2024 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 proces :
Au participat aproximativ 6 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (23037/14.11.2023 perioada 10.11.2023-05.12.2023) cât și la faza de informare și consultare a populației 6367/18.03.2024 perioada 20.03.2024-15.04.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (23037/14.11.2023 perioada noiembrie-decembrie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (6367/18.03.2024 perioada martie-aprilie 2024), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 14.02.2024 cu PV. nr. 14/P.V.- 14.02.2024

- a fost emisă Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 4299/22.02.2024

- 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 IJULA

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA



STUDIU GEOTEHNIC

Privind condițiile de fundare pe amplasamentul din
loc. Cisnădie, str. Măgurii, nr. FN, jud. Sibiu
pentru

**„DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”**

- FAZA: P.U.Z. -

Imobil înscris în C.F. nr. 113577, 113875 Cisnădie

Beneficiar: **LUXURY HOME S.R.L.**

Inginer geolog: **Adrian-Ioan MATEIU**



FIȘĂ DE PROIECT

DENUMIRE LUCRARE: Studiu geotehnic privind proiectul: „**DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**”.

- C.F. nr. 113577, 113875 Cisnădie

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: **LUXURY HOME S.R.L.**

DATA ELABORARE: **Mai 2024**

AMPLASAMENT: **Loc. Cisnădie, str. Măgurii, nr. FN, jud. Sibiu**

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **MATCON GEOCAD S.R.L.**



CUPRINS

I. INTRODUCERE.....	4
I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament	4
I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică.....	4
II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT	5
II.1 Geomorfologia și geologia regiunii	5
II.2 Repere climatice, hidrologice și hidrogeologice.....	7
II.3 Adâncimea de îngheț.....	7
II.4 Zonalitate seismică	7
II.5 Istoricul antecedentelor terenului.....	9
II.6 Vecinătăți	9
II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc.....	9
III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN	10
III.1 Metodologia de lucru	10
III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea.....	10
III.3 Analiză preliminară	11
III.4 Prospecțiunea geotehnică prin foraje.....	11
III.5 Nivel hidrostatic.....	12
IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ	12
IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică.....	12
IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare	13
IV.3 Stabilitatea generală și locală	13
V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	14
V.1 Concluzii	14
V.2 Recomandări.....	14
V.3 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	15
V.4 PLAN DE SITUAȚIE.....	16
V.5 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1	17
V.6 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F2	18
V.7 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F3.....	19
V.8 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F4	20

I. INTRODUCERE

I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament

Prezentul studiu geotehnic se întocmește conform NP 074/2022, la cererea proiectantului, pentru documentație faza P.U.Z.. În acest sens vor fi evaluate condițiile geotehnice pentru calculul terenului de fundare și dimensionarea fundațiilor. Studiul geotehnic se execută pentru proiect în fază unică SG-U, conform temei primite de la proiectant.

Denumire obiectiv: Elaborare proiect faza P.U.Z. în scopul de: „DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”.

Adresă amplasament: Amplasamentul este situat în intravilanul loc. Cisnădie, str. Măgurii, nr. FN, județul Sibiu, identificat prin C.F. nr. 113577, 113875 Cisnădie.

I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

Obiectivul vizat este elaborarea proiectului pentru P.U.Z. în scopul: „DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”, care se încadrează în categoria de importanță D (redușă) - conform H.G. 766/21 noiembrie 1997 publicat în MO nr. 352 din 10 decembrie 1997 “Hotărâre pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții” Anexa 3. În vederea definirii preliminare a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului	0,20g	2
TOTAL		9
Categoria geotehnică		1

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2022.

II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

II.1 Geomorfologia și geologia regiunii

Orașul Cisnădie cuprinde două trepte de relief: - zona Munților Cibinului și ai Lotrului (la sud); - zona Depresiunea Măgurii sau a Cibinului (la nord), unde sunt așezate cele două localități componente Cisnădie și Cisnădioara. Prima din aceste trepte: Munții Cibinului și ai Lotrului se caracterizează prin masivități de relief domol cu înălțimi cuprinse între 900 și 2000 m, rar depășind această înălțime. Cea de-a doua treaptă: Depresiunea Măgurii sau Cibinului este situată între Munții Cibinului și ai Lotrului la sud-vest și Podișul Tîrnavelor la nord-est.

Treptele de relief ale Depresiunii Măgurii. Evoluția geologică și morfologică a impus trei trepte de relief: treapta colinară, treapta câmpiei piemontane și lunca. Dinamica versanților. Strâns corelată cu relieful fluvial este evoluția versanților de vale, care la nivelul Depresiunii Măgurii nu înregistrează o dinamică accentuată. Astfel, deplasările în masă apar mai mult sub influența activităților antropice și a unor mari cantități de precipitații. Procesele geomorfologice din Depresiunea Măgurii sunt reprezentate de eroziunea accelerată, determinată de contactul dintre stratele dure ale muntelui și stratele moi ale Podișului Transilvaniei, rezultând un culoar depresionar cu caracter subsecvent și cu unele întreruperi. Infățișarea actuală a reliefului depresiunii denotă o evoluție recentă, o imagine de platou puternic fragmentat de văi și culoare, de interfluvii și altitudini ce cresc de la vest spre est. Cele două procese contrare prezente în zonă, adică alunecările de pantă și eroziunea torențială indică două fenomene contrare: pe de o parte înălțarea reliefului, iar pe de altă parte aluvionarea puternică a luncilor, ce determină mișcări de lăsare. Acest fenomen poate fi explicat prin tendința de migrare a sării din sinclinalele și zonele mai coborâte, la care se adaugă acțiunea dizolvantă a apei infiltrată la orizontul de sare. Luat în ansamblu, relieful Depresiunii Măgurii reprezintă un sinclinal larg, rezultat prin adâncirea treptată a rețelei hidrografice în urma evoluției styriene, marcată de prezența depozitelor badeniene și panoniene, ce interferează cu cristalinul Munților Căndrel, rezultând între Tilișca și Tălmăcel un abrupt de circa 300-400m.

Din punct de vedere **geomorfologic** perimetrul este situat în sudul Bazinului Transilvaniei, bazin format în timpul mișcărilor geo-tectonice din faza Iaramica, ca urmare a prăbusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic și a evoluat pe un fundal rigid, începând din Paleogen. În timpul neozoicului, bazinul funcționează ca o zonă de subsidență ce permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constituție relativ monotona. Subasamentul de suprafață este constituit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate). Perioada cuaternară își aduce aportul prin depunerea discordantă a depozitelor aluvio-deluviale-proluviale, cu o granoclasare verticală de la bolovanis și pietrisuri în baza, până la prafuri și argile la partea superioară a depozitelor de terasă.

Din punct de vedere geologic, zona aparține unității structurale majore Depresiunea Transilvaniei, aici fiind prezente formațiuni aparținând pontianului, pleistocenului și holocenului. Sunt reprezentate de argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrisuri, toate având ca suport un pachet de marne argiloase de vârstă pontiană.

Din punct de vedere geologic, depozitele în **depresiunea Transilvaniei** sunt sedimente ale fostelor mări ce au acoperit regiunea din Cretacicul superior (Pontian) până în Pleistocen. Depozitele pontiene sunt formate din marne și marnoargile, peste care sunt sedimentate într-o stratificație încrucișată pietrisuri, nisipuri groasere sau fine micacee.

Pleistocenul superior este reprezentat prin depozite glaciare, coluvial-deluviale și depozite proluviale.

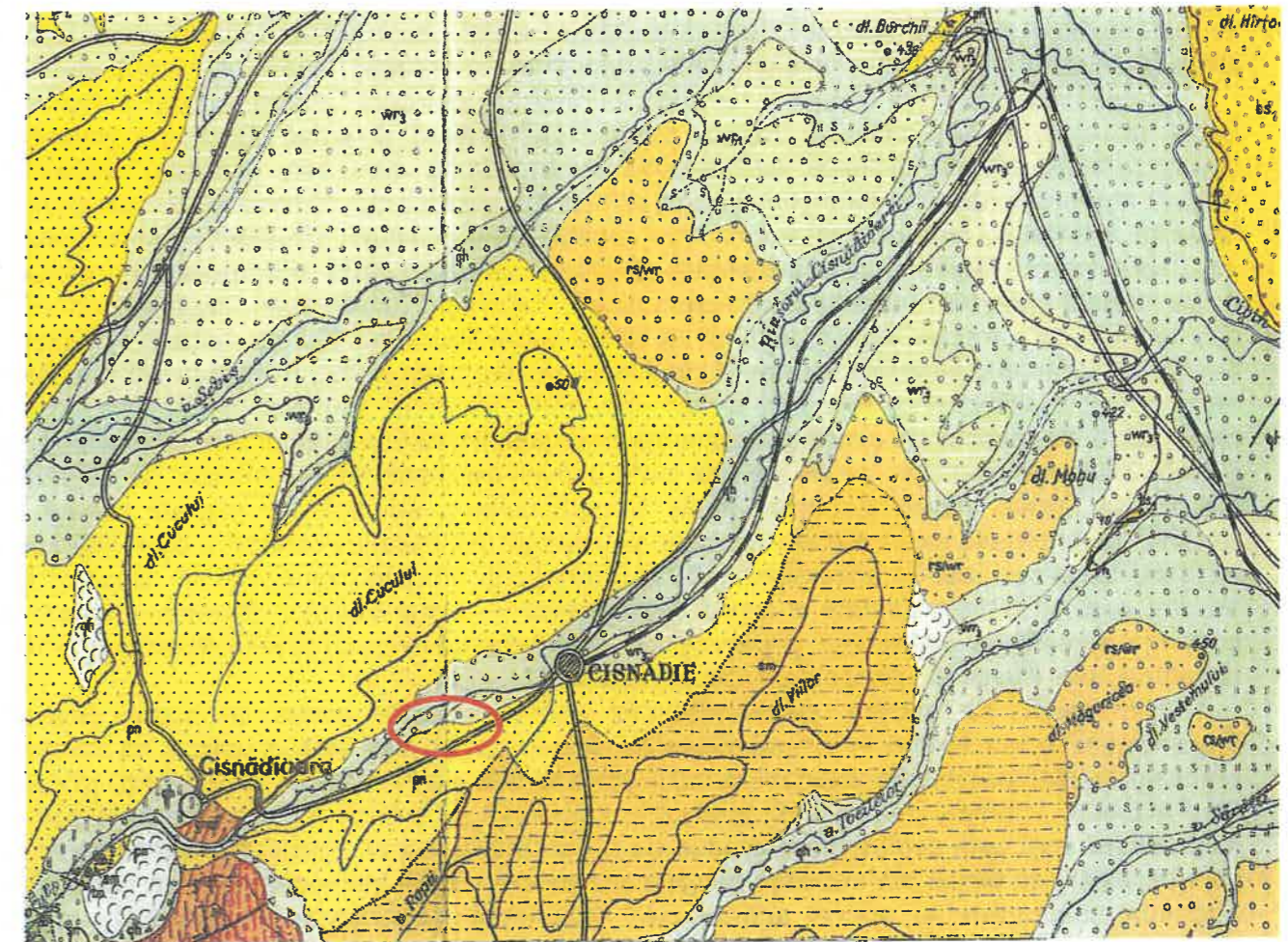
Pannonianul din sudul depresiunii Transilvaniei este constituit din două complexe.

Tortonianul termenul cel mai dezvoltat al Miocenului, prezintă cea mai largă arie de răspândire în comparative cu celelalte depozite sedimentare. Formațiune transgresivă, se dezvoltă într-o variată gamă litologică pe diversi termeni ai Oligocenului, Cretacicului,

Jurasicului, sau peste formațiunile cristaline. În general este constituit din conglomerate, pietrisuri, nisipuri, calcare organogene, marne, argile, gipsuri, carbuni și intercalatii de piroclastite.

Amplasamentul studiat se încadrează într-un piemont de acumulare fiind alcătuit din pietrișuri puternic rulate, alterate și înglobate într-o masă nisipoargiloasă. Ele sunt acoperite de o acoperitură groasă de nisipuri, argile mărnose, pietrișuri.

Figura 1: Harta geologică a regiunii studiate. Scara 1:50.000



LEGENDA:

q ^{h2}	pietrisuri și nisipuri, cuaternar-holocen superior
t ₀	breci, conglomerate, nisipuri, marne, tufuri sare, cuaternar-holocen inferior
q ^{p3}	blocuri, pietrisuri, argile nisipoase, cuaternar-pleistocen superior
p _n	nisipuri, argile mărnose, pietrisuri, neogen-pliocen-pannonian
q ^{p3}	- depozite proluviale, pietrisuri, nisipuri-pleistocen superior-cuaternar
vh-bs ₁	- calcare, gresii, nisipuri, pietrisuri-bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
	depozite proluviale

II.2 Repere climatice, hidrologice și hidrogeologice

Clima.

Având în vedere relieful și poziția geografică, zona localității Cisnădie se caracterizează printr-o temperatură medie anuală de 8°C, media lunii iulie fiind de 19,4°C, iar cea a lunii ianuarie de - 4,2°C, temperaturi specifice unui climat temperat-continental. În depresiune se înregistrează și frecvente inversiuni termice puse în evidență de observațiile de la stațiile meteorologice Sibiu și Păltiniș. Cisnădie se încadrează în zone de climat submontan cu temperaturi moderate de tip climatic II.

Următoarele aspecte de ordin climatic trebuie cunoscute atunci când se proiectează o construcție:

- **Ploi maxime:** conform STAS/940-73, Ploi maxime se încadrează în „zona 18”.
- **Încărcări date de zăpadă:** în conformitate cu „Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, CR 1-1-3/2012, amplasamentul se încadrează în „zona 1.5” a valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol (interval de recurență IMR = 50 ani).
- **Încărcări date de vânt:** valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru zona de studiu, q_b în kPa, având IMR = 50 de ani, este de 0.5, conform „Codului de proiectare, Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, indicativ CR-1-1-4/2012.
- **Temperatura medie anuală:** ~8°C.
- **Precipitații:** ~600-700 mm/an.

II.3 Adâncimea de îngheț.

Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului investiției este de cca 0,80-0,90 m, de la nivelul T_s/T_n , actual, valorile prezentate referindu-se la situațiile extravilane.

II.4 Zonalitate seismică

Valoarea de vârf a accelerației terenului, pentru proiectare este $a_g = 0.20 g$ (Fig. 2) și valoarea perioadei de colț, $T_c = 0.7$ sec (cod P100/1-2013) (Fig. 3). Unde a_g reprezintă accelerația terenului pentru proiectare pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani în zona studiată iar T_c reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative, și se exprimă în secunde.

Figura 2: Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

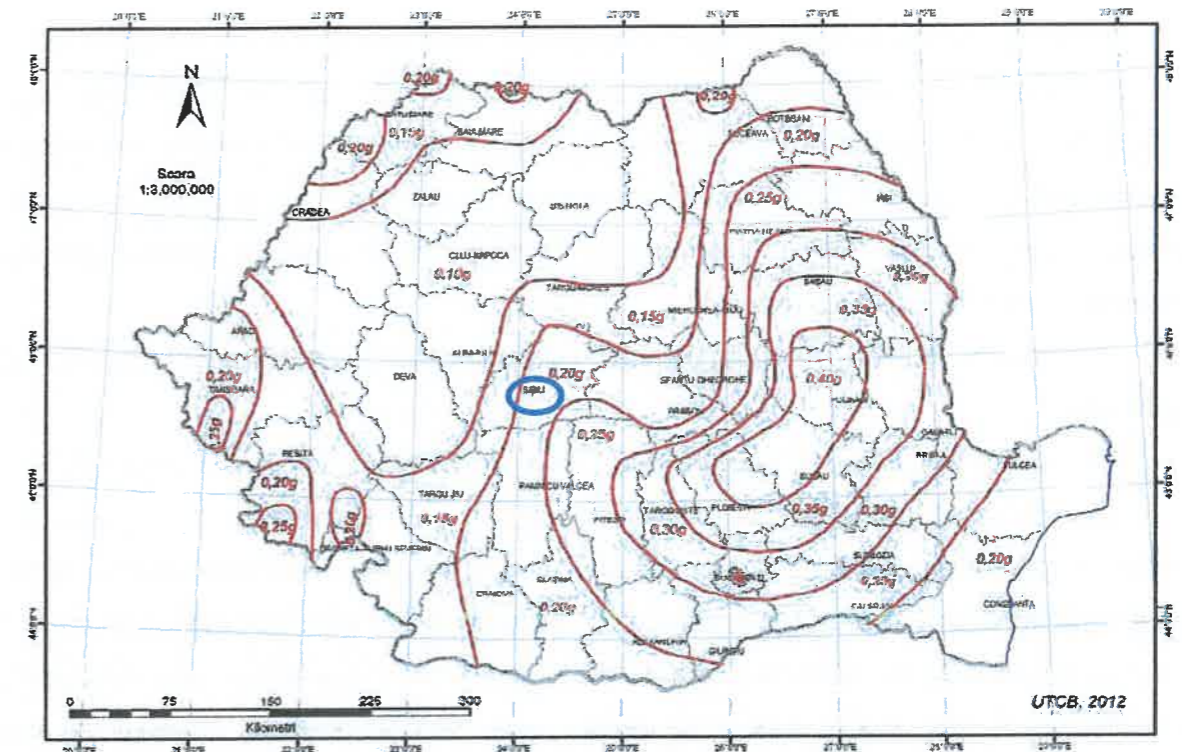
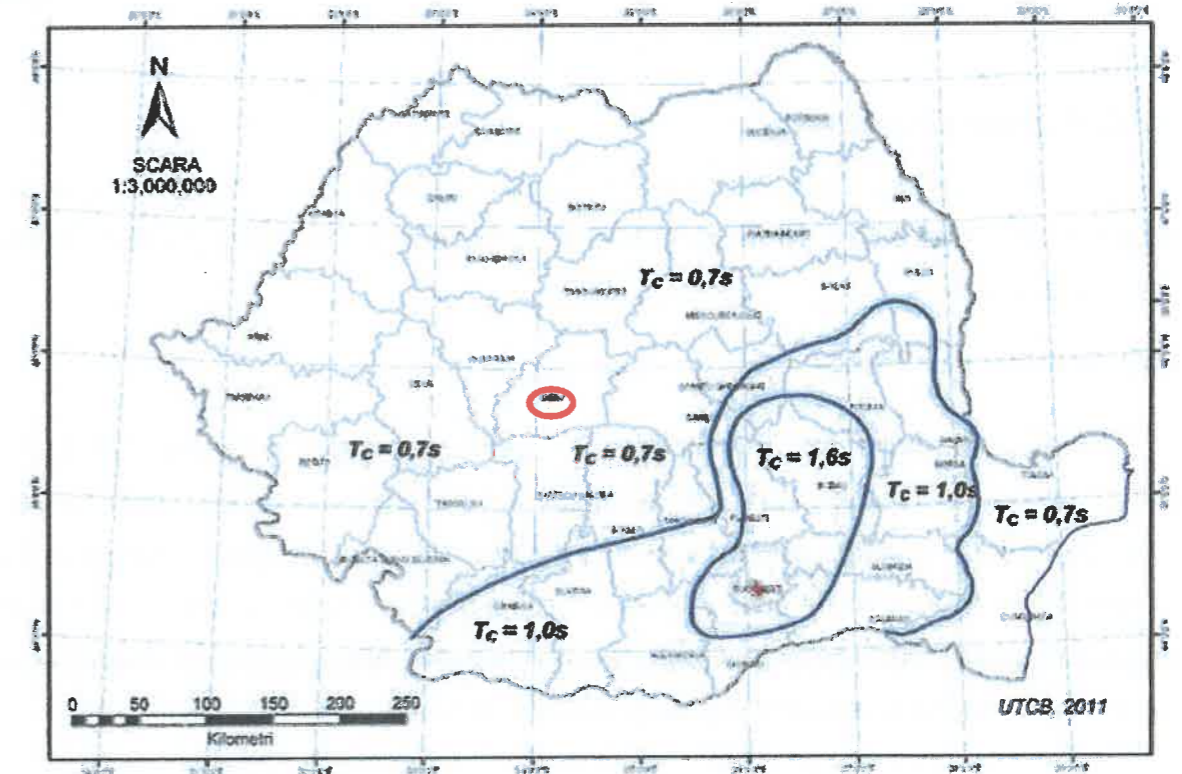


Figura 3: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.



II. 5 Istoricul antecedentelor terenului.

Nu se cunosc probleme semnificative ale acestuia.

II.6 Vecinătăți.

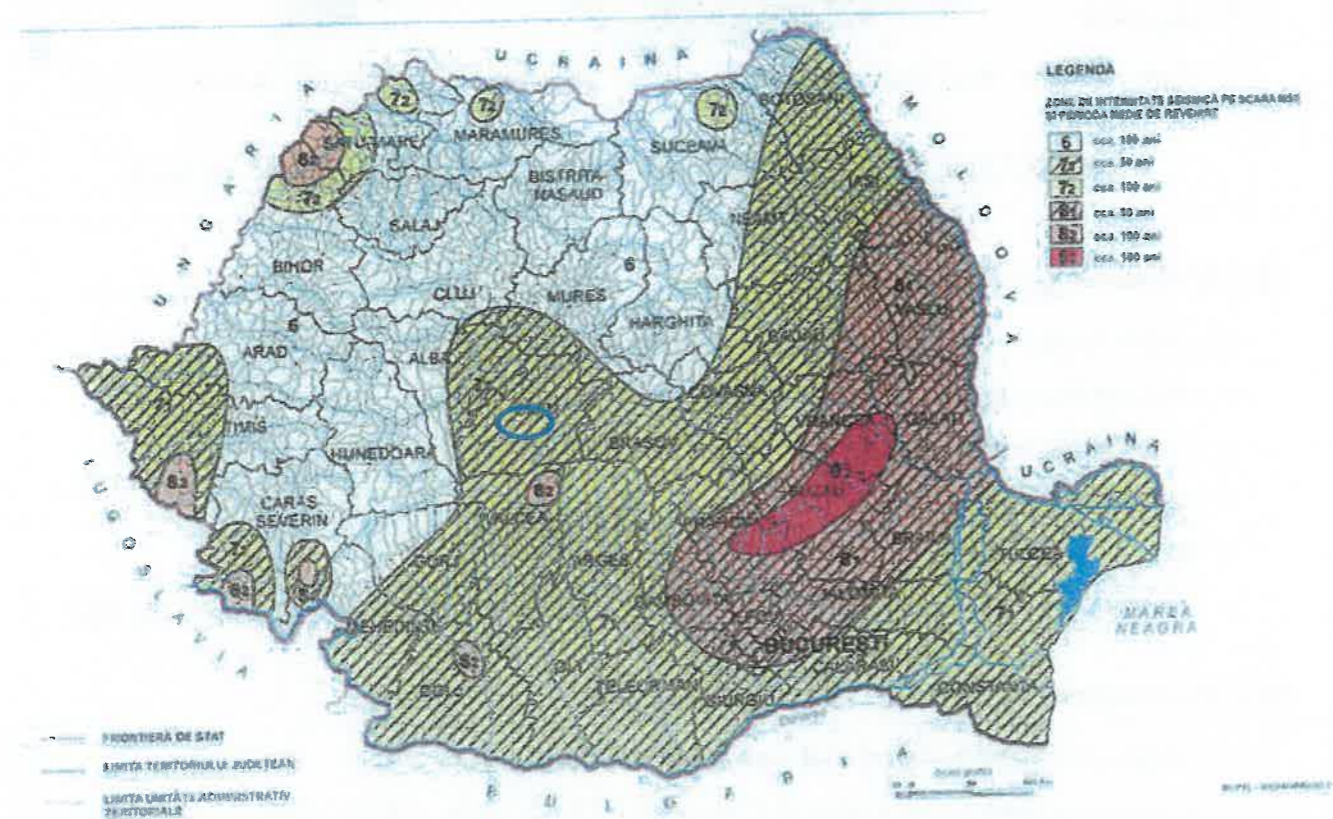
În vecinătatea amplasamentului sunt construcții civile cu maxim trei niveluri care nu vor fi afectate de prezenta construcție.

II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc

Conform prevederilor legii 575/2001 (Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în M.O. nr 726/2001) pentru amplasamentul situat în loc. Cisnădie, se știu următoarele:

- **Cutremurele de pământ** - în conformitate cu anexa nr. 1, loc. Cisnădie, se încadrează în zona cu intensitatea seismică pe scara MSK este 7₁, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani (conf. SR 11100/1-92) (Fig. 4).

Figura 4: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Cutremure de pământ.



III.3 Analiză preliminară

Analiza preliminară a presupus identificarea și studiul în teren a succesiunii geologice din arealul amplasamentului, urmat de localizarea punctelor de foraj. Amplasamentul cercetat este situat în loc. Cisnădie, Str. Măgurii, nr. FN, județul Sibiu, identificat prin C.F. nr. 113577, 113875 Cisnădie.

III.4 Prospekțiunea geotehnică prin foraje

Conform NP 074/2022, (Tabelul I.1. Cerințe cu caracter minimal privind interdistanța dintre forajele geotehnice și numărul acestora) lucrările de cercetare geotehnică ale terenului din amplasament a constat în executarea a 4 foraje pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor ce alcătuiesc terenul de fundare.

Explorarea în adâncime a terenului s-a făcut cu ajutorul a 4 foraje în sistem uscat, mecanizat, până la adâncimea de 6,00 m.

Stratificația terenului:

Forajul 1:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.40 m --> sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale;
- ❖ 0.40 m – 2.50 m --> Depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic.
- ❖ 2.50 m – 4.00 m --> Depozite nisipoargiloase gălbui-maronii îndesare medie, conținând nisip și pietriș mic.

Forajul 2:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.40 m --> sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale;
- ❖ 0.40 m – 3.00 m --> Depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic.
- ❖ 3.00 m – 4.00 m --> Depozite nisipoargiloase gălbui-maronii îndesare medie, conținând nisip și pietriș mic.

Forajul 3:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.40 m --> sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale;
- ❖ 0.40 m – 3.00 m --> Depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic.

- ❖ 3.00 m – 4.00 m --> Depozite nisipoargiloase gălbui-maronii în desare medie, conținând nisip și pietriș mic.

Forajul 4:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.40 m --> sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale;
- ❖ 0.40 m – 2.30 m --> Depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic.
- ❖ 2.30 m – 4.00 m --> Depozite nisipoargiloase gălbui-maronii în desare medie, conținând nisip și pietriș mic.

III.5 Nivel hidrostatic

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj până la adâncimea de 4,0 dar pot apărea infiltrații în funcție de precipitații. După precipitații pe panta terenului pot fi observate ape de șiroire.

Stratul de argilă prăfoasă galbenă-maronie plastic consistente are o textură laminară și stoasă, structura fiind granulară fină.

Stratificația este uniformă și orizontală. Apele provenite din precipitații, în lipsa unor sanțuri de drenare, se scurg cu greutate, stratul de argilă prăfoasă devenind impermeabil.

IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ

IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică

Terenul de fundare, constând din argilă prăfoasă galbenă-maronie plastic consistentă, fost încadrat la un teren mediu de fundare (Tabel A.2 - NP 074/2022) cu punctaj specific egal cu 3.

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de -4,00 m, în consecință punctajul specific va fi 1.

Importanța construcției este încadrată în categoria de importanță D "redușă" și având un punctaj specific 2.

Vecinătățile construcției nu prezintă nici un risc prin execuția noi construcții, deci punctajul specific va fi 1.

Accelerația terenului este $a_g = 0.20$ g și în consecință punctajul specific va fi 2.

Punctajul final privind încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică (Tabel A.5- NP 074/2022), este 9, deci rezultă categoria geotehnică 1.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului	0,20g	2
TOTAL		9
Categorია geotehnică		1

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1. Încadrarea s-a făcut conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074/2022.

IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare

Valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul conform NP 112/2014, Tabelul D.4 :
 $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$.

P_{conv} s-a calculat conform NP 112-2014 și este valabil pentru adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D = 2.0 \text{ m}$ și fundații având lățimea tălpii $B = 1.0 \text{ m}$.

Pentru alte lățimi alte tălpii fundației sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională (P_{conv}) se calculează cu relația:

$$p_{conv} = \dot{p}_{conv} + C_B + C_D \quad \text{kPa}$$

unde:

\dot{p}_{conv} – valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren;

C_B – coeficient de corecție pentru lățimea tălpii fundației (kPa);

C_D – coeficient de corecție pentru adâncimea fundației (kPa);

❖ Adâncimea minimă de fundare este $D_f = 1,30 \text{ m}$ față de c.t.n. în cazul fundării în trepte, sau $D_f = 1,10 \text{ m}$ în cazul realizării platformei orizontale, adâncime ce asigură protejarea pământului de sub talpa fundației împotriva variației sezoniere a umidității.

IV.3 Stabilitatea generală și locală

Nu au fost observate probleme de stabilitate în această zonă terenul fiind lipsit de gropi de împrumut sau accidente structurale, amplasamentul este localizat pe o suprafață înclinată cu pantă medie între 3-7%.

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

V.1 Concluzii

Obiectivul temei de cercetare este elaborarea proiectului pentru autorizarea lucrărilor de: **“DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”**.

Amplasamentul este situat în localitatea Cisnădie, Str. Măgurii, nr. FN, județul Sibiu.

În scopul determinării naturii și parametrilor geotehnici ai terenului, precum și a prezenței apei subterane, s-au executat un număr de 4 foraje geotehnice F1, F2, F3, F4 cu adâncimea maximă de 4,00 m.

Pământurile interceptate sunt depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic.

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj până la adâncimea de 4,0 m, dar pot apărea infiltrații în funcție de precipitații. După precipitații pe panta terenului pot fi observate ape de șiroire.

V.2 Recomandări

Se recomandă:

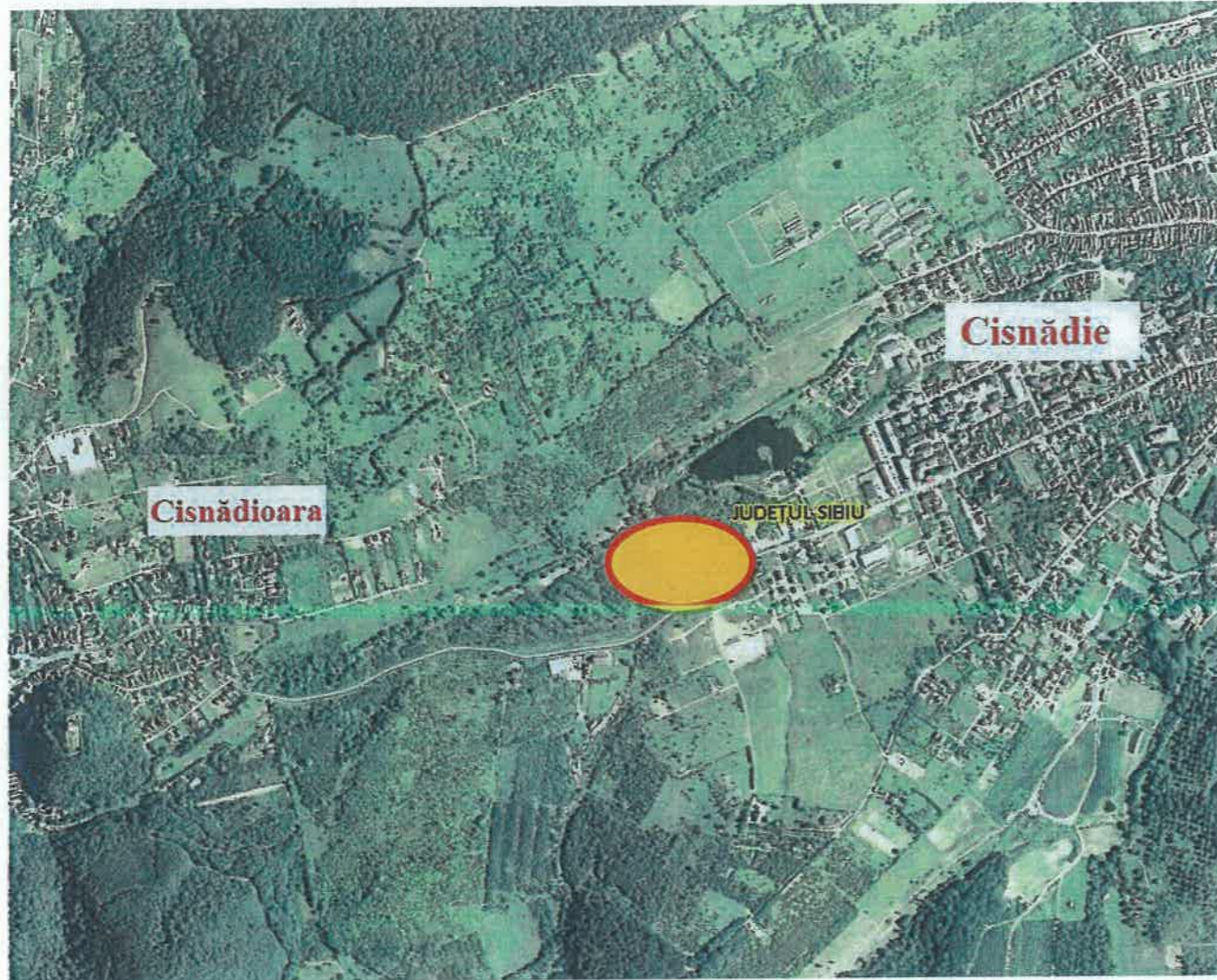
- execuția de hidroizolații cu dren de preluare a apelor de infiltrații.
- execuția trotuarelor se va face cu înclinație spre exterior.
- apele de ploaie se vor îndepărta cât mai departe de construcții, prin burlane și rigole special amenajate.
- la proiectare se va ține cont de normativul P-100-1/2013 din care rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul V zona “D” având $a_g = 0.20g$ și $T_c = 0.7$, s.a.
- adâncimea de îngheț dată de STAS 6054/77 este de 0,80-0,90 m.


În aceste condiții proiectul se poate executa din punct de vedere al exigentelor geo cu condițiile de fundare și cu valorile de calcul prezentate mai sus, iar orice modificare va fi comunicată imediat geologului.

Intocmit:
Inginer geolog: Adrian-Ioan MATEIU



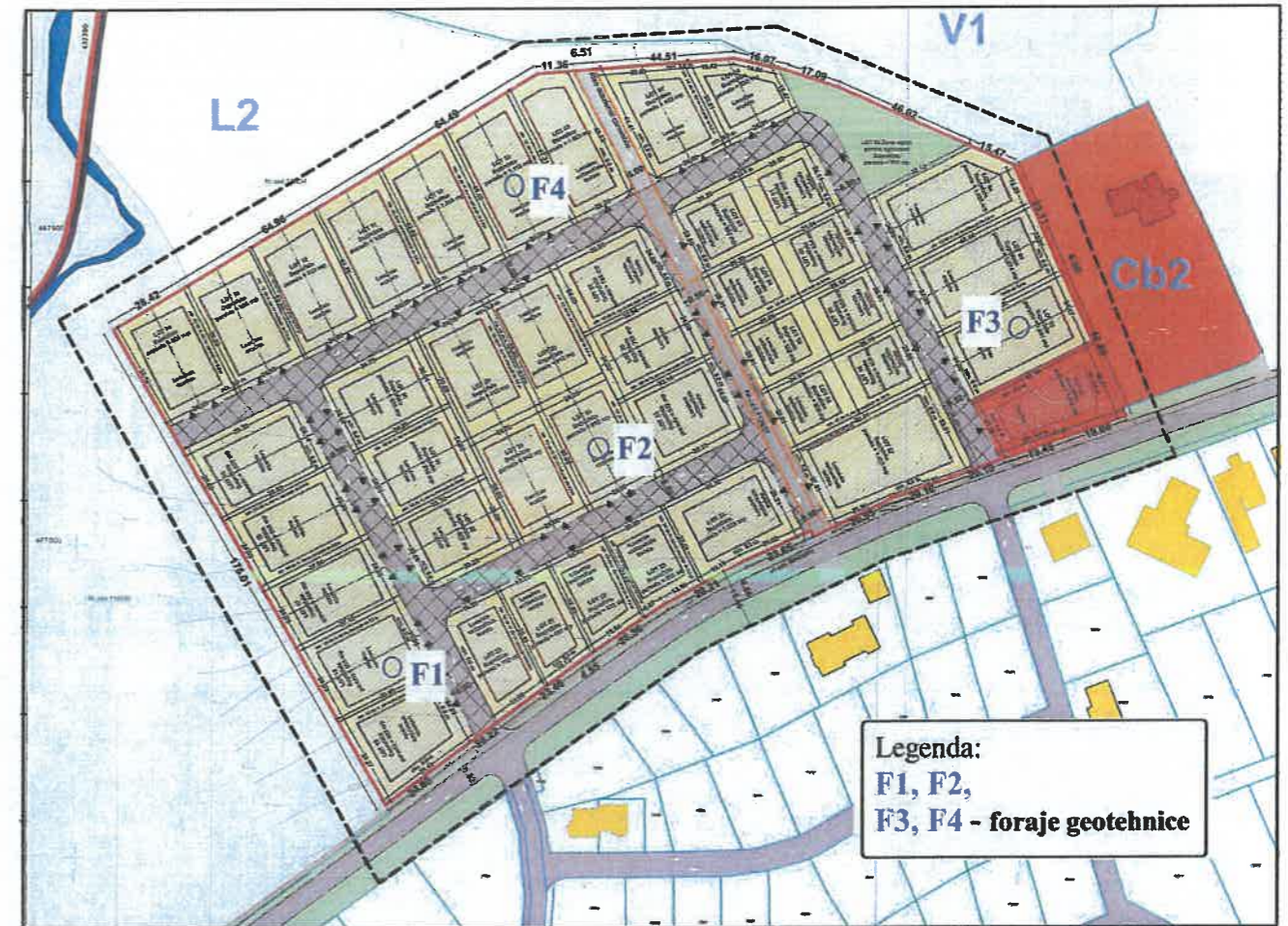
V.3 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ




 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect:	FAZA P.U.Z.
		STUDIU GEOTEHNIC "DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE"	
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă:	Planșa nr. G-1
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Loc. Cisnădie, jud. Sibiu	
Beneficiar	LUXURY HOME S.R.L.		


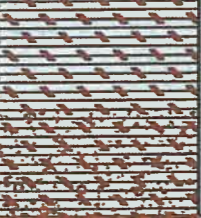

Page 15

V.4 PLAN DE SITUAȚIE




 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE Imobil CF nr. 113577, 113875 Cisnădie	Planșa nr. G-2
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	LUXURY HOME S.R.L.		


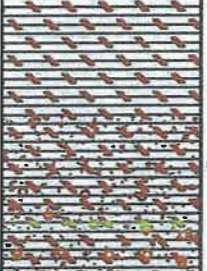
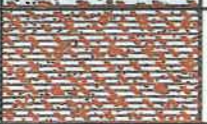
V.5 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1

Cota foraj		Cota apă	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul probei	Cota probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F1			
0.40			0.40		sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale			
2.50			2.10		Depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic			
4.00			1.50		Depozite nisipoargiloase gălbui-maronii în desare medie, conținând nisip și pietriș mic			


Intocmit
Inginer geolog Matciu Adrian-Ioan






V.6 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F2

Cota foraj		Cotă apă	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul probei	Cotă probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F2			
0.40			0.40		sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale			
3.00			3.10		Depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic			
4.00			1.00		Depozite nisipoargiloase gălbui-maronii înțesare medie, conținând nisip și pietriș mic			


Intocmit
Inginer geolog Mateiu Adrian-Ioan




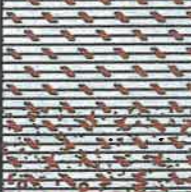


V.7 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F3

Cota foraj		Cota apă	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul probei	Cota probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F3			
0.40			0.40		sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale			
2.50			2.10		Depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic			
4.00			1.50		Depozite nisipoargiloase gălbui-maronii în desare medie, conținând nisip și pietriș mic			

Intocmit
Inginer geolog Matcău Adrian-Ioan



V.8 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F4

Cota foraj		Cota apă	Grosime strat.	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și fezul probei	Cota probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F4			
0.40			0.40		sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale			
2.30			1.90		Depozite coezive reprezentate de argile, argile prăfoase de culoare galbene-maronii plastic consistente, uneori conținând nisip și pietriș mic			
4.00			1.70		Depozite nisipoargiloase gălbui-maronii în desare medie, conținând nisip și pietriș mic			
<p>Intocmit Inginer geolog Mateiu Adrian-Ioan</p> 								



14644/08.08.2024

HOME LUXURY SRL

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

Spre **1. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL SIBIU**
știință: **2. 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 Reglementarea 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 OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe, pe terenul situat în orașul Cisnădie, str. Măgurii nr. FN, CF 113875, 113577, NR. TOP./ NC 113875, 113577, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Sibiu, la 8575,30 m sud față de axa pistei 09 - 27 și la 2424,50 m est față de pragul 27, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 485,14 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'28,65" latitudine N; 24°07'51,70" 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. 828 din 30.10.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1+9 de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 495,14 m (485,14 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
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

Sos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, 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



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, 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 Aeroportul Internațional Sibiu.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



Consiliul
Județean
Sibiu

Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu și Investiții
Nr. 16230/25.07.2024

ACORD
Nr. 146/25.04.2024

În baza documentației depuse la Consiliul Județean Sibiu și înregistrată cu nr. 16230 din 18.07.2024, vă comunicăm faptul că lucrarea :”**PUZ Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe**”, obiectiv amplasat în oraș Cisnădie, jud. Sibiu, CF nr. 111313 Cisnădie și CF nr. 111312 Cisnădie, se avizează **favorabil, cu condiții.**

Beneficiar : Achim Ioan Lucian pentru Home Luxury SRL

Proiectant : SC Urban Planning SRL,

Proiect : faza PUZ,

Conform documentației, : ”**PUZ Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe**”, CF nr. 113875 Cisnădie și CF nr. 113577 Cisnădie, CF nr. 112338 Cisnădie, CF 112637 Cisnădie, CF 112627 Cisnădie, terenurile care fac obiectul PUZ ului sunt amplasate în zona adiacentă a drumului județean DJ 106D Cisnădie - Cisnădioara.

Construcțiile aferente și împrejuririle se vor executa în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 *privind regimul drumurilor*, cu modificările și completările ulterioare.

Vă informăm că în conformitate cu art. 16, alin.(1) și art. 17, alin (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 *„Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea”* iar *„Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului”*.

Străzile laterale care se vor construi, prezente în zona analizată prin documentația PUZ, se vor executa cu evacuarea apelor pluviale în rețele proprii, care nu se vor racorda la șanțul de colectare a apelor drumului județean DJ 106D. Șanțul de colectare a apelor a drumului județean este dimensionat să deservească evacuarea apelor pluviale doar de pe suprafața carosabilă a acestuia.

Distanța măsurată de la marginea exterioară a șanțului drumului județean DJ 106D până la edificabil va fi de cel puțin 15 metrii.

Pentru asigurarea fluenței circulației pe DJ 106D, amenajarea accesului la drumul județean a străzilor prevăzute în PUZ se va face cu un drum colector dublu sens pentru toate parcelele cuprinse în PUZ.

În vederea realizării accesului la drumul județean DJ 106D, extinderea rețelei de utilități sau a altor lucrări care afectează drumul județean (bransamente) se va prezenta o documentație de specialitate și se va solicita un nou acord.

Președinte
Daniela Cîmpean

Semnat digital de catre
Marcel-Constantin Luca
Data: 26.07.2024 08:48:14

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Director Executiv	Radu Ganea	Semnat digital de catre Ganea Radu-Ioan Data: 25.07.2024 14:15:21
Consilier	Dan Cocoroiu	Semnat digital de catre Dan Cocoroiu Data: 25.07.2024 11:46:43

Nr. ETM 51159 / 17.06.2024

Către
LUXURY HOME SRL,
Cisnădie, str. Măgurii, nr. 113, jud. Sibiu .

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 43367/22.05.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: **DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE în loc. Cisnădie, str. Măgurii, nr. FN, CF nr. 113875, 113577, jud. Sibiu**, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

AVIZ FAVORABIL

deoarece lucrarea mai sus menționată nu afectează obiectivele Sistemului național de transport gaze naturale, fiind amplasată la o distanță mai mare de **200 m** față de acestea.

Menționăm că acest aviz este emis strict pentru lucrarea specificată în Certificatul de urbanism Nr. 828 din 30/10/2023 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie, iar pentru amplasarea în zonă a altor obiective trebuie depusă o nouă documentație, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 al MEC, MTCT și MAI (publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003).

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION





AVIZ CONDITIONAT

S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF:RO427320
Sediu social: Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei, nr.35
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul: INVENTAR DE RETEA
Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr.7, tel.0268404171

Data: 21.03.2024
Numar de inregistrare : 131 SB

Catre: **ACHIM IOAN LUCIAN pt. SC LUXURY HOME SRL**
Adresa: **JUD. SIBIU, CISNADIE, STR. MAGURII, NR.113**

AVIZ CONDITIONAT

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru: **"INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE" in JUD. SIBIU, CISNADIE, STR. MAGURII, FN, CF 113875, 113577, C.U.NR.828/30.10.2023,** conform documentatiei depusa, va comunicam urmatoarele:

In zona de interes, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalate .

Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea Orange Romania, cit si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform documentatiei prezentate, Orange este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii urmatoarelor masuri de protejare a retelelor telefonice subterane si/sau aeriene:

- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la telefon **Sanislau Eugen - telefon 0760246006; Rosu Marian 0760247413**
- Predarea amplasamentului privind reseaua tc.existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si Orange, la predarea amplasamentului.
- **Avizul conditionat este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z "**
- In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Orange datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil pe toata perioada implementarii investitiilor cu conditia inceperii executiei lucrarilor in termenul prevazut de lege, cu exceptia cazurilor in care pe parcursul executiei lucrarilor sunt identificate elemente noi care sa impuna reluarea procedurilor de avizare prevazute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum si/sau modificari ale conditiilor care au stat la baza emiterii acestora, dupa caz.

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din prezentul aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terți.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
Gabriela CHIRILA





MINISTERUL MEDIULUI
APELOR ȘI PĂDURILOR



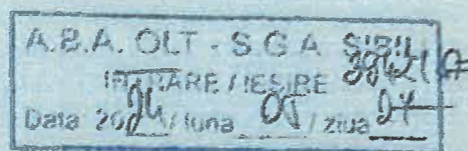
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT



Sistemul de Gospodărire a Apelor SIBIU

Către: LUXURY HOME S.R.L.

Str. Măgurii, nr. 113, oraș Cisnădie, jud. Sibiu



Referitor la: emitere punct de vedere

Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu la numărul nr. 3 768 din 20.05.2024, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodărirea apelor pentru investiția: **DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**, oraș Cisnădie, CF 113875, CF 113577, județ Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 828 din 30.10.2023, de către Primăria Orașului Cisnădie, vă comunicăm următoarele:

- Investiția menționată NU se înscrie în **Lista lucrărilor și categoriilor de activități pentru care este necesară solicitarea și obținerea reglementării din punct de vedere al gospodării apelor prevăzută de Ordinul nr. 828 din 04 iulie 2019 al ministrului M.A.P. privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor de gospodărire a apelor;**

- În consecință pentru realizarea investiției 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 441,6 lei plus TVA (19%) 83,9 lei , TOTAL = 525,50 lei.

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

Cu respect,
DIRECTOR SGA,
Ing. Sandu Mircea BÎRS



CT 57 din 27.05.2024

F-RS-3/ 896 / 27.05.2024 / Avize și Autorizații

ca de corespondență

ca: str. Autogării, nr. 10, cod 550135, Sibiu, Jud. Sibiu
tel: +40 269 236 726, Fax +40 269 233 660
e-mail: dispecerat_sb@dao.rowater.ro

COD FISCAL SGASB: 12866958
COD IBAN: RO 30 TREZ 5765 0170 1X01 8814



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 10642 / 18.06.2024

Referitor dosar 8469/3062/14.05.2024

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. SB 66 din 17.06.2024

Ca urmare a notificării depuse de S.C. LUXURY HOME S.R.L. cu sediul în Cisnădie, str. Măgurii, nr. 113, jud. Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 8469 din 14.05.2024 și completările ulterioare, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. 117/2006 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 membre în cadrul Comitetului Special Constituit în data de 05.06.2024,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 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 de Zonal - "Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe" propus a fi amplasat în Cisnădie, str. Măgurii, nr. -, CF. nr. 113875, 113577, județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.



Justificarea prezentei decizii:

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:*

Planul reglementează urbanistic terenul cu suprafața = 42.987 mp, situat în intravilan, în proprietatea domeniului privat, persoana juridică SC Luxury Home SRL, CF nr. 113875, CF nr. 113577 Cîsnădie și drumul existent de 6,0 m ce aparține domeniului privat al Orașului Cîsnădie, conform CF nr. 112338, CF nr. 112637 și CF nr. 112627 Cîsnădie.

Terenurile studiate fac parte dintr-o zonă rezidențială în dezvoltare, propusă spre urbanizare, sunt situate în intravilan și sunt încadrate în reglementările de tip UTR L2 prin PUG Cîsnădie, fiind în prezent terenuri libere, fără construcții, categoria de folosință fâneată, livadă, drum. Prin PUZ se vor stabili prioritățile și reglementările urbanistice cu permisiuni și restricții pentru utilizarea adecvată a terenurilor și a construcțiilor în zonă.

Terenurile au acces direct din str. Măgurii, precum și din drumul existent de 6,0 m lățime și sunt delimitate de următoarele elemente, repere la nivel urban:

- la Nord de lot - terenuri libere neconstruite situate în intravilanul loc. Cîsnădie aparținând UTR L2 și V1 conform PUG Cîsnădie și Lacul Cîsnădie situat la o distanță minimă de 23,0 m;
- la Est de lot - teren liber neconstruit situat în intravilanul loc. Cîsnădie aparținând UTR V1 conform PUG Cîsnădie și un teren construit aparținând UTR Cb2 conform PUG Cîsnădie;
- la Vest de lot - terenuri libere neconstruite situate în intravilanul loc. Cîsnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cîsnădie;
- la Sud de lot - str. Măgurii având ampriza de cca.19.50 m și peste drum de terenuri libere neconstruite și construite cu locuințe, situate în intravilanul loc. Cîsnădie aparținând UTR L2 conform PUG Cîsnădie;

Din punct de vedere al circulațiilor, drumul existent de 6,0 m este propus să fie modernizat și extins la 8,50 m. Se propun de asemenea, realizarea de noi drumuri de incintă, de 8,50 m lățime. Terenurile studiate vor fi parcelate. Pe loturile rezultate în urma parcelării se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim de construire izolat sau cuplat (maxim 64 unități locative). Pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe (garaje, magazine) cu respectarea prevederilor Regulamentului de urbanism. Se va constitui și o parcelă pentru servicii (LOT 01) și o parcelă - zonă verde pentru agrement (LOT 05). Utilizări interzise pentru zona de Locuire și pe cea de servicii/dotări specifice zonei de locuit :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250.0 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros; depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;



- stații de betoane; autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Retragerile față de limitele existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările și care urmează a fi validate de PUZ sunt următoarele:

- toate clădirile se vor amplasa retras față de aliniament cu o distanță minimă de 5 m;
- toate clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Clădirea construită în regim cuplat se va alipi pe o limită laterală de calcanul de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 15 m. După distanța de 15 m, clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m;
- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m;
- clădirile de pe LOT 01 - Servicii, se vor retrage cu minim 6.0 m față de toate limitele parcelei;
- prima clădire de la aliniament din cadrul fiecărei parcele, nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la aliniament;
- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h maxim cornișă = 2.2 m.
- dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale;
- pe LOT 1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 37 se va prevedea pe latura dinspre str. Măgurii realizarea pe o adâncime de minim 3 m a unei perdele verzi. Pe aceste parcele împrejmuirea spre str. Măgurii va fi transparentă, dublată de gard viu.

Bilanț teritorial, indici urbanistici:

Zonificare funcțională	Suprafață	%
Suprafață totală	42987 mp	
Suprafață propusă spre cedare	6920 mp	
Suprafață teren după cedare	36067 mp	100,00
Teren propus pentru construcții	12623 mp	35,00
Circulații auto (parcări) și pietonal	9017 mp	25,00
Zonă verde	14427 mp	40,00

Se propune dezmembrarea terenului reglementat, astfel:

- S teren = 14.866,0 mp, categoria drumuri, alei auto și pietonale;
- S teren = 13.027,0 mp, categoria curți construcții;
- S teren = 15.094,0 mp, categoria zonă verde.

Total teren reglementat = 42.987 mp.



Indici urbanistici propuși pentru zona de locuințe - UTR L:
POT propus (maxim admis) = 35 %
CUT propus (maxim admis) = 0,90
Indici urbanistici propuși pentru zona de servicii - UTR CB:
POT propus (maxim admis) = 50 %
CUT propus (maxim admis) = 1,50
Regim de înălțime maxim propus pentru UTR L și UTR CB : S+P+E, D+P+M.
H maxim cornisa = 7.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M)
H maxim coama sau atic superior = 10.0 m de la ctn (S+P+E, D+P+M).

Se prevăd modificări ale regimului juridic în sensul schimbării regimului de proprietate al terenurilor și anume: suprafața de 5.253,0 mp (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a persoanei juridice SC Luxury Home SRL conform actelor de proprietate CF nr. 113875 și CF nr. 113577 Cisnădie, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum public.

Suprafața de 951,0 mp (LOT-ul 05) (suprafața informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare) proprietatea privată a persoanei juridice SC Luxury Home SRL conform actelor de proprietate CF nr. 113875 și CF nr. 113577 Cisnădie, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni zonă verde cu rol de agrement, proprietate privată, care va fi utilizată de locuitorii din zonă.

Suprafața de 1.162,0 mp (LOT-ul 12) proprietatea Domeniului privat a Orașului Cisnădie conform actelor de proprietate CF nr. 112338, CF nr. 112637 și CF nr. 112627 Cisnădie, va face obiectul modificării în regimul de proprietate, urmând a deveni drum public.

Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru alimentarea cu apă și canalizare ape uzate se propune extinderea rețelelor existente de pe str. Măgurii și realizarea bransamentelor prin grija investitorului. Este necesară sistematizarea alimentării cu apă și canalizării complexului rezidențial, conform prevederilor Avizului amplasament PUZ nr. 8624/22.04.2024, emis de SC APĂ CANAL SIBIU SA.

Conform adresei nr. 57/27.05.2024, emisă de S.G.A. Sibiu, pentru realizarea investiției nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărire a apelor.

Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații, gaze naturale se vor face prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Pentru reglementarea planului s-au obținut: Avizul de amplasare în parcelă nr. 1030/24/SU-SB din 16.04.2024, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Cpt. Dumitru Croitoru" al Județului Sibiu și Notificare asistență de specialitate de sănătate publică nr. 290/25.04.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu.

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 inițierea planului s-au emis: Certificatul de urbanism nr. 828 din 30.10.2023 și Avizul de oportunitate din 18.01.2024 de către Primăria Orașului Cisnădie.

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenurile care au generat documentația sunt situate în intravilan și sunt încadrate în reglementările de tip UTR L2 prin PUG Cisnădie.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

- planul se încadrează în opțiunile administrației publice locale și ale populației privind dezvoltarea urbanistică a zonei;
- loturile reglementate vor asigura o suprafață verde amenajată în incinte de cca. 40 % după construirea locuințelor;
- se va amenaja LOT-ul 05 în suprafață de 951 mp ca zona verde de agrement pentru locuințele din zonă. Această zonă verde a fost amplasată în partea de Nord-Est a dezvoltării urbanistice pentru a completa și extinde zona V1 existentă, aflată în vecinătate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

- se va avea în vedere refacerea zonelor afectate de lucrări;
- platformele pentru colectarea deșeurilor menajere, vor fi dimensionate pentru a permite colectarea separată a acestora și vor fi amplasate astfel încât să respecte OMS nr. 119/2014, actualizat.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: amplasamentul nu este situat în arie naturală protejată.

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu este cazul;
- 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): se vor respecta prevederile Notificării - asistență de specialitate de sănătate publică nr. 290/25.04.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu;
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): nu este cazul;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul.
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu este cazul;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de către titular în mass-media (publicații în ziar: 14.05.2024 și 17.05.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass-media de titular în data de 06.06.2024 și pe website-ul APM Sibiu în data de 05.06.2024.

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

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

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare exemplar având un număr de 6 (șase) pagini, semnate și ștampilate. 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

Director Executiv,
Ciprian SIMULESCU



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda Maria FLORIAN

ÎNTOCMIT,
Consilier Melinda DRAGOMIR

368



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu
str. Uzinei, 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. Suc. RO 14476722 / 14528309

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / 332/214/2002

www.distributie-energie.ro

Către SC LUXURY HOME SRL,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020240301836 / 18.03.2024 pentru obiectivul: **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

de la adresa: CISNADIE, sat -, strada **MAGURII**, nr. fn / cf., bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **555300**, numar cadastral **113875, 113877**, județul **SIBIU**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020240301836 / 12.04.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă Nu exista 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 - kW.
4. Valabilitatea avizului de amplasament este până la **30.10.2025**, 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. **1.0 PR NR 33/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **828 / 30.10.2023**
6. Tariful de emisie a avizului de amplasament este 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 zonă Nu exista instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala SIBIU) este necesar sa 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. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**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. Suc. RO 14476722 / 14528309

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / 332/214/2002

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 electrice aparținând DEER Sibiu.

Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea lucrărilor pe un alt amplasament nu poate fi făcută decât după obținerea unui aviz pentru noul amplasament.

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism și își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.

Director Sucursala SIBIU
Radu NANU

Radu Nanu

Digitally signed by
Radu Nanu
Date: 2024.04.14
19:40:36 +03'00'

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-Elena
Dragosin

Semnat digital de
Monica-Elena Dragosin
Date: 2024.04.13
13:28:59 +03:00

Intocmit
Ovidiu Bratu

IOAN LUCIAN ACHIM PENTRU LUXURY
HOME SRL
Strada Magurii, număr 113
Localitate Cisnădie, județ Sibiu

ĂVIZ DE PRINCIPIU
383847329/21.03.2024

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 DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE** ", din localitatea Cisnădie, strada Magurii, nr. CF 113875, 113577, 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,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Dăncilă Daniel Ilie
Emitent Avize si Acorduri



DANIEL ILIE
DANCILA
Digitally signed by
DANIEL ILIE DANCILA
Date: 2024.03.21
10:50:18 +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
Cristian Secoșan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

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

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



SOMA S.R.L.
CUI: RO946778 Nr. ord. Reg. Com.: 132/2368/2023
Sediul: Str. Șelimbăruului, Nr. 90, Oraș Cisnădie, Jud. Sibiu, România
Tel: 0269.562.056 Tel. dispecerat: 0269.988
E-mail: office@somasibiu.ro Web: www.somasibiu.ro

Către:	LUXURY HOME SRL cu sediul social în jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. Măgurii, nr. 113, CUI RO 38855740 înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J32/206/2018	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. 4270 din 04.04.2024
În atenția:		
Referitor :	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbăruului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe, 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 Cisnădie, cod poștal 555300, str. Măgurii, nr. fn, sau înscris în CF nr. 113875; 113577 nr. topografic/nr. cadastral 113875; 113577;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbăruului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodata 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 de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe.

Director,
Ing. RUSU IONUȚ



Am primit un exemplar

Întocmit,
Ec. Claudia Robu

Datele cu caracter personal aflate 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



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU
Sibiu, str. Gh. Barițiu, nr. 3 ; cod 550178 ; Tel.: 0269 - 210071 / 211566
Fax : 0269 - 217092
e-mail : secretariat@dps Sibiu.ro ; website : www.dps Sibiu.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. 290/25.04.2024

La solicitarea adresată de **SC LUXURY HOME SRL**, cu domiciliul în **Loc. Cisnădie, Oraș Cisnădie, Str. Măgurii, Nr. 113, Jud. Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB - 4852 din data de 26.03.2024, pentru proiectul:

"PUZ - DEZMEMBRARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE"

din: **Loc. Cisnădie (Oraș Cisnădie), cod poștal 555300, Str. Măgurii, Nr. FN,
CF 113875, 113577, Jud. Sibiu,**

pe baza referatului de evaluare nr. 4852/25.04.2024, întocmit de dr. Ghișea Priester Lavinia, **vă comunicăm că pentru conformarea proiectului cu normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, se vor respecta minim următoarele cerințe:**

1. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre;
2. Racordarea construcțiilor propuse la sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 2);
3. Racordarea la sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 2);
4. Amenajarea platformelor destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere la o distanță de minim 10 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei fante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza

indicelui maxim de producere a gunoiiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (Ord. MS nr. 119/2014 actualizat, art. 4);

5. Amenajarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, la distanță de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 4);
6. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art. 3);
7. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează numai în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor (distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității);
8. La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul se pot amplasa/ amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor care prin natura activității lor pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ec. Cojocaru Nicolae Horațiu**





APĂ CANAL SIBIU S.A.

Str. Eschil nr. 6 550096, Sibiu, România
Nr. înreg. J 32/1023/1998
CUI RO 2684940
Tel: 0269 - 22 29 16
Fax: 0269 - 22 34 68
E-mail: office@apacansb.ro



Operator de date cu caracter personal nr. 38299

AVIZ AMPLASAMENT PUZ Nr. 8624 / 22.04.2024

1. Referitor la documentatia: Dezmembrare terenuri in vederea construirii de locuinte – faza PUZ
2. Amplasament: loc. Cisnădie str. Magurii nr. FN CF 113875, 113577
3. Beneficiar: SC Luxury Home SRL prin Achim Ioan – loc. Cisnădie str. Magurii nr. 113
4. Proiectant: SC Urban Planning SRL
5. Suprafata: 41825 mp

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.

Pe str. Magurii exista retele publice apa – canal: retea apa PE 200 mm si retea canalizare menajera B 250 mm;

In prezent incinta studiata dispune de bransament de apa PE 32 mm contorizat si racord de canalizare menajera PE 63 mm;

Este necesara sistematizarea alimentarii cu apa si a canalizarii complexului residential proiectat astfel:

Pentru alimentarea cu apa, canalizare menajera si canalizarea pluviala a intregului perimetru al PUZ-ului, se va inainta spre avizare proiect de specialitate, astfel:

PENTRU APA:

- realizarea unui bransament unic pentru intreaga incinta, dimensionat pentru asigurarea necesarului de debit pentru toti consumatorii racordat la reseaua de apa din str. Magurii.

Bransamentul de retea se va delimita cu camin apometru amplasat la limita str. Magurii si incinta studiata.

PENTRU CANALIZAREA MENAJERA:

- avand in vedere schema de evacuare finala a apelor menajere din orasul Cisnădie, prin doua statii de pompare, una pe DJ 106 D zona Statiei de betoane si una la intersctia DJ 106D/DN1, pentru asigurarea functionarii sistemului de canalizare, este necesar ca proiectul sa contina redimensionarea celor 2 statii de pompare ape uzate in concordanta cu noile debitele provenite din dezvoltarile orasului si pana la finalizarea investitiei impreuna cu Primaria Cisnădie sa se execute aceste lucrari.

- realizarea unui racord unic pentru intreaga incinta racordat la reseaua de canalizare menajera din str. Magurii. Racordul de canalizare de retea se va delimita cu camin de racord amplasat la limita str. Magurii si incinta studiata;

PENTRU CANALIZAREA PLUVIALA:

Se interzice deversarea apelor pluviale in canalizarea menajera, acestea se vor dirija obligatoriu prin retele interioare de canalizare pluviala spre raul Cisnădie cu acordul SGA.

Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatorie in ce priveste mentinerea functionarii bransamentului de apa si a racordului de canalizare menajera.

Se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundarii acestuia in cazul refularii retelei de canalizare stradala – conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare art. 139 al.7"

Pentru constructiile propuse - se vor realiza bransamente individuale pentru fiecare imobil proiectate.

Toti contorii vor fi clasa de precizie "C" echipati cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanta, incadrati de 2 robineti cu sfera, care se vor raporta la contorul principal de bransament.

Tipul contorilor - de bransament si de condominiu - va fi stabilit in mod obligatoriu impreuna cu Apa Canal Sibiu SA la data executiei contorizarii, pentru asigurarea compatibilitatii cu sistemele de gestionare a datelor la distanta existente la operator.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare - se interzice interconectarea intre instalatiile interioare de apa potabila cu instalatii interioare de apa provenite din alte surse (fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei conditii poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distributie a apei constituind infractiune conform art.263 din acelasi regulament.

Documentatia inaintata pentru avizare va contine obligatoriu partea de dezafectare bransamente si racorduri si solutia privitoare la evacuarea apelor pluviale din incinta PUZ-ului.

Va attentionam ca documentatiile faza DTAC ale imobilelor propuse in proiect nu se vor aviza de Apa Canal Sibiu S.A., pana la intocmirea si avizarea proiectului de specialitate al utilitatilor apa-canal pentru intreaga zona amenajata.

Prezentul aviz este valabil 1 an si nu da drept de cuplare la retelele de apa si canalizare.

**Director General,
ing. Maier Vasile**



**Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name ing. Tatu Mairean.

**Sef Birou Tehnic,
ing. Grama Corina**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name ing. Grama Corina.

**Intocmit,
ing. Munteanu Marius - Claudio**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name ing. Munteanu Marius - Claudio.



SERVICIUL RUTIER

NESECRET
SIBIU

Nr. 1032286 din 17.04.2024
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

S.C. LUXURY HOME S.R.L. prin S.C. LINPARTNER S.R.L.
orș. Cisnădie, str. Măgurii, nr. 113, jud. Sibiu

Beneficiar: S.C. LUXURY HOME S.R.L.

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Serviciului Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu la data de 22.03.2024, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii avizului Poliției Rutiere pentru amenajarea accesului obiectivelor social-economice la drumul public, în faza de P.U.Z. pentru terenul situat în intravilanul localității Cisnădie pe strada Măgurii, respectiv: „Dezmembrare terenuri în vederea construcției de locuințe”, conform Certificatului de urbanism nr. 828 din 30.10.2023 emis de Primăria Orașului Cisnădie, au fost analizate și vă comunicăm

ACORDUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea următoarelor condiții principale:

- solicitarea dumneavoastră, precum și condițiile tehnice să fie agreate de Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Consiliul Local al Orașului Cisnădie, astfel încât să nu fie pusă în pericol siguranța traficului rutier;
- conform documentației depuse, amplasarea construcțiilor, împrejurimile, străzile, modificările și completările ulterioare vor respecta prevederile *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor*;
- pentru accesul la strada principală va fi construit un drum sau mai multe drumuri colectoare, în funcție de situație;
- accesul la drumul public, atât cel pietonal cât și cel auto, se va executa, conform *normativelor STAS* și se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului public;
- la demararea lucrărilor de construire se va solicita avizul poliției rutiere și al administratorul drumului, pentru amenajarea accesului la drumul public în baza unui dosar¹ ce trebuie să conțină, obligatoriu, următoarele documente:
 - cerere conform modelului prevăzută de art. 52 alin. 1 *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor*;
 - proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit;
 - punctul de vedere, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (autostradă, drum expres).

¹ Informații suplimentare: <http://sb.politiaromana.ro/ro/uite/politia-rutiera/documentatie-avize-emise-de-politia-rutiera-sibiu>

➤ proiectul tehnic pentru acces la drumul public trebuie să cuprindă o documentație de specialitate care, obligatoriu, va cuprinde :

- *memoriu de prezentare a lucrării;*
- *planuri de situație, la scara 1:250/ 1:500/ 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalezarea rutieră aferentă accesului rutier;*
- *referat privind verificarea de specialitate la cerințele A4, 82, D2 ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.*

➤ beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta și implementa modul de reglementare a circulației în zona accesului, prin indicatoare și marcaje rutiere care vor fi executate pe cheltuiala proprie și de unități specializate;

➤ la amenajarea acceselor și intersecțiilor se va avea în vedere normativul *AND 600/2010*, fiind respectată întocmirea razelor de racordare și virare, precum și amenajările rutiere ce se impun, precum benzi de inserție sau de intrare;

➤ beneficiarul obiectivului este obligat să execute pe cheltuiala proprie modificarea accesului, dacă aceste operații sunt impuse de modernizarea drumului public, creșterea valorilor de trafic sau de sporirea securității rutiere.

➤ conform *normativelor STAS referitoare la proiectarea străzilor în localitățile urbane* se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții:

- străzi de categoria I și II, lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 7,0m, adică 3.5m fiecare bandă.
- străzi de categoria III și IV, lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 6,0m, adică 3.0m fiecare bandă.

➤ dacă nu este îndeplinită condiția lățimii minime a părții carosabile de 6m, nu se va putea realiza circulația în ambele sensuri;

➤ trotuarele vor fi realizate prin delimitare fizică cu bordura, nefiind la același nivel cu partea carosabilă și necesitând o lățime minimă de 1m, maxim 5m pentru străzile de categoria I și II și respectiv o lățime minimă de 1m, maxim 3m pentru străzile de categoria III și IV ;

➤ în cazul în care străzile realizate sunt înfundate, în capătul înfundat se va realiza, obligatoriu, o zonă liberă de întoarcere, care să poată fi realizată dintr-o singură manevră, buclă în semicerc.

➤ pentru realizarea unor piste pentru biciclete sau a unui drum pentru cicliști, lățimea minimă va fi de 1.20m pentru fiecare sens.

➤ se va avea în vedere conform normativului referitor la parcaje – *NP 24 – 2022- cap. 6 – Parcari la sol*, că acestea se pot realiza: longitudinal la bordură, normal, perpendicular pe calea de circulație, oblic la 45 grade, 60 grade sau 70 grade; cu respectarea următoarelor condiții :

Unghi	Lățimea căii de rulare		Lungimea locului de parcare	Lățimea locului de parcare
	Sens UNIC	DUBLU sens		
90°	5,0	6,0	5,0	2,5
75°	4,5	6,0	5,15	2,5
60°	4,0	6,0	5	2,5
45°	3,5	6,0	4,45	2,5
0° – paralel	3,5	6,0	5,75	2,5

➤ segmentele de drum în care vor fi amplasate trecerile pentru pietoni vor fi obligatoriu iluminate;

➤ mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului vor fi realizate cu respectarea condițiilor tehnice și a *normativelor STAS : SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015;*

➤ înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul va întocmi documentația² pentru instituirea restricțiilor de circulație și va obține avizele și aprobările conform prevederilor *Normelor Metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau protejarea drumului, aprobate prin ordinul comun MI – MT nr. 1112/411, publicat în Monitorul Oficial nr. 397/24.08.2000;*

Prezentul aviz este valabil doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale și **nu dă dreptul beneficiarului să înceapă lucrările** fără obținerea „*Autorizației de Construire*”, avizelor eliberate de poliția rutiera, Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Consiliul Local al Orașului Cisnădie, **pentru amenajarea accesului.**

Nerespectarea uneia sau mai multor condiții impuse în prezentul acord va duce la imposibilitatea obținerii avizului poliției rutiere, în vederea eliberării autorizației de construire.

Acordul este **exclusiv pentru obținerea autorizației de construire, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea acestuia.**

Pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării.

Perioada de valabilitate a avizului este de 12 luni de la data emiterii.

Obligatoriu se vor respecta toate condițiile impuse de actele normative în vigoare, precum și cele stabilite de Serviciul Rutier și administratorul drumului.

Eventualele accidente de circulație având drept cauză nerespectarea condițiilor tehnice, precum și demararea lucrărilor în lipsa obținerii autorizației de construire, avizul poliției rutiere, avizul Consiliul Județean Sibiu pentru drumurile aflate în administrare și avizul Consiliului Local al Primăriei Orașului Cisnădie, semnalizarea rutiera incompleta sau lipsa acesteia, atrag după caz răspunderea administrativă, civilă sau penală.

Vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru creșterea gradului de siguranță a participanților în trafic și realizarea unei semnalizării rutiere corespunzătoare.

Cu stimă,

ADJUNCTUL ȘEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE

AL JUDEȚULUI SIBIU

Comisar-șef de poliție

TARNŪ LUCIAN-IOAN

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție

MAXIM BOGDAN-VALENTIN

Red. NID / S.R. / 2 ex. în 17.04.2024

² cerere, conform documentului anexat la prezentul acord și proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit, care să conțină: un memoriu de prezentare a lucrărilor și planuri de situație (la scară 1:250/1:500/1:1000, după caz) care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă proiectului.



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEȚULUI SIBIU

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 1030/24/SU-SB din 16.04.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056139 din 25.03.2024, adresată de către ACHIM IOAN LUCIAN PT SC LUXURY HOME SRL, cu sediul în loc. Cisnădie, str. Măgurii, nr. 113, jud. Sibiu, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

„Dezmembrare terenuri în vederea construirii de locuințe”
dispusă în județul Sibiu Oraș Cisnădie, str. Măgurii, nr. FN, CF 113875/113577

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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 TREFĂȘ



Ordin de plata buget**Detalii client**

Numar ordin: 78
Nume platitor: URBAN PLANNING SRL
Cod fiscal/CNP: 29682186

Detalii transfer

Cont platitor: RO37BTRLRONCRT0306725601
Nume beneficiar: Registrul Urbanistilor din Romania
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO36TREZ70020F335000XXXX
Cod fiscal beneficiar: 17244352
Suma: 1990.40
Detalii plata: Home Luxury Srl, Cisnadia str. Magurii St. 42.987 mp , arh. Ispas Luminita
Data crearii: 20.06.2024
Data tranzactiei: 20.06.2024
Tip transfer: Normal
Semnatari: OROS PATRICIA
Status: Procesata

Semnatura platitor



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 56 din 20.03.2008
Consiliul Superior al Registrului Urbanistilor din România,
acordă

Arhitect

LUMINIȚA-DOINA A. ISPAS

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării următoarelor documentații de amenajare
a teritoriului și de urbanism :

«D» *Planurile urbanistice generale și planurile urbanistice zonale
împreună cu regulamentele locale aferente acestora*

Președinte

prof. univ. dr. arh.
ALEXANDRU M. SANDU

Seria D nr. 1173

Data emiterii

08.05.2008

