

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru
"Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon
recreere) " în Cisnădie, str. Livezii, nr. FN, beneficiari Dan Horațiu Traian pentru SC Wellbuild
SRL**

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 13787/14.06.2024 întocmit de inițiator și Raportul de
specialitate nr. întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

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

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

În conformitate cu dispozițiile art. 25, art. 47 și 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind
amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 2 alin. (2) din
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și
completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.,c", alin. (6) lit.,c", art.139 alin. (3) lit.,e", art. 196
alin. (1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit.,a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu
modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu
funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere) " în Cisnădie, str. Livezii, nr. FN, beneficiari Dan
Horațiu Traian pentru SC Wellbuild 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 4100 mp.

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

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:

„Construire trup intravilan cu funcțiune turistică”

- **regim de construire propus:** S+P+E, S+P+M

- **înălțimea maximă admisă:** + 7,00 m de la C.T.N. la streșină; +10,00 m de la C.T.N. la coamă

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

- POT max.admis= 35%

- CUT max.admis = 1,0 mp ADC/mp teren

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

* **funcțiuni admise:** locuințe cu funcțiuni complementare pentru seniori și funcțiuni conexe: cabinet
medical, salon recreere, spa și zona de relaxare, spații comerciale, servicii birouri. Echipamente publice
specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu acestea: spații verzi amenajate, accese pietonale și
carosabile, parcări, rețele tehnico-edilitare.

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni complementare locuirii, cu condiția să nu
producă zgomot, poluare fonică, să nu incomodeze vecinatatea și să nu genereze transporturi grele.

* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin
traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori programul
de activitate, depozitare en-gros sau mic-gros, depozități materiale re folosibile, platforme de pre colectarea
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 incommode 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.

* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. nr. U02. Construcțiile se vor retrage față de aliniamentul de la strada Livezii cu o dimensiune variabilă între minim 10,08 m și max. 15,00 m, iar față de aliniamentul nou creat cu strada (De 1979) propusă la o ampriză de 9,00 m construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim 5,00 m

***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita laterală sudică și nu mai puțin de 5,00 m față de limita laterală estică.

***Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:** nu este cazul, parcela are deschidere la două străzi.

***Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile se vor amplasa în cadrul aceiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 45% din suprafața parcelei

* **împrejmirile:** împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înălțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu. Împrejmirile de pe celelalte laturi vor avea înălțimi de maxim 2,20 m

* **aspectul exterior al clădirilor:** va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate.

* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conform RGU

* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Livezii și din Drumul de exploatare De 1979 propus a se realiza la o ampriză de 9.00 m. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 119,00 mp în favoarea domeniului public.

* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Echiparea edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare: în prezent zona reglementată este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se propune branșarea la rețeaua de apă și racordarea la rețeaua de canalizare. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi redirecționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

Alimentarea cu energie electrică: în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

Alimentarea cu gaze: în prezent în zonă există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei și branșamente subterane.

Telecomunicații : în prezent există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune conectarea la rețelele de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

Salubritate : pubelele pentru evacuarea gunoierului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incinta locuințelor. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 216 din 27.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11647 din 08.06.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 178 din 09.01.2024 și propunerea de avizare-faza preliminară nr. 21164 din 23.10.2023/7/P.V- 12.10.2023- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8247 din 08.04.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu

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 CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII URBANE PROPUSE".

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

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

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

Art. 8 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 178/09.01.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 9 Prezenta se comunică beneficiarului DAN HORAȚIU TRAIAN pentru SC WELLBUILD 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 Cisnădie în data de _____, cu voturi „pentru”.

**APROBAT,
PRIMAR,
GHEORGHE HU**



Difuzare:

- 1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. Dan Horatiu Traian pentru SC WELLBUILD SRL
- str. Dealului nr.5, loc.Cisnadioara, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj



Categoria de folosință CF nr. 107838 Cisnădie:
S teren = 4.150 mp, livadă
- P.O.T. maxim admis = 35%
- C.U.T. maxim admis = 1.00
- Regim de înălțime propus maxim: S+P+E, S+P+M
- H. maxim propus:
- coamă/atic = 10.00 m de la ctn
- cornișă = 7.00 m de la ctn

WELLBUILD S.R.L.
jud. Sibiu, loc. Cisnădioara, oraș Cisnădie,
str. Dealului, nr. 5

PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)
jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, nr. FN;

- **Proprietari:** ► **WELLBUILD S.R.L.**
CF 107838 Cisnădie

- **Amplasament și suprafețe:**

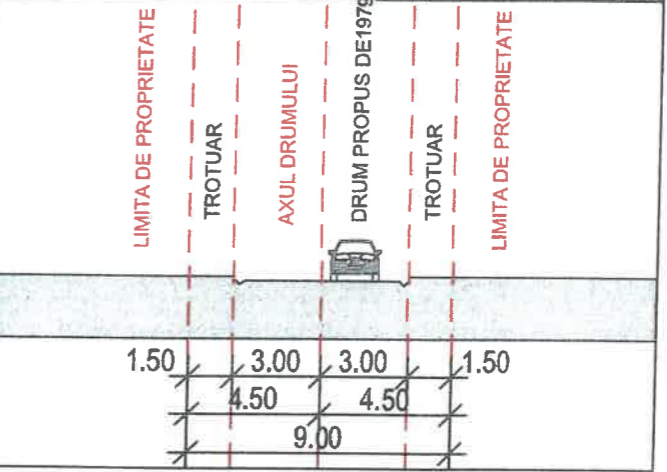
jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, F.N.
C.F. nr. 107838 Cisnădie, nr. cad. 107838 = 4.100 mp din acte
= 4.150 mp măsuraj

BILANȚ TERITORIAL:

- Suprafață totală teren care a generat PUZ conform CU - 4.150,0 mp

	Suprafață (mp)	%
TEREN EXISTENT (SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ)	4.150,0	
SUPRAFAȚĂ CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC	119,0	
TEREN DUPĂ CEDARE	4.031,0	100
ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	1.410,8	35
CIRCULAȚII	806,2	20
ZONĂ VERDE	1.813,0	45

SECȚIUNE CARACTERISTICĂ A-A'

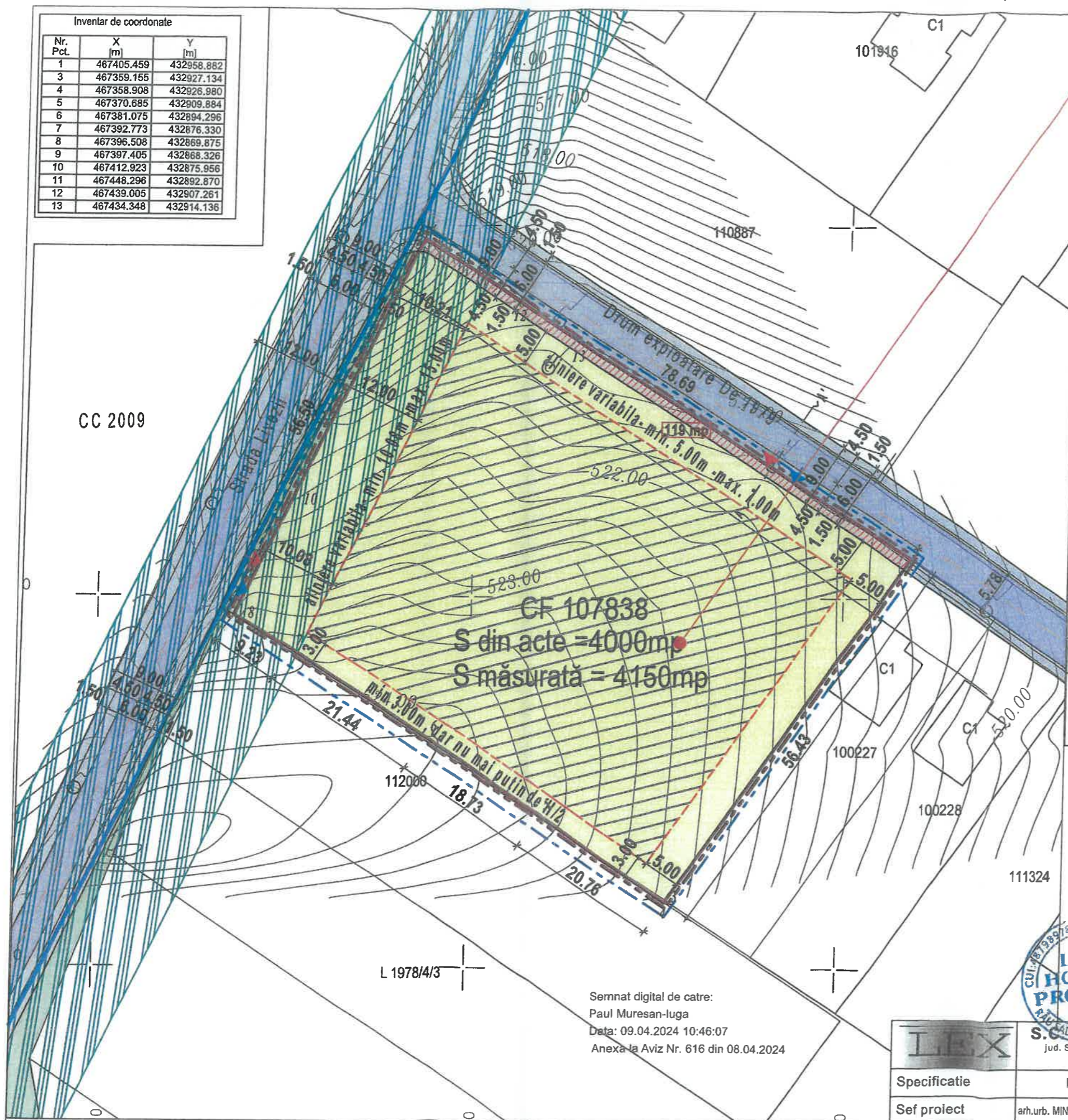


LEGENDĂ:

- Limită teren CF nr.107838 Cisnădie
- - - Limită zonă reglementată
- - - Limită zonă studiată
- - - Limită parcele vecine
- Drum / circulații
- UTR L2 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- Teren ce se va ceda domeniului public
- Suprafață edificabilă
- Zonă protecție a rețelei de curent electric(12.00m)
- Linie de curent electric
- Acces pietonal pe parcelă
- Acces auto pe parcelă

Inventar de coordonate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467405.459	432958.882
3	467359.155	432927.134
4	467358.908	432926.980
5	467370.685	432909.884
6	467381.075	432894.296
7	467392.773	432876.330
8	467396.508	432869.875
9	467397.405	432868.326
10	467412.923	432875.956
11	467448.296	432892.870
12	467439.005	432907.261
13	467434.348	432914.136



NOTA:
- Orice modificare la proiect se face doar cu acordul proiectantului
- Orice modificare de proiect și neconvocarea proiectantului la fazele determinante îl exonerează pe acesta de răspundere
Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. LEX HOUSE PROIECT S.R.L. și intra sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.
Utilizarea trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

LEX	S.C. LEX HOUSE PROIECT S.R.L. jud. Sibiu, com. Rau Șarului, nr. 119 tel. 0735 945 185 J32/1728/2023 CUI: 33798978	Beneficiar: WELLBUILD S.R.L. jud. Sibiu, loc. Cisnădioara, oraș Cisnădie, str. Dealului, nr. 5	Proiect nr. 04/2023
Specificatie	Nume	Titlu proiect: PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE) jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, nr. FN;	Faza PUZ
Sef proiect	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia	Titlu planșă: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșă nr. U02
Proiectat	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia		
Desenat	arh.urb. MINEA Alexandra Lucia		



- A.PIESE SCRISE
- VOLUM II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o

piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării Regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru localitatea Cisnădie– UAT Cisnădie. aprobat de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în ian. 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

2. Baza legală a elaborării: La baza elaborării RLU stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (republicată aug. 2008), cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 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;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 97), cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

3. Domeniul de aplicare: După aprobare împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie Act de autoritate al administrației publice locale.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru " **CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)**" – jud. Sibiu, oraș Cislădie, str. Livezii, nr. FN cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din perimetrul aferent.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format dintr-un teren generator al PUZ, aparținând teritoriului orașului Cislădie, cu o suprafață de **4.150 mp măsurați**, aflat în proprietatea SC **WELLBUILD S.R.L.**, conform extrasului de **CF 107838** și se răsfrânge asupra întregii zone reglementate.

Propunerea de reglementare a intravilanului aprobat conform legii figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal preliminar, va fi marcată pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Prin specificul funcțiunilor propuse: locuire și dotări aferente locuirii, echipare edilitară și circulații - nu este afectat mediul natural și patrimoniul natural și construit ; mediul construit specific zonei se va perpetua și în construcțiile viitoare reglementate prin PUZ.

Echipeamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta astfel:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile
- parcări;
- rețele tehnico-edilitare;

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

- Construcțiile reglementate prin PUZ se vor realiza cu respectarea tuturor normativelor, STAS-urilor privitoare la siguranța construcțiilor în vigoare și de asemenea cu respectarea legislației privind interesul public.

În urma emiterii Avizului de oportunitate nr.11647/08.06.2023, se solicita următoarele:

- Se va ceda în favoarea modernizării str. Livezii și drumul de exploatare De 1979 cu un profil stabilit prin documentațiile anterioare de minimum 9.00 m cu două circulații pietonale.

Considerente:

- Având în vedere faptul că terenul este situat între două PUZ-uri aprobate, se propune păstrarea aliniamentului prevăzut în aceste PUZ-uri învecinate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- aliniere - variabilă min. 10.08m max. 15.00m față de strada Livezii - limită vestică
- aliniere - variabilă min. 5.00m max. 7.00m față de strada Livezii - limită nordică
- retrageri laterale - min. 5.00 m -limită estică (limită posterioară)
- retrageri laterale - min. 3.00 m, dar nu mai puțin de H/2 -limită sudică

ANEXELE, GARAJELE, ALTE CONSTRUCȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE CONEXĂ LOCUINȚELOR CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PARTER, SE VOR AMPLASA CONFORM COD CIVIL ÎN VIGOARE

6.1. retragerea aliniamentului parcelei față de str. Livezii

Variabil: min. 10.08m max. 15.00m

6.2. retragerea aliniamentului parcelei față de strada nou propusă

Nu este cazul

6.3. înălțimea maximă admisă a construcțiilor propuse:

Regim maxim de înălțime propus: S+P+E / S+P+M

H. maxima: atic / coamă = +10,00 fata de ±0.00m; cornișă= max. 7,00m față de CTN=CTA

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accesul principal la zona studiată se realizează din strada Livezii si drumul de exploatare De 1979

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conf. R.G.U

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

-Alimentare cu apa ~ sunt rețele in zona - - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

-Canalizare- sunt rețele de canalizare in zona- - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

- Alimentare cu energie electrica: ~asigurarea necesarului de consum electric - propuneri pentru instalatii noi, posturi de transformare - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

- Telecomunicatii - se vor face extinderi ale liniilor de telecomunicații

- Alimentarea cu gaze naturale : - se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- conform HG 525 din 1996

10. Reguli cu privire la amplasare de spatii verzi și împrejurii

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

-suprafața minimă verde pentru locuire cu dotari aferente, functiuni turistice, va fi de min. 45%

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale:

ZONA de locuințe individuale și colective mici, cu funcțiuni complementare locuirii CONSTRUIRE
LOCUIŢE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL,
SALON RECREERE)

Funcțiunile admise sunt în conformitate cu PUG Cisnădie (în vigoare) - UTR L2

S+P+E / S+P+M

P.O.T. maxim admis = 35%

C.U.T. maxim admis = 1.0 ADC/mp

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prezanute locuri de parcare conf. R.G.U

BILANȚ TERITORIAL ADMIS		
Teren existent (Suprafață măsurată)	4.150,0mp	
Suprafață cedată domeniului public	119,0mp	
Suprafata totala teren în urma cedării	4.031,0mp	100%
Zonă locuințe și funcțiuni complementare	1.410,8mp	35%
Circulație auto și pietonale	806,2mp	20%
Zona verde minimă	1.813,0mp	45%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

ZONA "L2" – locuire cu funcțiuni complementare - CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL SALON RECREERE)

Funcțiunea dominantă în zonă: **locuire**

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cf. PUG Cisnădie aprobat prin HCL 238/2015

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- locuințe cu funcțiuni complementare locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe : cabinet medical, salon recreere, spa zona de relaxare, spații comerciale, servicii birouri

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cf. PUG Cisnădie aprobat prin HCL 238/2015

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu aceasta, după cum urmează: *spații verzi amenajate; accese pietonale și carosabile; parcuri; rețele tehnico-edilitare;*

ARTICOL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni complementare locuirii, cu condiția să nu producă zgomot, poluare fonica, să nu incomodeze vecinătatea și să nu genereze transporturi grele;

ARTICOL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE - Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori programul de activitate;
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitări materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a 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, chioscuri, tonete, cabine, 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 deșeurilor urbane
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru regimul de construire izolat: suprafața minimă 350 m, cu un front minim de 14 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea față de strada Livezii = variabilă - între min. 10.08m și max. 15.00m;

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

- retrageri laterale - min. 5.00 m -limită estică (limită posterioară)
- retrageri laterale - min. 3.00 m, dar nu mai puțin de H/2 -limită sudică

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

- vor fi respectate normele de igienă, însorire și ventilație naturală optime specificului funcțiunii
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alineatul de mai sus, conform 119/2014

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prezanute locuri de parcare conf. R.G.U
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conf. R.G.U

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - S+P+E / S+P+M

- H. maxima: atic / coamă = +10,00 fata de ±0.00m; cornișă= max. 7,00m față de CTN=CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- 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 și se vor poziționa conform cod civil

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentare cu apa ~ sunt rețele în zona – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
- Canalizare- sunt rețele în zona– se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

Alimentare cu energie electrica: ~asigurarea necesarului de consum electric - propuneri pentru instalatii noi, posturi de transformare – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
Telecomunicatii – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă
Alimentarea cu gaze naturale : – se propune racordarea la rețeaua stradală existentă

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți
- se recomandă plantarea unui arbore pentru fiecare 100 mp de spațiu verde / necontruit / neocupat;
- suprafața minimă verde pentru locuire va fi de min. 45%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 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 2.5 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) - POT maxim = 35%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) - CUT maxim = 1.0;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specific din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG-L2.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similar se poate forma și aplica același set de prescripții.

• B.PIESE DESENATE

- Planșa U01 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG
- Planșa U01 – PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU- SITUAȚIA EXISTENTĂ
- Planșa U02 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
- Planșa U03 – PLAN REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ
- Planșa U04 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI
- Planșa U05- PLAN MOBILARE POSIBILA

Întocmit:

Man. Proiect. SC LEX HOUSE PROIECT SRL

Șef Proiect:

Arh. Urb. Alexandra Lucia MINEA

Întocmit:

Arh. Urb. Alexandra Lucia MINEA





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.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

Serviciul Arhitect șef, urbanism și administrativ
Nr.

De acord,
Primar,
Gheorghe Huja



RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE
(CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)" în CISNĂDIE, STR. LIVEZII, NR. FN, CF. nr. 107838,
beneficiari DAN HORAȚIU TRAIAN pentru SC WELLBUILD SRL

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de DAN HORAȚIU TRAIAN pentru SC WELLBUILD 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 4100 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Livezii, 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:

„Construire trup intravilan cu funcțiune turistică”

- regim de construire propus: S+P+E, S+P+M

- înălțimea maximă admisă: + 7,00 m de la C.T.N. la streasina; +10,00 m de la C.T.N. la coama

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

- POT max.admis= 35%

- CUT max.admis = 1,0 mp ADC/mp teren

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

* **funcțiuni admise:** locuințe cu funcțiuni complementare pentru seniori și funcțiuni conexe: cabinet medical, salon recreere, spa și zona de relaxare, spații comerciale, servicii birouri. Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu acestea: spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile,, parcuri, rețele tehnico-edilitare

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit funcțiuni complementare locuirii, cu condiția să nu producă zgomot, poluare fonica, să nu incomodeze vecinătatea și să nu genereze transporturi grele.

* **funcțiuni interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori programul de activitate, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale refolosibile, 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 santier, 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 circulația publică sau din institutii publice.

* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform plansei de Reglementari Urbanistice, Pl. nr. U02. Construcțiile se vor retrage față de aliniamentul de la strada Livezii cu o dimensiune variabilă între minim 10,08 m și max. 15,00 m, iar față de aliniamentul nou creat cu strada (De 1979) propusă la o ampriza de 9,00 m construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim 5,00 m

***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita laterală sudică și nu mai puțin de 5,00 m față de limita laterală estică

***Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:** nu este cazul, parcela are deschidere la două străzi

***Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** constructiile se vor amplasa in cadrul aceleiasi parcele la o distanta minima egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 45% din suprafața parcelei

* **împrejmuirile:** împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înalțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile de pe celelalte laturi vor avea înalțimi de maxim 2,20 m

* **aspectul exterior al clădirilor:** va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate.

* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conform RGU

* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Livezii și din Drumul de exploatare De 1979 propus a se realiza la o ampriză de 9.00 m. In vederea realizarii, supralargirii drumurilor existente si obiectivelor de utilitate publica, se va ceda in conditiile legii suprafata de 119,00 mp in favoarea domeniului public.

* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Echiparea edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare: in prezent zona reglementata este echipata cu retele de distributie a paei si canalizare. Se propune bransarea la rateaua de apa si racordarea la reseaua de canalizare. Apele pluviale se vor colecta si se vor evacua la reseaua de canalizare pluviala ce se va realiza pentru intreaga zona. . Pana la realizarea retelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi redirectionate spre zonele verzi din incinta fara afectarea terenurilor vecine si a domeniului public.

Alimentarea cu energie electrică: in prezent in zona exista retele electrice de joasa tensiune destinate alimentarii cu energie electrica. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea retelei si bransamente subterane.

Alimentarea cu gaze: in prezent in zona exista retele destinate alimentarii cu gaze naturale in vecinatatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei si bransamente subterane.

Telecomunicații : în prezent există rețele de telefonie, fibra optica sau cablu TV, etc. in vecinatatea obiectivului studiat. Se propune conectarea la retelele de telefonie, fibra optica sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

Salubritate : pubelele pentru evacuarea gunoiului menajer in mod selectiv se vor amplasa pe o platforma betonata in incinta locuintelor. Beneficiarii vor incheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deseurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 216 din 27.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11647 din 08.06.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 178 din 09.01.2024 si propunerea de avizare- faza preliminara nr. 21164 din 23.10.2023/7/P.V- 12.10.2023- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8247 din 08.04.2024 emisă de Consiliului Județean Sibiu

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

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

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

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

Nr. 13787/14.06.2024

REFERAT DE APROBARE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE
(CABINET MEDICAL, SALON RECREERE) " în CISNĂDIE, STR. LIVEZII, NR. FN, CF. nr. 107838,
beneficiari DAN HORAȚIU TRAIAN pentru SC WELLBUILD SRL

Având în vedere documentația la faza P.U.Z, înaintată de DAN HORAȚIU TRAIAN pentru SC WELLBUILD 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 4100 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Livezii, 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

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. 13448/11.06.2024

catre,
DAN HORATIU TRAIAN
pentru SC WELLBUILD SRL

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

Ca urmare a cererii adresate de către **DAN HORATIU TRAIAN cu drept de superficie SC WELLBUILD SRL**, cu domiciliul/sediul in judetul Sibiu, loc. Cisnădioara, înregistrata cu nr. 10803/07.05.2024 in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ nr. 13448/11.06.2024

pentru "Construire locuinte pentru seniori si corp cladire cu functiuni conexe (cabinet medical, salon recreere) " în CISNĂDIE str. Livezii, FN, CF. nr. 107838

Initiatori: **DAN HORATIU TRAIAN, cu drept de superficie SC WELLBUILD SRL**

Proiectant general: SC LEX HOUSE PROIECT SRL

Proiectant de specialitate: ARH. Minea Alexandra Lucia

Proiectant RUR: lit. Dz1, Dz2 E - ARH. Minea Alexandra Lucia

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: amplasat pe strada Livezii, 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:

„Construire trup intravilan cu functiune turistica”

- **regim de construire propus:** S+P+E, S+P+M

- **înălțimea maximă admisă:** + 7,00 m de la C.T.N. la streasina; +10,00 m de la C.T.N. la coama

La faza D.T.A.C. se va prezenta și ridicarea topo cu viza O.C.P.I. de la documentația P.U.Z.

- POT max.admis= 35%

- CUT max.admis = 1,0 mp ADC/mp teren

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

* **funcțiuni admise:** locuinte cu functiuni complementare pentru seniori si functiuni conexe: cabinet medical, salon recreere, spa si zona de relaxare, spatii comerciale, servicii birouri. Echipamente

publice specifice zonei rezidentiale si functiuni compatibile cu acestea: spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile,, parcuri, retele tehnico-edilitare

* **funcțiuni admise cu condiționări:** se admit functiuni complementare locuirii, cu conditia sa nu produca zgomot, poluare fonica, sa nu incomodeze vecinatatea si sa nu genereze transporturi grele.

* **funcțiuni interzise:** activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori programul de activitate, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale re folosibile, platforme de precolectarea deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, statii de intretinere auto, statii de betoane, lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii de orice natura, cu exceptia organixarilor de santier, chioscuri, tonete, cabinete, locuri de expunere situate pe caile si in spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine si pergole, platforme de precolectare a deseurilor urbane, activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice sau din institutii publice.

* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform plansei de Reglementari Urbanistice, Pl. nr. U02. Constructiile se vor retrage fata de alinamentul de la strada Livezii cu o dimensiune variabila intre minim 10,08 m si max. 15,00 m, iar fata de aliniamentul nou creat cu strada (De 1979) propusa la o ampriza d e 9,00 m constructiile se vor retrage cu o distanta de minim 5,00 m

* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile vor fi amplasate in regim de construire izolat. Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale, cu o distanta minima egala cu jumatare din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3,00 m fata de limita laterala sudica si nu mai putin de 5,00 m fata de limita laterala estica

* **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:** nu este cazul, parcela are deschidere la doua strazi

* **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** constructiile se vor amplasa in cadrul aceleiasi parcele la o distanta minima egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 45% din suprafata parcelei

* **împrejmuirile:** împrejmuirea spre stradă va fi transparentă cu înalțimi de maxim 2,00 m din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile de pe celelalte laturi vor avea înălțimi de maxim 2,20 m

* **aspectul exterior al clădirilor:** va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate.

* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare petnru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conform RGU

* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Livezii si din Drumul de exploatare De 1979 propus a se realiza la o ampriză de 9.00 m. In vederea realizarii, supralargirii drumurilor existente si obiectivelor de utilitate publica, se va ceda in conditiile legii suprafata de 119,00 mp in favoarea domeniului public.

* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Echiparea edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare: in prezent zona reglementata este echipata cu retele de distributie a apei si canalizare. Se propune bransarea la rateaua de apa si racordarea la reseaua de canalizare. Apele pluviale se vor colecta si se vor evacua la reseaua de canalizare pluviala ce se va realiza pentru intreaga zona. . Pana la realizarea retelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi redirectionate spre zonele verzi din incinta fara afectarea terenurilor vecine si a domeniului public.

Alimentarea cu energie electrică: in prezent in zona exista retele electrice de joasa tensiune destinate alimentarii cu energie electrica. Asigurarea energiei electrice se va realiza prin extinderea retelei si bransamente subterane.

Alimentarea cu gaze: in prezent in zona exista retele destinate alimentarii cu gaze naturale in vecinatatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei si bransamente subterane.

Telecomunicații : în prezent există rețele de telefonie, fibra optica sau cablu TV, etc. in vecinatatea obiectivului studiat. Se propune conectarea la rețelele de telefonie, fibra optica sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

Salubritate : pubelele pentru evacuarea gunoiiului menajer in mod selectiv se vor amplasa pe o platforma betonata in incinta locuintelor. Beneficiarii vor incheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deseurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 216 din 27.03.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11647 din 08.06.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 178 din 09.01.2024 si propunerea de avizare- faza preliminara nr. 21164 din 23.10.2023/7/P.V- 12.10.2023- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8247 din 08.04.2024 emisă de Consiliului Județean Sibiu

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

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

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

Aprobarea 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 Jonele



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL
URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 8314 din 08.04.2024
Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Dan Horațiu Traian pentru WELLBUILD SRL** cu sediul în Jud. Sibiu, Oraș Cisnădie, Sat Cisnădioara, înregistrată cu nr. **4828** din **01.03.2024** și completările nr. **7319** din **28.03.2024** și nr. **7352** din **28.03.2024**.

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. 616 din 08.04.2024

Pentru:

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)” – teren situat în intravilanul Orașului Cisnădie, Str. Livezii, F.N. identificat prin C.F. Nr. **107838 Cisnădie** (S acte = 4.100 mp, S măsurată = 4.150 mp) - aflat în proprietatea: Dan Horațiu Traian și Dan Valerica, drept de suprafață: WELLBUILD SRL și conform Certificatului de Urbanism nr. **216** din **27.03.2023** aflat în perioadă de valabilitate.

Inițiator: **Dan Horațiu Traian și Dan Valerica pentru WELLBUILD SRL;**
Proiectant: **LEX HOUSE PROIECT SRL- arh. Alexandra L. Minea, specialist atestat R.U.R. (D₂₁, D₂₂, E);**

Teren amplasat în intravilanul Orașului Cisnădie, Str. Livezii, F.N., având suprafața generatoare a documentației P.U.Z. de: S acte = 4.100 mp, S măsurată = 4.150 mp.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **11647** din **08.06.2023**, pentru terenul înscris în C.F. Nr. **107838 Cisnădie** (S acte = 4.100 mp, S măsurată = 4.150 mp).

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.

- teren situat în intravilanul Orașului Cisnădie, Str. Livezii, F.N. – Zona L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- categoria de folosință a terenurilor – livadă;
- P.O.T. max. = 45%;
- C.U.T. max. = 0,9;

Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent: - „CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE TURISTICĂ”:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| - POT max. propus | = 35%; |
| - CUT max. propus | = 1,0; |
| - Regim de înălțime propus: | S + P + E, S + P + M; |
| - H max. Streașină | = + 7,00 m de la C.T.N. |
| - H max. Coamă | = + 10,00 m de la C.T.N. |

Reglementări propuse - conform Planșei Reglementări Urbanistice - zonificare nr. U02 și R.L.U. aferent:

• **Funcțiuni admise**

Locuințe cu funcțiuni complementare locuințe pentru seniori și funcțiuni conexe: cabinet medical, salon recreere, spa și zonă de relaxare, spații comerciale, servicii birouri. Echipamente publice specifice zonei rezidențiale și funcțiuni compatibile cu acestea: spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcuri, rețele tehnico-edilitare;

• **Funcțiuni admise cu condiționări**

Se admit funcțiuni complementare locuirii, cu condiția să nu producă zgomot, poluare fonică, să nu incomodeze vecinătatea și să nu genereze transporturi grele;

• **Funcțiuni interzise**

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori programul de activitate, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitări materiale re folosibile, platforme de precolectare a 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, cabine, 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 deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice sau din instituții publice;

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U02. Construcțiile se vor retrage față de aliniamentul de la Strada Livezii cu o dimensiune variabilă între min. **10,08 m** și max. **15,00 m**, iar față de aliniamentul nou creat cu Strada (De 1979) propusă la o ampriză de 9,00 m construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim **5,00 m**;

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

Construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 m** față de limita laterală sudică și nu mai puțin de **5,00 m** față de limita laterală estică;

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

Nu este cazul. Este parcelă de colț cu deschidere la două străzi;

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

Construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

• **Spații libere / plantate**

Spațiile verzi vor ocupa **minim 45%** din suprafața parcelei;

• **Împrejmirile**

Împrejmuirea spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m** din care un soclu de 0,60 m, vor fi dublate cu gard viu. Împrejmirile de pe celelalte laturi vor avea înălțimi de maxim **2,50 m**;

• **Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate;

• **Spațiile pentru parcaje**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conf. RGU.

Adresă

Str. General Magheru nr.14,
Sibiu, 550185, România

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@csibiu.ro

• **Accesuri și circulații**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din Strada Livezii și din Drumul de exploatare De 1979 propus a se realiza la o ampriză de **9,00 m**. În vederea realizării, supralărgirii drumului existent și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de **119,0 mp** în favoarea domeniului public;

• **Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;

Alimentarea cu apă și canalizarea – în prezent zona reglementată este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se propune bransarea la rețeaua de apă și racordarea la rețeaua de canalizare. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

Alimentarea cu energie electrică – în prezent în zonă există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică. Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransament subteran.

• **Alimentarea cu gaze** – în prezent în zonă există rețele destinate alimentării cu gaze naturale în vecinătatea obiectivului studiat. Asigurarea alimentării cu gaze naturale se va realiza prin bransament subteran.

• **Telefonie** – în prezent există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune conectarea la rețelele de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

• **Salubritate** – Pubelele pentru evacuarea gunoierului menajer în mod selectiv se vor amplasa pe o platformă betonată în incintă. Beneficiarii vor încheia contracte cu firme specializate pentru evacuarea deșeurilor.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **216** din **27.03.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **11647** din **08.06.2023**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **178** din **09.01.2024** și Propunerea de avizare – faza preliminară nr. **21164** din **23.10.2023** / **7/P.V.** – **12.10.2023** documente emise de Primăria Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **21.03.2024** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **8247** din **08.04.2024** emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. **216** din **27.03.2023** aflat în perioadă de valabilitate emis de Primăria Orașului Cisnădie.

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

Semnat digital de catre:

Paul Muresan-Iuga

Data: 09.04.2024 10:45:28

Adresă

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

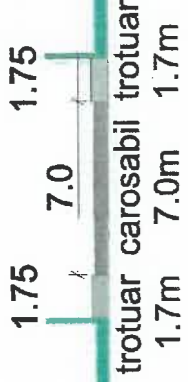
Telefon

+40 269 217 733

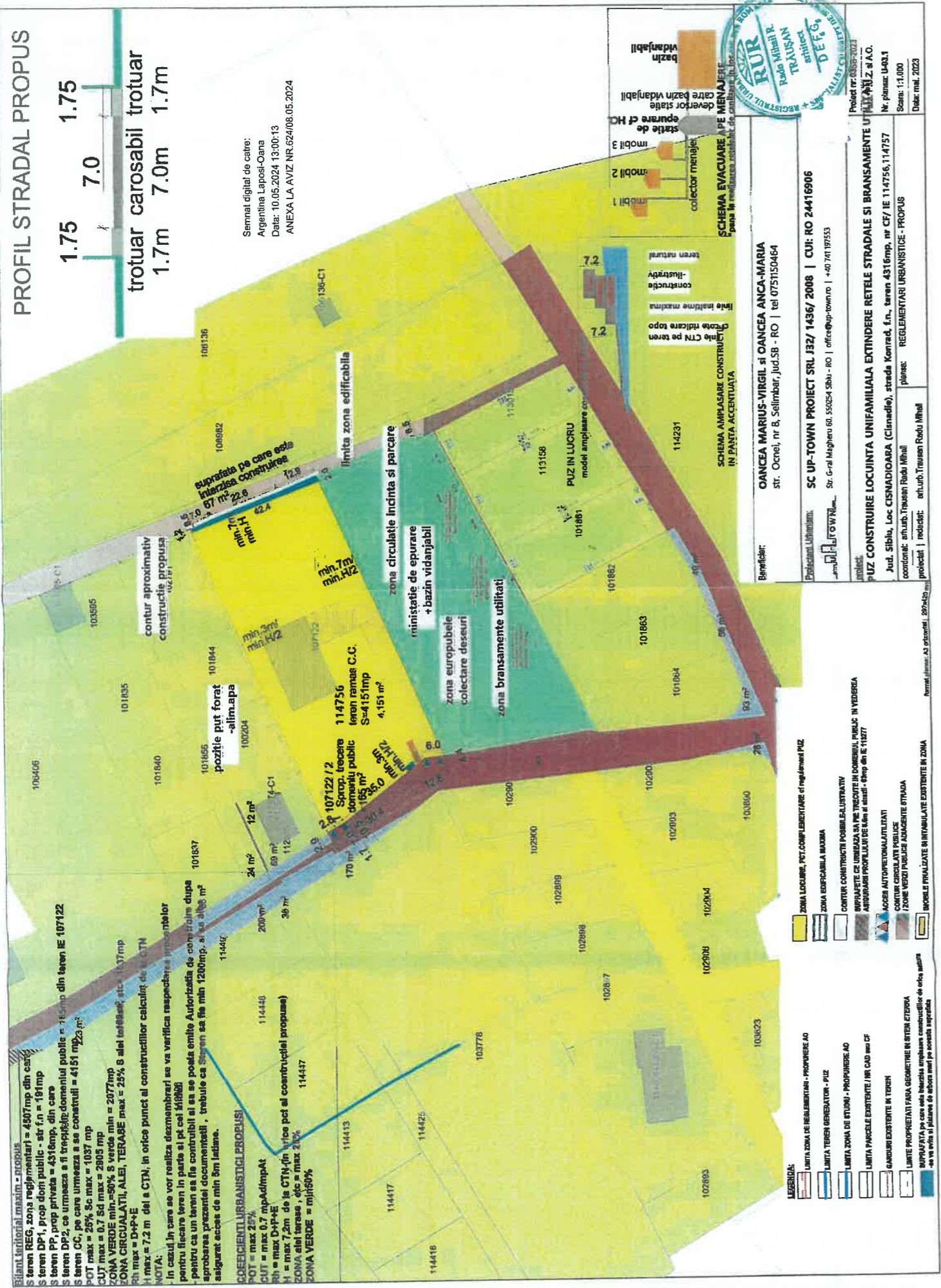
E-Mail

judet@cjsibiu.ro

PROFIL STRADAL PROPUS



Semnat digital de catre:
 Argentina Lapos-Oana
 Data: 10.05.2024 13:00:13
 ANEXA LA AVIZ NR.624/08.05.2024



Bilanț teritorial maxim - propus
 S teren REG, zona reglementari = 4907mp din care:
 S teren DP1, prop dom public - str f.n = 191mp
 S teren DP2, prop privata = 4316mp, din care:
 S teren DP2, ce urmeaza a fi trecut in domeniul public = 165mp din teren IE 107122
 S teren CC, pe care urmeaza a se construi = 4151 mp
 S teren CC, pe care urmeaza a se construi = 1037 mp
 CUT max = 0.7 Sd max = 2905 mp
 ZONA VERDE min = 50%, S verde min = 2077mp
 ZONA VERDE max = 25%, S verde max = 2905 mp
 ZONA VERDE min = 50%, S verde min = 2077mp
 ZONA VERDE max = 25%, S verde max = 2905 mp
 ZONA VERDE min = 50%, S verde min = 2077mp
 ZONA VERDE max = 25%, S verde max = 2905 mp

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI
 POT = max 25%
 CUT = max 0.7 mpAdmpAt
 Sd = max D+P+E
 H = max 7.2m de la CTN (in vicio pot al constructiei propuse)
 ZONA VERDE min = 50%, S verde min = 2077mp
 ZONA VERDE max = 25%, S verde max = 2905 mp

NOTA:
 In cazul in care se vor realiza dezvoltari se va verifica respectarea prevederilor
 pentru fiecare teren in parte si pe cel global
 pentru ca un teren sa fie contribuabil sa se poata emite Autorizatia de construire dupa
 aprobarea prezentei documentatii, trebuie ca teren sa fie min 120mp, si sa aiba min
 asigurare acces de min 5m latime.

LEGENDA
 LIMITA ZONA DE RELEMENTARE - PROPUSIE AO
 LIMITA TEREN GENERATOR - PUIZ
 LIMITA ZONA DE ETIJUJ - PROPUSIE AO
 LIMITA PARCELE EXISTENTE (IR CAD sau CF
 GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 LIMITA PROPRIETATI PUA GEOMETRIE IN SISTEM ETIERIA
 IMPARTATA pe care este necesara amplasarea constructiilor de arta, astfel
 sa se asigure un acces de min 5m latime.

ZONA LOCUINTA, PCT. COMPLEMENTARE si reglement PUIZ
 ZONA EDIFICABILA MAXIMA
 CONTUR CONSTRUCTIILOR POSIBILE ILUSTRATIV
 SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEREBEA
 APROBANDI PROIECTULUI DE PLAN DE AMPLASAMENT - 8mp din IE 114727
 ACESI AUTOPROTEJALIZATI
 CONTUR CIRCULATI PUBLICE
 ZONE VERDE PUBLICE EXISTENTE STRADA
 IMOBILE REALIZATE SI INFABULATE EXISTENTE IN ZONA

Beneficiar: OANCEA MARIUS-VIRGIL si OANCEA ANCA-MARIA
 str. Ocnei, nr 8, Selimbar, Jud.SB - RO | tel 0751530464

Proiectant Urbanist: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ai Migheru 60, 50254 SBA - RO | office@up-town.ro | +40 741 797533

Proiect: PUIZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE REțele STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATII
 Jud. Sibiu, Loc CISMADIOARA (Clamadie), strada Konrad, f.n., teren 4316mp, nr CF/IE 114756,114757
 conditie: art.urb. Trausan Road Mihal
 planse: RELEMENTARI URBANISTICE - PROPUS
 proiectat | redactat: art.urb. Trausan Road Mihal

Proiect nr: 0855-2023
Nr. planse: 14/31
Scara: 1:1.000
Data: mar. 2023

SCHEMA AMPLASARE CONSTRUCTIILOR
 IN PANTA ACCENTUATA

SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE
 pentru realizarea proiectului de constructii in loc.

Beneficiar: OANCEA MARIUS-VIRGIL si OANCEA ANCA-MARIA
 str. Ocnei, nr 8, Selimbar, Jud.SB - RO | tel 0751530464

Proiectant Urbanist: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ai Migheru 60, 50254 SBA - RO | office@up-town.ro | +40 741 797533

Proiect: PUIZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE REțele STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATII
 Jud. Sibiu, Loc CISMADIOARA (Clamadie), strada Konrad, f.n., teren 4316mp, nr CF/IE 114756,114757
 conditie: art.urb. Trausan Road Mihal
 planse: RELEMENTARI URBANISTICE - PROPUS
 proiectat | redactat: art.urb. Trausan Road Mihal

Proiect nr: 0855-2023
Nr. planse: 14/31
Scara: 1:1.000
Data: mar. 2023

SCHEMA AMPLASARE CONSTRUCTIILOR
 IN PANTA ACCENTUATA

SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE
 pentru realizarea proiectului de constructii in loc.

Beneficiar: OANCEA MARIUS-VIRGIL si OANCEA ANCA-MARIA
 str. Ocnei, nr 8, Selimbar, Jud.SB - RO | tel 0751530464

Proiectant Urbanist: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ai Migheru 60, 50254 SBA - RO | office@up-town.ro | +40 741 797533

Proiect: PUIZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE REțele STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATII
 Jud. Sibiu, Loc CISMADIOARA (Clamadie), strada Konrad, f.n., teren 4316mp, nr CF/IE 114756,114757
 conditie: art.urb. Trausan Road Mihal
 planse: RELEMENTARI URBANISTICE - PROPUS
 proiectat | redactat: art.urb. Trausan Road Mihal

Proiect nr: 0855-2023
Nr. planse: 14/31
Scara: 1:1.000
Data: mar. 2023

SCHEMA AMPLASARE CONSTRUCTIILOR
 IN PANTA ACCENTUATA

SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE
 pentru realizarea proiectului de constructii in loc.

Beneficiar: OANCEA MARIUS-VIRGIL si OANCEA ANCA-MARIA
 str. Ocnei, nr 8, Selimbar, Jud.SB - RO | tel 0751530464

Proiectant Urbanist: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ai Migheru 60, 50254 SBA - RO | office@up-town.ro | +40 741 797533

Proiect: PUIZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE REțele STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATII
 Jud. Sibiu, Loc CISMADIOARA (Clamadie), strada Konrad, f.n., teren 4316mp, nr CF/IE 114756,114757
 conditie: art.urb. Trausan Road Mihal
 planse: RELEMENTARI URBANISTICE - PROPUS
 proiectat | redactat: art.urb. Trausan Road Mihal



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 4476 din 27/02/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 216 din 27/03/2023

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCTIUNI CONEXE(CABINET
MEDICAL, SALON RECREERE)

Ca urmare a Cererii adresate de LINERTH DANIEL pentru DAN HORATIU TRAIAN
cu domiciliul în județul SIBIU , municipiul SIBIU , localitate componentă
cod poștal _____ nr. _____ bloc _____ scara _____ et. _____ ap. _____
tel/fax _____ , e-mail linpartnersibiu@gmail.com înregistrată la nr. 4476 din
27/02/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu , oras Cisnadie , localitate
componentă _____ , cod poștal 555300 , LIVEZII, nr. FN _____ , bloc _____ , scara _____ , et. _____ , ap. _____ sau
identificat prin CF 107838 nr. topografic / nr. cadastral/ 107838

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:

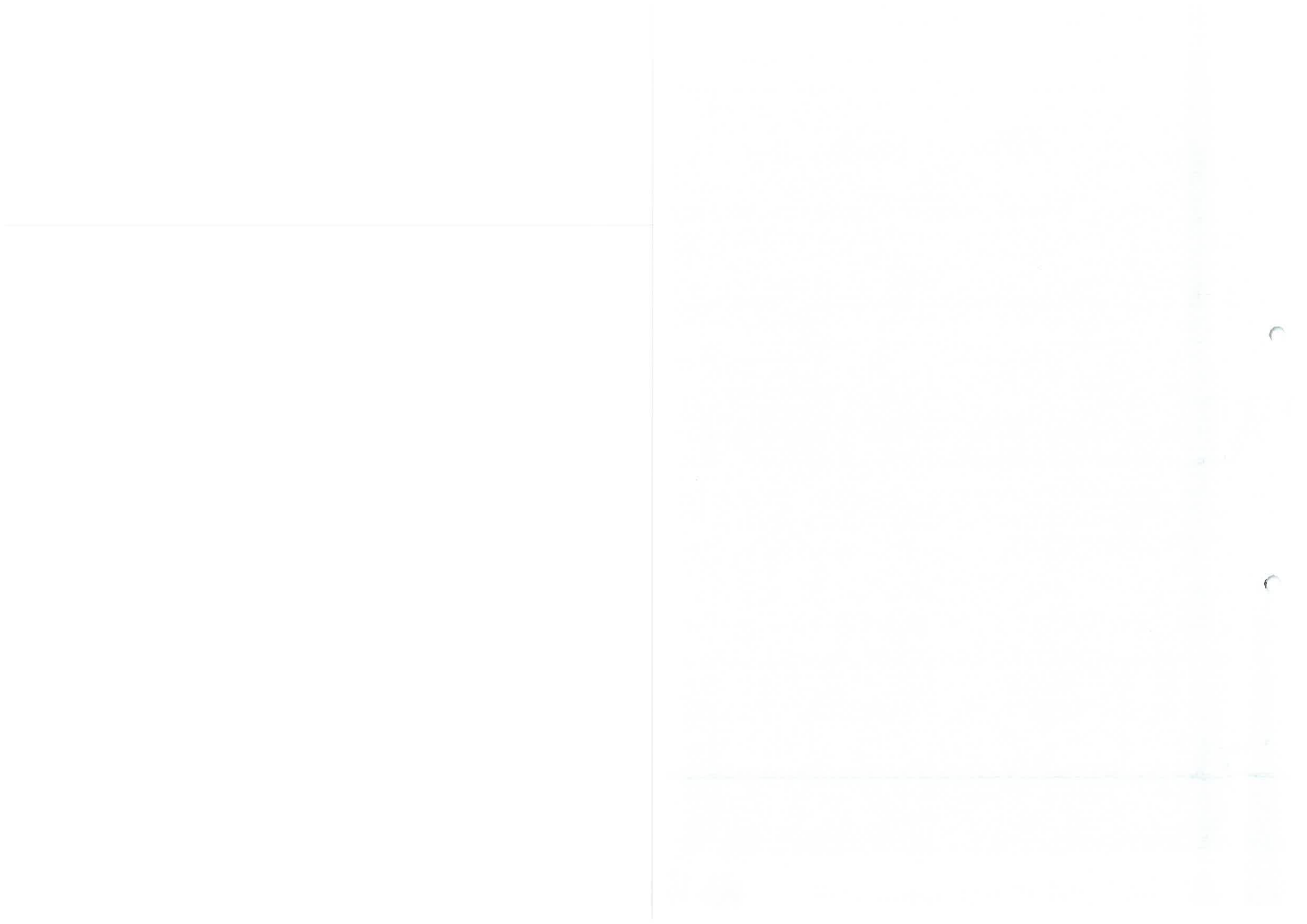
1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este:

- * situat în INTRAVILAN, PROPRIETARI: DAN HORATIU TRAIAN SI SOTIA DAN VALERICA
- * grevat cu servitute NU
- * zona protejată NU
- * cu interdicții de construire DA - PANA LA REALIZARE PUZ CU APROBARE HCL
- * zona declarată de interes public NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- * folosința actuală: LIVADA
- * destinația : L2 -SUBZONA LOCUINȚELOR 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. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "B"



3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: L2 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- * UTILIZARI:locuinte individuale și colective mici;
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: DEZMEMBRARE TEREN IN VEDEREA CEDARII PENTRU MODERNIZAREA DRUMULUI CF. PUZ CU APROBARE HCL; RETRAS CU MINIM 4,5M DIN AXUL DRUMULUI PENTRU MODERNIZAREA ACESTUIA
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara a circulațiilor publice; CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;SE VA DELIMITA SPATIU PENTRU PUBELE;
- * POT:(maxim) = 45%
- * CUT:(maxim)= 0.9 mp ADC/mp teren
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: strazila rezultate in urma PUZ/PUD vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost echipate cu toate utilitatile, au fost asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public;
- * SPATII VERZI=CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * IMPREJMUIRE: CF. PUZ CU APROBARE HCL;
- * SUPRAFATA TERENULUI=4100mp

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCTIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE vs 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 apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE

alimentare cu energie electrica

salubritate

HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ

PROTECTIA MEDIULUI, AVIZ CONSILIUL

JUDETEAN SIBIU, AVIZ AERONAUTICA,

STUDIUL FLUXURI DE CIRCULATII

CONFORM RLU SI RGU

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):

RIDIGARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOTEHNIC

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar,
Gheorghe Huja

L.S.



Secretar General,
Ciprian Constantin Rusu

Arhitect șef,
Ionea Julia

Intocmit,
Baciu Elena

Achitat taxa de 48 lei, conform chitanței nr. 5000156 din 27/02/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 30.03.2023





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107838 Cisnădie

Nr. cerere	44409
Ziua	07
Luna	05
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107838	Din acte: 4.100 Masurata: 4.150	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
120545 / 19/12/2022		
Act Notarial nr. 2294, din 16/12/2022 emis de Toma Ionela Laura;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DAN HORATIU-TRAIAN, si sotia 2) DAN VALERICA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI

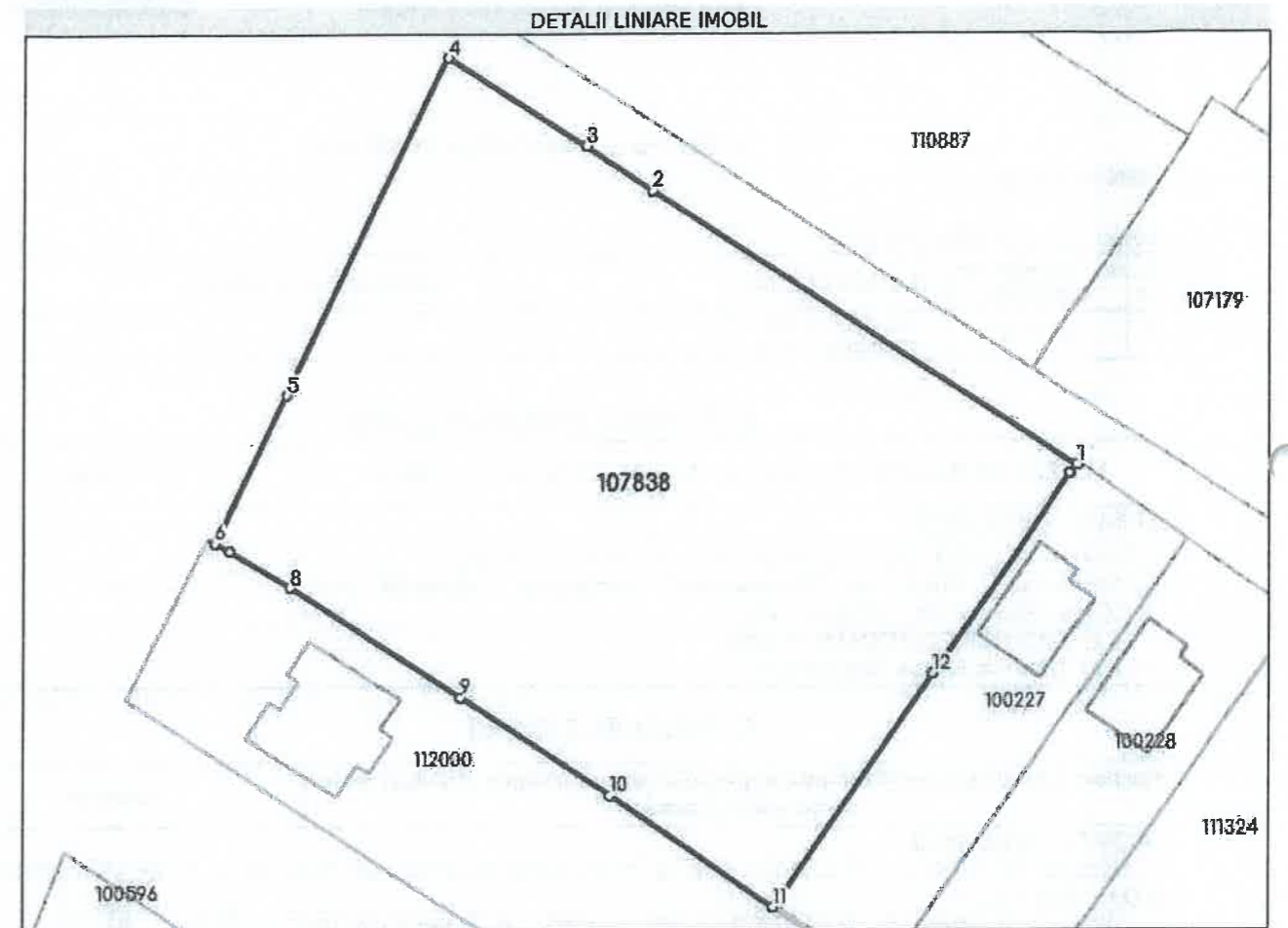
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
139397 / 29/12/2023		
Act Notarial nr. 2459, din 28/12/2023 emis de TOMA IONELA-LAURA; Act Notarial nr. 1, din 25/01/2024 emis de Dan Valerica;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEcu titlu gratuit, pe o perioada de maxim 99 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) WELLBUILD SRL, CIF:49291921	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107838	Din acte: 4.100 Masurata: 4.150	

* 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	livada	DA	4.150	30	1978/4/5	-	Imprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	53.366
2	3	8.304
3	4	17.13
4	5	39.209
5	6	17.292
6	7	1.79

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.458
8	9	21.439
9	10	18.733
10	11	20.76
11	12	29.802
12	13	25.508
13	1	1.127

** 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.ancpl.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,

07/05/2024, 10:33

1 of 1

Plata in lei

Referinta	2902FC86188A
Stare tranzactie	Procesat
Tip operatiune	Plata in lei
Numar de cont / IBAN	RO12TREZ70020F305000XXX
Nume beneficiar	RUR
Detalii banca beneficiar	TREZORERIE TREZORERIA STATULUI CNI F POENARU BORDEA 3-5 050706 BUCHAREST Bucuresti
Adresa beneficiar 1	
Adresa beneficiar 2	
Adresa beneficiar 3	
CUI/CNP	17244352
Tip plata	Standard
Tranzactia din	RO438UCU606126002511RO05
Suma	548.50 RON
Data	01 Mar 2024
Numar ordin	2
Detalii plata 1	Minea Alexandra
Detalii plata 2	PLUZ Clonadie
Detalii plata 3	CF107838
Detalii plata 4	

Echivalenta generata sumareaza detaliile tranzactiei online pe care ati solicitat si, alaturi de instructiunile de plata pentru a fi efectuate de catre Banca. Pentru confirmarea executarii tranzactiei de catre Banca, va rugam sa consultati extrasele de cont.





REGISTRUL URBAȘILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 254 din 14.12.2017
Consiliul Superior al Registrului Urbașilor din România
acordă

arhitect

ALEXANDRA LUCIA F. MINEA

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

«Dz1» *Planurile urbanistice zonale și regulamentele locale
de urbanism aferente pentru parcelări de locuințe și alte
funcțiuni asociate acestora*

Președinte

0091

Seria Dz1 nr.

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

Data emiterii
04.01.2018



7HNH4CPMNE

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: WELBUID S.R.L.

Sediu social: Loc. Cîșnădoara, Oraș Cîșnădie

Județ: Sibiu

Activitatea principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod unic de înregistrare: 49292921

din data de: 15.12.2023

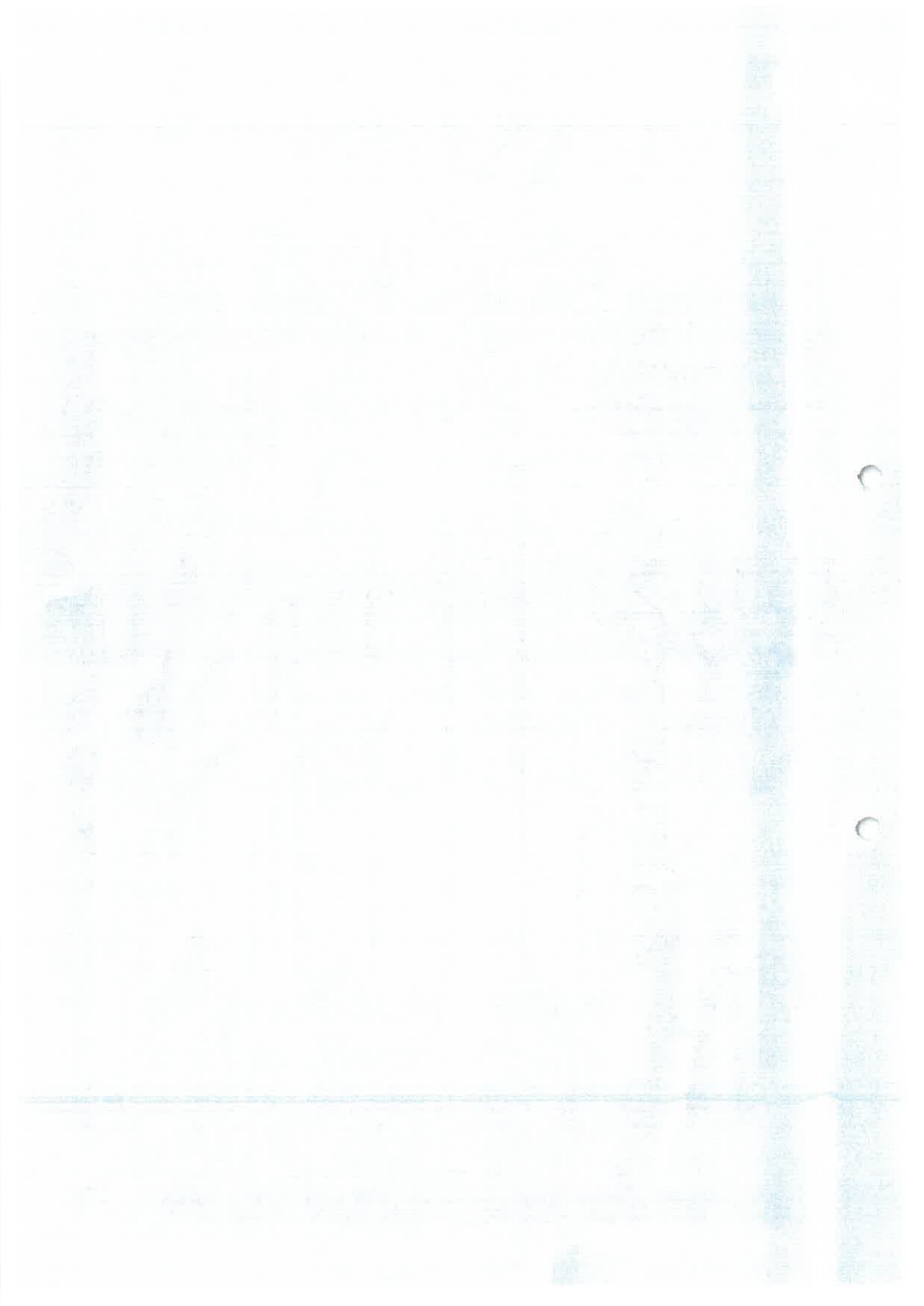
Identificator unic la Nivel European (EUID): ROONRC137/2384/2023

Nr. de ordine în registrul comerțului: J32/2384/14.12.2023

Data eliberării: 15.12.2023

Director,
Radu-Gabriel ORGA

Seria B Nr. 4867520



DUPLICAT ACT DE CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între subsemnații: **DAN HORĂȚIU-TRAIAN**, având cod numeric personal domiciliat în municipiul Sibiu, nr. _____, ap. _____, județul Sibiu și soția **DAN VALERICA**, având cod numeric personal _____, domiciliată în municipiul Sibiu, Calea _____, județul Sibiu, în calitate de **PROPRIETARI**, pe de o parte și **SOCIETATEA WELLBUILD S.R.L.**, cu sediul în localitatea Cisnădioara, oraș Cisnădie, si _____, județul Sibiu, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J32/2384/2023, CUI RO 49291921, reprezentată legal de numiții **DAN-CIOROGAR PATRICIA-ELIA**, având cod numeric personal _____, domiciliată în municipiul Sibiu, _____, ap. _____, județul Sibiu, în calitate de asociat, **CIOROGAR MARIUS-ADRIAN**, având cod numeric personal _____, domiciliat în municipiul Sibiu, _____, ara _____, ap. _____, județul Sibiu, în calitate de asociat și **DAN HORĂȚIU-TRAIAN**, având cod numeric personal _____, domiciliat în municipiul Sibiu, _____, județul Sibiu, în calitate de asociat și administrator al societății.

Subsemnații **DAN HORĂȚIU-TRAIAN** și soția **DAN VALERICA**, declarăm că suntem proprietari asupra întregului imobil, teren livadă împrejmuit, în suprafață din acte de 4.100 mp, suprafață măsurată de 4.150 mp., situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Livezii FN, județul Sibiu, înscris în cartea funciară nr. 107838 a orașului CISNĂDIE, nr. de ordine AI, având nr. cadastral 107838, nr. tarla 30, nr. parcelă 1978/4/5, imobil proprietatea noastră, dobândit cu titlu de cumpărare, în timpul căsătoriei noastre încheiată sub regimul matrimonial al comunității legale, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 2294/16.12.2022 de notar public Toma Ionela-Laura, Sibiu, întabulat în cartea funciară cu încheierea de întabulare nr. 120545/19.12.2022, conform celor de sub B 9.1. și B 9.2.

Pentru terenul ce face obiectul prezentului contract s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 216/27.03.2023 emis de Primăria orașului Cisnădie, iar subsemnații proprietari cesionăm în favoarea societății **WELLBUILD S.R.L.**, acest certificat de urbanism, împreună cu toate avizele, documentațiile, actele, obținute până în prezent sau care urmează să fie obținute pe numele nostru și societatea superficiară va deveni inițiator și investitor, continuatoare în drepturi și obligații în PUZ și orice alte documente se vor obține pentru acest teren.

În această calitate, am hotărât constituirea cu titlu gratuit a unui drept de superficie asupra întregului imobil, teren livadă împrejmuit, în suprafață din acte de 4.100 mp, suprafață măsurată de 4.150 mp., situat în intravilanul orașului Cisnădie, strada Livezii FN, județul Sibiu, descris mai sus, în favoarea superficierei **SOCIETATEA WELLBUILD S.R.L.**, cu mențiunea că această superficie poate deveni cu titlu oneros cu obligația proprietarilor de a ne notifica cu șase luni înainte de data de la care vor solicita plată, suma urmând a se stabili de comun acord conform prețului de piață al închirierii terenului și stabilirea modalității de plată în rate.

Dreptul de superficie se constituie în scopul edificării de către societatea superficiară, a unor "construcții de locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere)", sens în care se vor efectua operațiunile de carte funciară.

Subsemnații **DAN HORĂȚIU-TRAIAN** și soția **DAN VALERICA**, consimțim la efectuarea operațiunilor de carte funciară, având ca obiect înscrierea dreptului de superficie descris mai sus, în baza acestui act și fără nicio altă intervenție din partea noastră și garantând pe superficiara **SOCIETATEA WELLBUILD S.R.L.** împotriva oricăror evicțiuni.

Subsemnații **DAN HORĂȚIU-TRAIAN** și soția **DAN VALERICA**, declarăm că imobilul descris mai sus nu este scos din circuitul civil, nu este trecut în proprietate de stat sau în proprietatea altor persoane fizice sau juridice, este liber de sarcini, servituți și procese și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 135319/18.12.2023 emis de

FILE LIBERÁ

O.C.P.I. Sibiu, se află cu taxele și impozitele achitate la zi, imobilul nefiind urmărit sau sechestrat pentru datorii față de stat sau particulari, aflându-se în mod legal, pașnic și continuu, în stăpânirea mea de la data dobândirii și până în prezent.

Subsemnații reprezentanți ai **SOCIETĂȚII WELLBUILD S.R.L.** declarăm că suntem de acord cu constituirea dreptului de suprafață, în scopul "construirii de locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere)", sens în care se vor efectua operațiunile de carte funciară.

Subsemnatele părți, de comun acord stabilim următoarele clauze privitoare la constituirea dreptului de suprafață, după cum urmează:

- dreptul de suprafață se întinde asupra întregului teren ce face obiectul prezentului act.
- termenul constituirii suprafeței este pe toată durata existenței construcțiilor, sau până la înstrăinarea acestor construcții către terțe persoane, inclusiv către societatea suprafiară **SOCIETATEA WELLBUILD S.R.L.**, subsemnații proprietari obligându-ne ca în cazul înstrăinării construcțiilor, să vindem terenul sau cota aferentă din teren, noului proprietar al construcțiilor, la prețul convenit cu cumpărătorii la acea dată.
- dreptul de suprafață se va stinge în cazul pieirii construcțiilor sau în cazul consolidării dreptului de proprietate, respectiv în cazul în care construcțiile și terenul devin proprietatea aceleiași persoane.

Noi părțile, mandatăm notarul public să îndeplinească în numele nostru și pentru noi toate formalitățile prevăzute de lege pentru înscrierea prezentului act de constituire drept suprafață în cartea funciară.

Subsemnatele părți declarăm că prezentul act exprimă voința noastră, prevederile acestuia au fost negociate și acceptate de noi, părțile, notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile legale privind încheierea prezentei convenții, privind consecințele unor declarații nereale sau omisiuni, fiind astfel complet informați, precizăm că am citit personal conținutul actului, astfel încât solicităm autentificarea lui, având cunoștință de efectele juridice ale semnăturilor noastre.

Taxele ocazionate cu perfectarea prezentului act au fost calculate la suma de 29.050 lei (douăzecișinouămiiicincizeci) și au fost achitate de către Dan Valerica.

Tehnoredactat și autentificat într-un exemplar original și patru duplicate, din care unul pentru arhiva notarială, unul pentru OCPI Sibiu și două pentru părți, de societatea Profesională Notarială Dan Valerica și Asociații, cu sediul în Sibiu, str. Someșului nr. 2, județul Sibiu, azi, 28 decembrie 2023, data autentificării.

DAN HORAȚIU-TRAIAN

PROPRIETARI,

DAN VALERICA

SUPERFIAR,
SOCIETATEA WELLBUILD S.R.L.
reprezentată de domnia
DAN-CIOROGAR PATRICIA-ELIA, în calitate de asociat,

CIOROGAR MARIUS-ADRIAN, în calitate de asociat

DAN HORAȚIU-TRAIAN, în calitate de asociat și administrator al societății.



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
DAN VALERICA ȘI ASOCIAȚII
Licența de funcționare nr. 265/3595/01.09.2015
SIBIU, STRADA SOMEȘULUI NR. 2

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2459 Anul 2023 luna decembrie ziua 28

În fața mea, TOMA IONELA-LAURA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. DAN HORĂȚIU-TRAIAN, cetățean român, având cod numeric personal [redacted], domiciliat în municipiul Sibiu, județul Sibiu, identificat cu carte de identitate seria SB nr. [redacted] 18 emisă de SPCJEP Sibiu, valabilă până la data de 19.02.2028, în nume propriu, în calitate de proprietar.
2. DAN VALERICA, domiciliată în municipiul Sibiu, județul Sibiu, identificată cu carte de identitate seria SB nr. [redacted] emisă de SPCJEP Sibiu, valabilă până la data de 22.10.2028, în nume propriu, în calitate de proprietară.
3. SOCIETATEA WELLBUILD S.R.L. cu sediul în localitatea Cisnădioara, oraș Cisnădie, strada Dealului, nr.5, județul Sibiu, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J32/2384/2023, reprezentată legal de numiții DAN-CIOROGAR PATRICIA-ELLA, având cod numeric personal [redacted], domiciliată în municipiul Sibiu, județul Sibiu, în calitate de asociat, CIOROGAR MARIUS-ADRIAN, având cod numeric personal [redacted], domiciliat în municipiul Sibiu, strada [redacted] § [redacted], județul Sibiu, în calitate de asociat și DAN HORĂȚIU-TRAIAN, având cod numeric personal [redacted], domiciliat în municipiul Sibiu, D. [redacted] nr. 1495, ap. 7, județul Sibiu, în calitate de superficial, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Taxă C.F. 60 lei, cod 2.4.2.

Impozit pe venitul din tranzacția imobiliară, 872 lei, cu bon fiscal din data de 28.12.2023

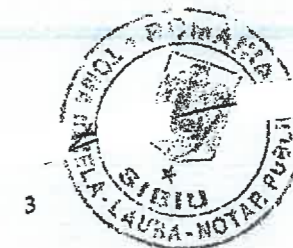
S-a achitat onorariul de 59,50 lei, achitat cu bon fiscal din data de 28.12.2023

Reducere 90% pentru notar public

**NOTAR PUBLIC,
TOMA IONELA-LAURA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de către TOMA IONELA-LAURA, notar public, astăzi, 28 decembrie 2023, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
TOMA IONELA-LAURA**



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 526 / 2024

Întocmit astăzi, **25/03/2024**, privind cererea **14097** din **14/02/2024**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: DAN HORATIU-TRAIAN

2. Executant: Chilom Stefan Daniel

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC PENTRU REALIZARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP DE CLADIRE CU FUNCTIUNI CONEXE(CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
-	14.02.2024	inscris sub semnatura privata	CHILOM STEFAN DANIEL
-	14.02.2024	hotarare judecatoreasca	CHILOM STEFAN DANIEL
11647	08.06.2023	inscris sub semnatura privata	PRIMARIA ORASULUI
FN	15.03.2024	inscris sub semnatura privata	CHILOM STEFAN DANIEL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 526 au fost recepționate 1 propuneri:

* În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 14097/14.02.2024, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL elaborat în scopul CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE) desfășurat pe suprafața de 4148 mp, pentru imobilul înscris în CF 107838 CISPĂDIE se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
107838	Avertizare	Receptia 3697013: Imobilul TR-269-1 se suprapune cu terenul 107838 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
VIRGINIA-OFELIA COMAN

Virginia-
Ofelia Coman

minat digital de Virginia-Ofelia
coman
M: c=RO, InSibiu, o=ANCP Sibiu,
ou=Virginia-Ofelia Coman,
serialNumber=CVO2, st=Sibiu,
givenName=Virginia-Ofelia,
sn=Coman

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page. The text is arranged in several paragraphs and appears to be a formal document or report. The right edge of the page shows two hole-punch marks.

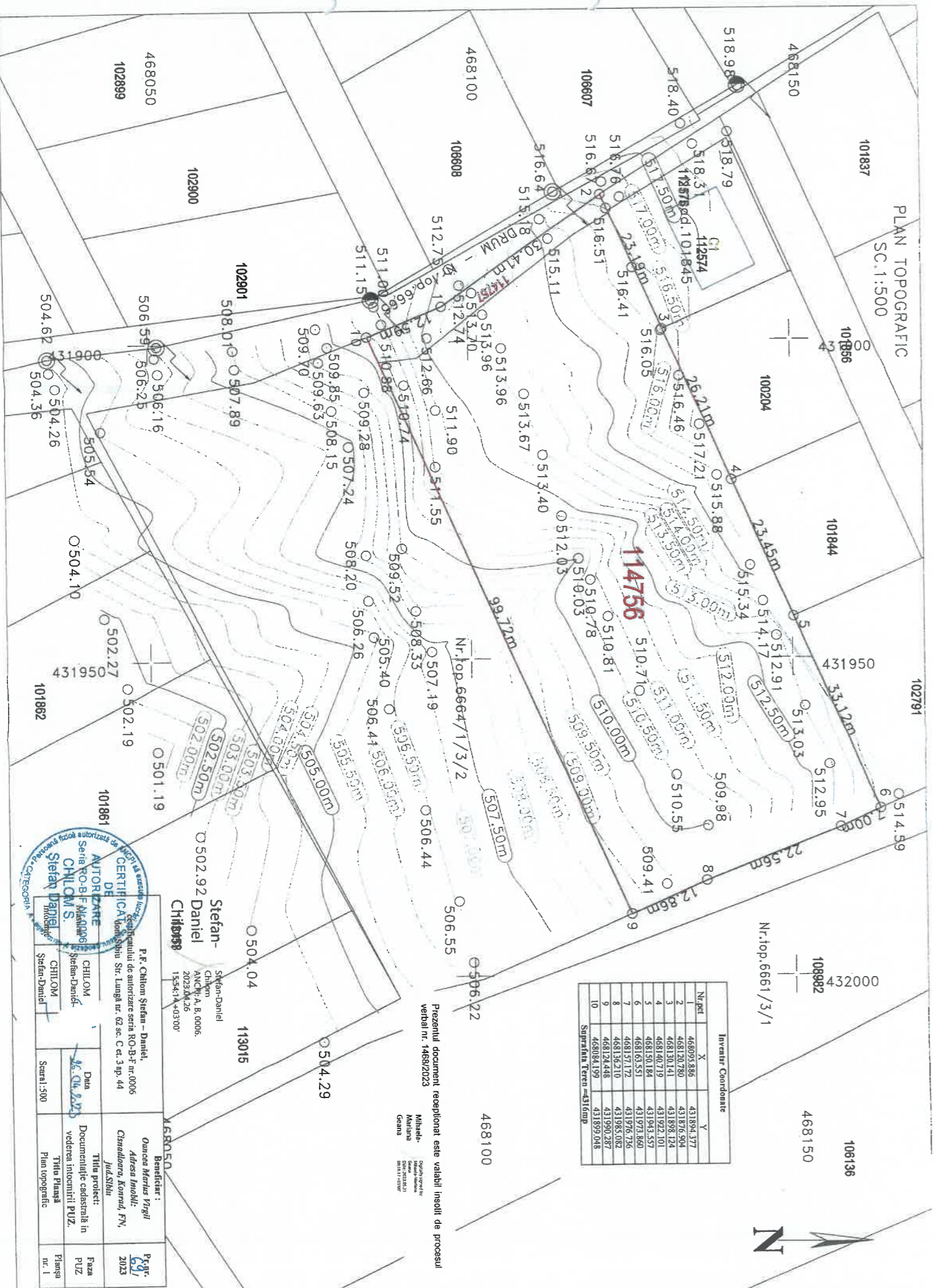
PLAN TOPOGRAFIC
SC.1:500

Nr.pct	X	Y
1	468095.886	431894.377
2	468130.780	431878.504
3	468130.441	431898.124
4	468140.719	431922.101
5	468150.184	431943.557
6	468163.551	431976.860
7	468157.172	431976.736
8	468156.210	431985.082
9	468124.448	431990.287
10	468084.199	431899.048

Suprafata Teren = 4316mp

Prezentul document receptionat este valabil inedit de procesul verbal nr. 1468/2023

Mihaila
Mariana
Geanta



ANULARE
DE
CERTIFICAT
CATEGORIA I

ANTORZARE
DE
CERTIFICAT
CATEGORIA I

Beneficiar:
Oancea Marius Virgil
Adresa Inedit: Chirsoara, Komrad, FN, Jud. Sibiu

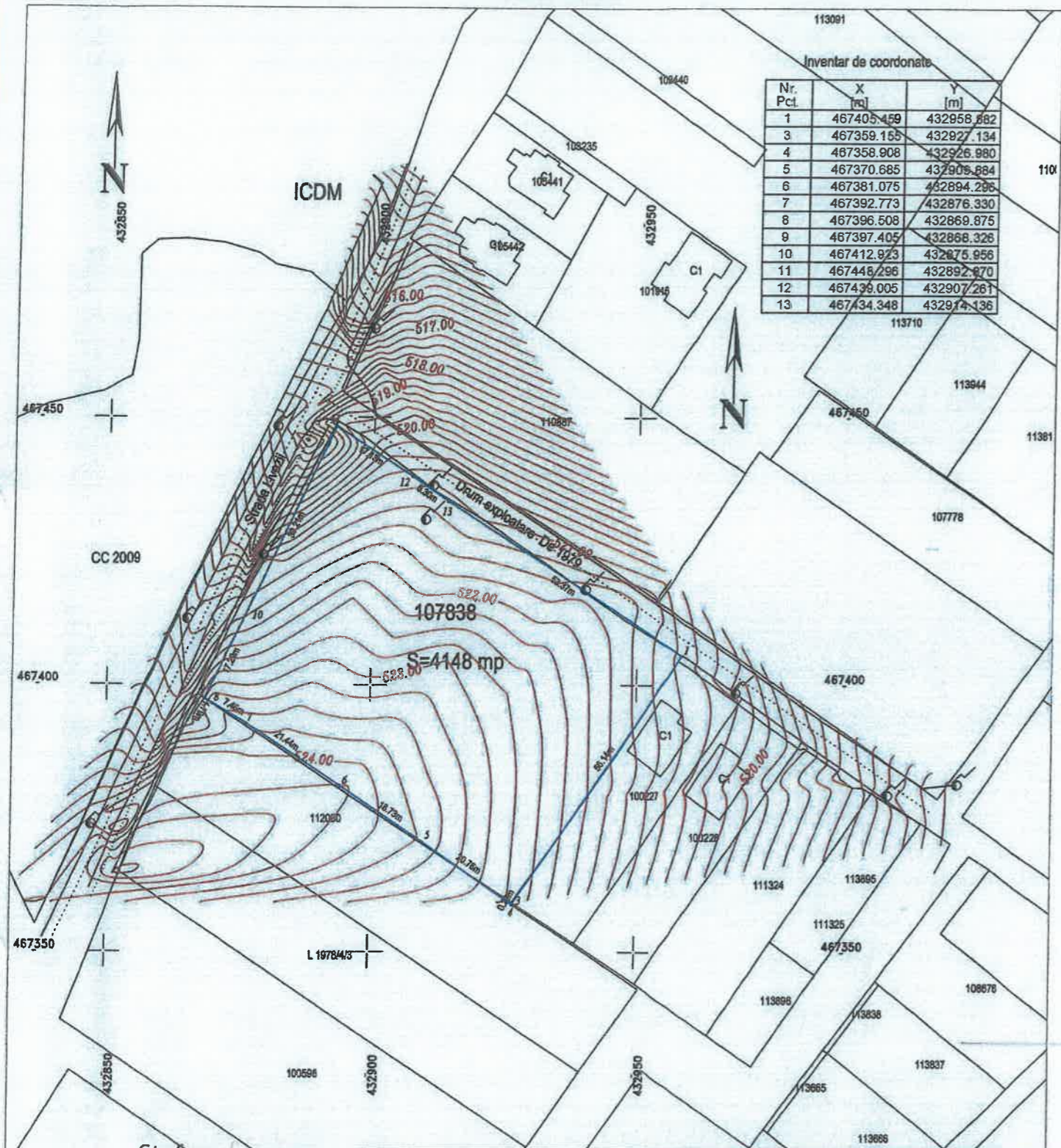
P. R. Chitlom Stefan - Daniel,
Seria RO-B-F Mădăraș
CHITLOM S.
Stefan-Daniel
CHITLOM
Stefan-Daniel
CHITLOM
Stefan-Daniel

P. R. Chitlom Stefan - Daniel,
Seria RO-B-F nr. 0006
CHITLOM S.
Stefan-Daniel
CHITLOM
Stefan-Daniel

Titlu proiect: Documentatie cadastrala in vederea innoimintii PUIZ.
Titlu Planșă Plan topografic

Faza PUIZ
Planșă nr. 1

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:1000



Inventar de coordonate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467405.459	432958.882
3	467359.165	432927.134
4	467358.908	432926.880
5	467370.685	432906.884
6	467381.075	432894.286
7	467392.773	432876.330
8	467396.509	432869.875
9	467397.405	432868.328
10	467412.923	432875.958
11	467448.296	432892.870
12	467439.005	432907.261
13	467434.348	432914.136

Stefan-Daniel
Chilom
13:03:02 +02'00'

AVIZ
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 526/25.03.2024 Virginia-Ofelia Coman



P.F. Chilom Ștefan – Daniel, certificatul de autorizare seria RO-B-F nr.0006 dom.Sibiu Str. Lungă nr. 62 sc. C et. 3 ap. 44		Beneficiari : Dan Horatiu Tralan si sotia Dan Valerica Adresa imobil: Cisnadia, strada Liverzi, FN, jud.Sibiu		Pr.nr. 52 /2024
Masurat	CHILOM Ștefan-Daniel	Data	09.02.2024	Titlu proiect: Documentație cadastrală în vederea întocmirii PUZ.
Intocmit	CHILOM Ștefan-Daniel	Scara 1:1000	Titlu Planșă Plan topografic	Faza PUZ Planșa nr. 1



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORASULUI 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: 9967/15.05.2023

Nr. Ieșire: 11647/08.06.2023

Catre,
Dan Horațiu Traian
loc. Sibiu, Calea Dumbrăvii, nr. 149B, 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 nr. 7113/03.04.2023 pentru PUZ "Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere)", amplasat în orașul Cisnădie, str. Livezii, nr. FN, identificat cu CF. 107838; nr. cadastral 107838.

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 functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

- funcțiuni: **locuire și funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere);**
- Se accepta funcțiuni complementare locuirii în cazul în care acestea vor fi specificate în regulament.
- 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. = 35%
- CUT max. = 1,00 mp ADC/mp teren
- H maxim = S+P+M, S+P+E (7,00 m de la CTN la cornișă; 10,00 m de la CTN la coamă);
- Spații verzi = 45% în care se vor amenaja spații de recreere pentru propunerea dvs.
- Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 5,00m
- Distanțele față de limitele laterale vor fi cu minim ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m; distanța 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 m

4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor
- Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor (minim 2 locuri de parcare/locuinta)
 - Strazile nou aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilitate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public.
 - Vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare conf. R.G.U.
 - Se propune realizarea unui bransament principal de alimentare cu apă și canalizare, la rețeaua stradală de unde se vor lega apoi toate corpurile de clădire
 - Se propune realizarea bransamentului electric și gaze naturale pentru construcții, conform avizului tehnic de racordare
5. Capacitati de transport admise
- pentru zone rezidentiale
6. Alte avize
- Copie Dovada RUR
7. Alte observatii:
- Bilantul teritorial va fi specificat in partea desenata (Plansa de Reglementari) si se va intocmi cf. GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”.
8. Propunere de avizare a comisiei C.T. A.T. U. :
- Legea nr. 350/2001 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 documentatia in conformitate cu GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”. Acestea se vor corela cu memoriul aferent documentatiei si cu cerintele din avizul de oportunitate.
9. Consultarea populatiei:
- initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
 - sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnădie
 - sa depuna plansa de reglementari, studiu de circulatii care sa cuprinda plansa cu situatia cadastrala existenta, plansa cu circulatia terenurilor si Regulamentul Local de Urbanism in format fizic si in format digital pentru afisarea acesteia pe site-ul Primariei Orasului Cisnădie.
 - plansele depuse in format digital vor fi semnate si stampilate,
 - se vor specifica numerele de carte funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata si a vecinilor zonei studiate
 - dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru intocmirea raportului consultarii populatiei si aducerea la cunostinta Consiliului Local.

Primar,
GHEORGHE HUJA



Arhitect șef,
IONELA IULA

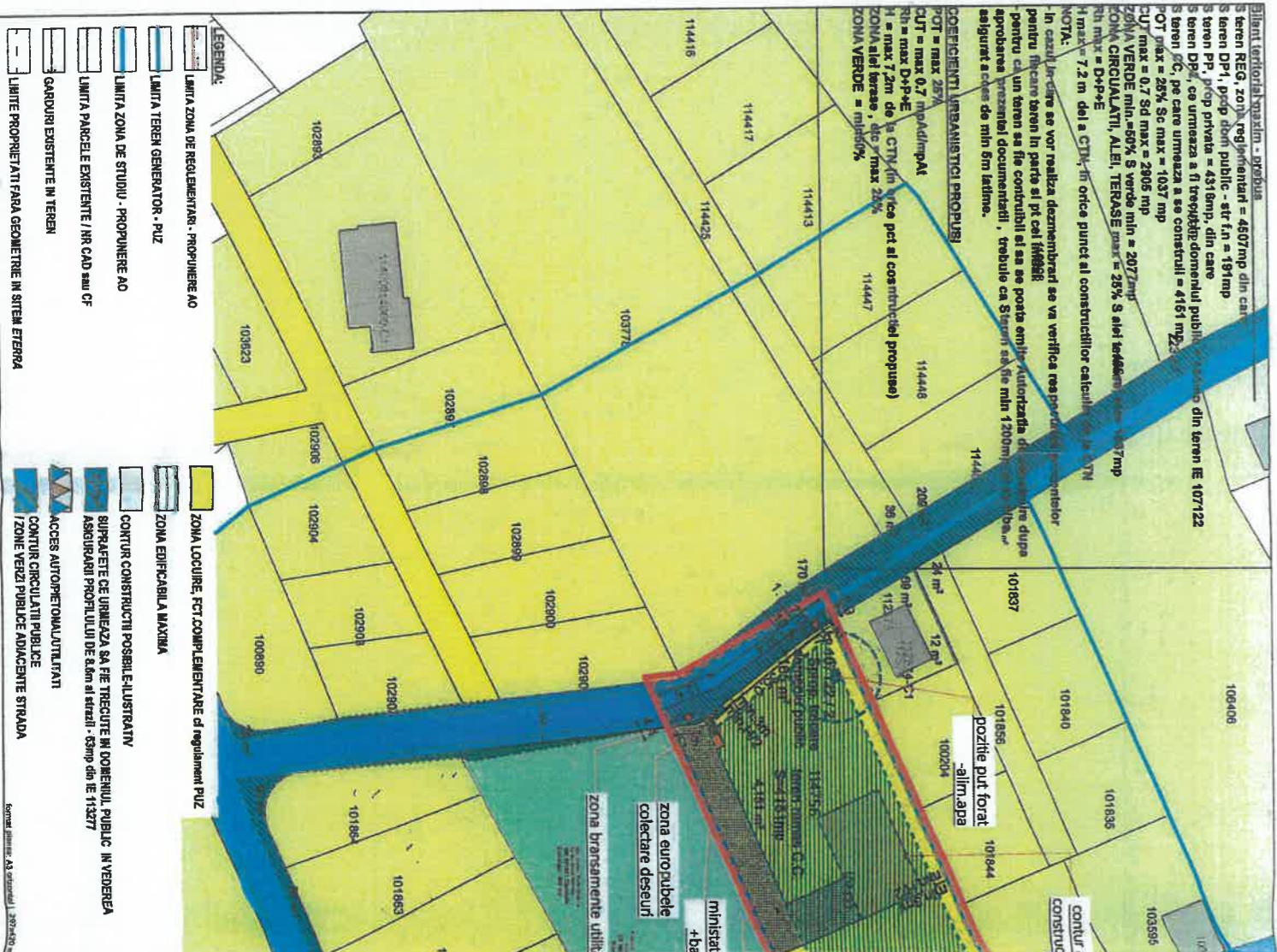
PROFIL STRADAL PROPUȘ

1.75 7.0 1.75
 trotuar carosabil trotuar
 1.7m 7.0m 1.7m

AVEXA CA. A.O. NR. 11304/2023
 ZONA STUDIATĂ ȘI
 REGLE HENTATĂ

ARH. ȘEF:
 OULA IOBEA

PROIECTANT
 ARHITECT ȘEF
 OULA IOBEA



Beneficiar: OANCEA MARIUS-VIRGIL ȘI OANCEA ANCA-MARIA
 str. Ocrnel, nr 8, Selimbar, Jud.58 - RO | tel 0751150464

Proiectant: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/1436/2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ra Magyev 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 791533

Proiect: PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANSAMENTE UTILITARI
 condiționat: arh.urb. Traian Rodu Mihal
 proiectat: arh.urb. Traian Rodu Mihal

Schema Amplosare Construcție:
 linie CTN pe teren cf cote ridicare topo
 linie înaltim maximă
 construcție - ilustrativ
 teren natural

Schema Evacuare Ale Menajere:
 mobil 1
 mobil 2
 mobil 3
 stație de epurare cf HCL
 bazin vidanjabil
 bazin vidanjabil

Legenda:
 LIMITA ZONA DE REGULAMENTARI - PROPRIETATE AO
 LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
 LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPRIETATE AO
 LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
 GAROURI EXISTENTE IN TEREN
 LIMITA PROPRIETATI PANA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA
 ZONA LOCUIRE, FCZ COMPLEMENTARE cf regulament PUZ
 ZONA EDIFICABILA MAXIMA
 CONTUR CONSTRUCȚII POSIBILE-ILUSTRATIV
 SUPRAȘETE DE URMEAZA SA FIE TRĂCUTE IN DOMENIU PUBLIC IN VERDEA
 ASIGURAREA PROFUNDULUI DE SĂM AL STRAZII - cimp din IE 113277
 ACCES AUTOPELTONAUTILTATI
 CONTUR CIRCULATIIL PUBLICE
 ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRADA

Proiectat de: ARHITECT ȘEF OULA IOBEA
 SCHEMA AMPLOSARE CONSTRUCȚIE
 SCHEMA EVACUARE ALE MENAJERE
 PUZ IN LUCRU
 PUZ IN LUCRU

Ștampă: 114231





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: 18827/26.09.2023

Nr. Ieșire: 21164/23.10.2023

PROPUNERE DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE
DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM PENTRU DOCUMENTAȚIA DE
URBANISM
valabilă doar însoțită de anexă

7/P.V. – 12.10.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL "*Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere)*", terenul situat în intravilan, în loc. Cisnădie, localitatea componentă Cisnădioara, str. Livezii, nr. FN, identificat prin C.F. 107838.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism constituită în baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind înființarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și consultanță, întrunită în data de 12.10.2023, emite propunerea de avizare inițiată de beneficiarul/a DAN HORATIU TRAIAN, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal "*Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere)*", situat pe str. Livezii, nr. FN, loc. Cisnădioara, elaborat de SC URBAN PLANNING SRL, arh. urb. Minea Alexandra Lucia în baza Avizului de oportunitate nr. 11647/08.06.2023.

Intrunită în ședința din data de 12.10.2023, analizând documentația de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal "*Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere)*", situat pe str. Livezii, nr. FN., oras Cisnădie, localitatea componentă Cisnădioara, elaborat de SC URBAN PLANNING SRL.

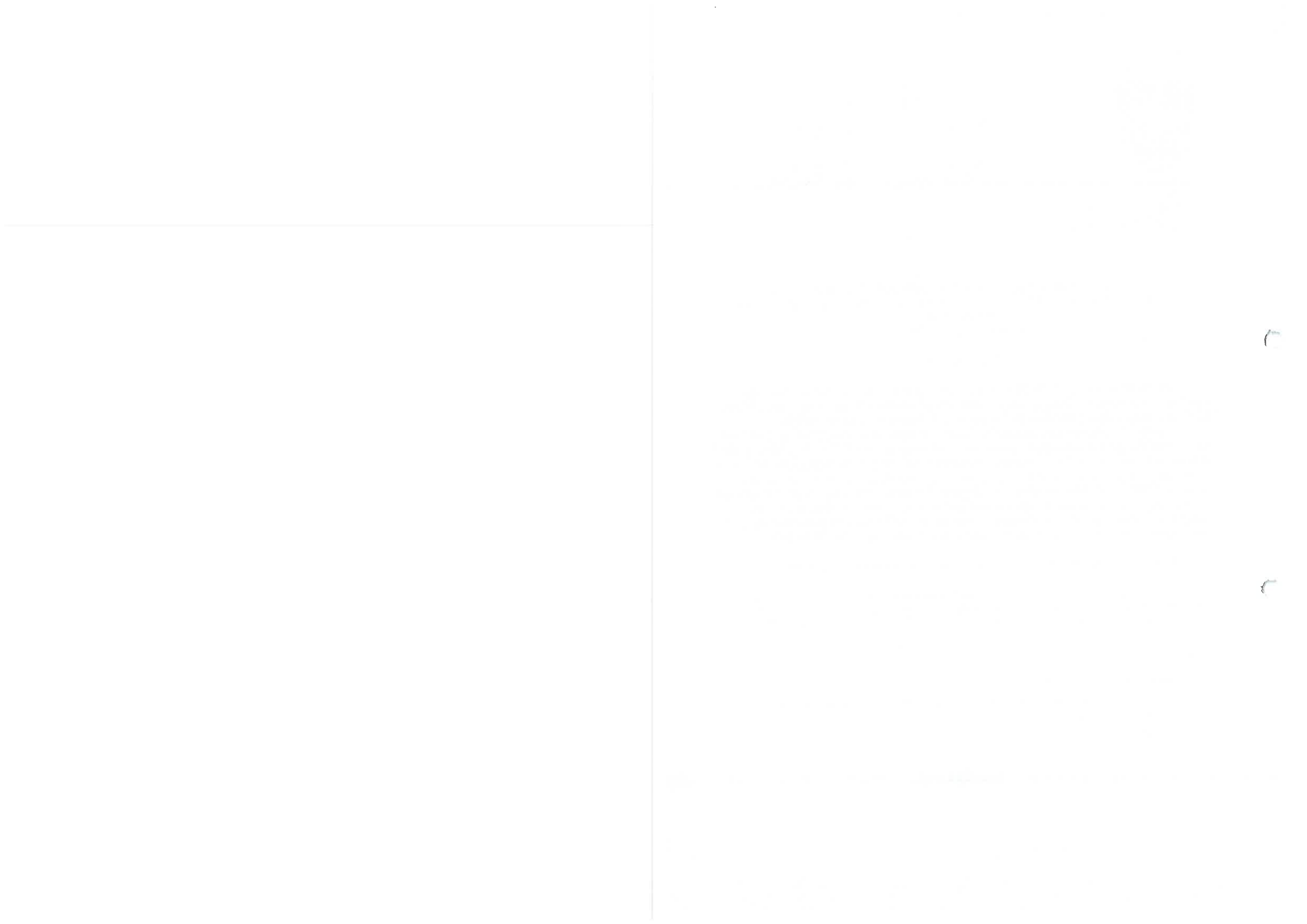
Prezenta Propunere de avizare se emite FAVORABIL

Prezentul raport se comunica:

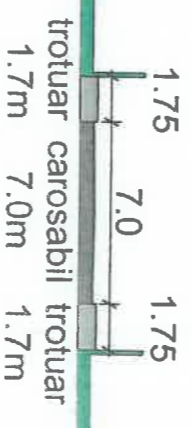
- Proiectantului SC URBAN PLANNING SRL, arh. urb. Minea Alexandra Lucia
- Beneficiar Dan Horatiu Traian
- Membriilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF,
Ionea JUI A

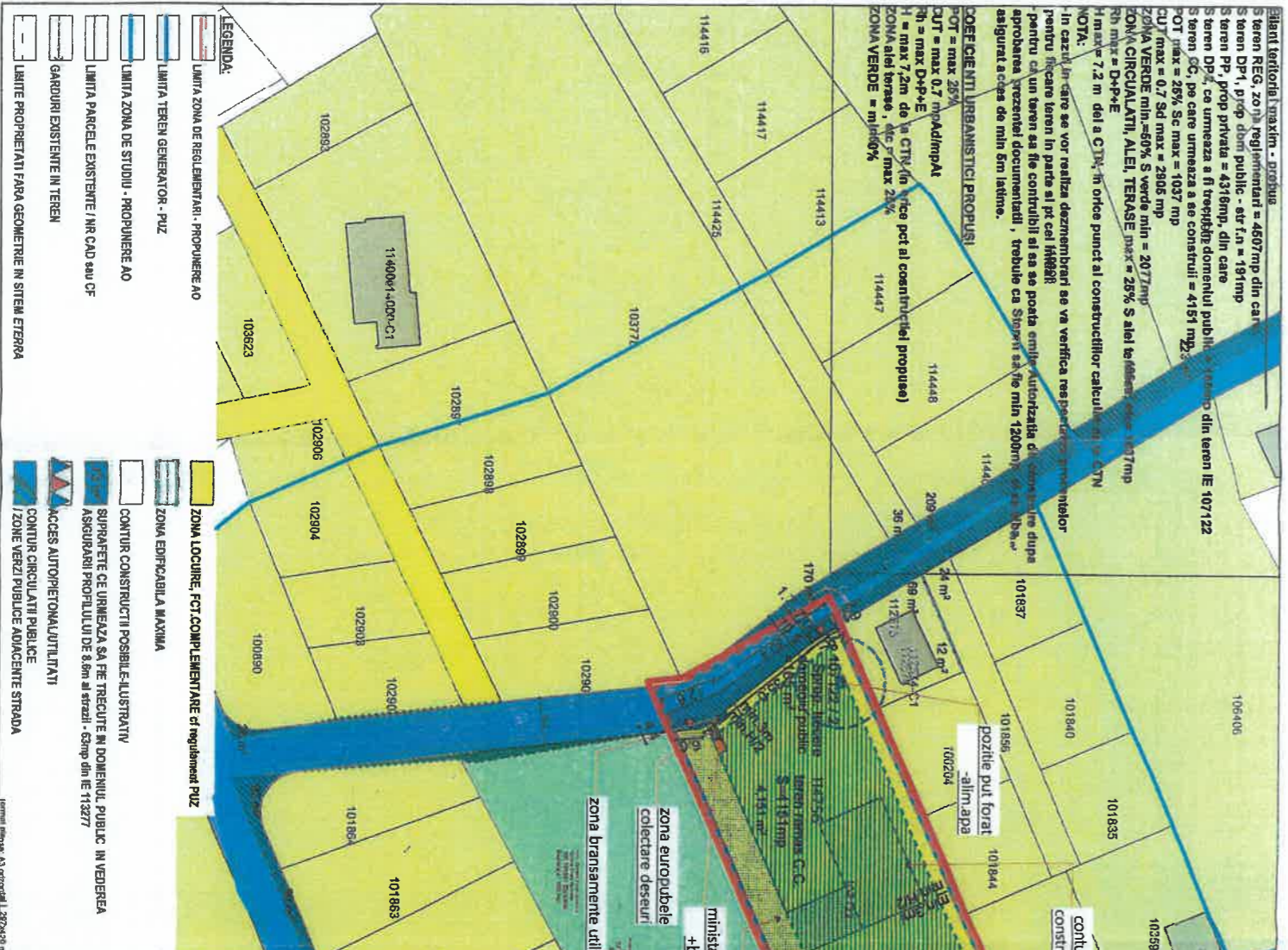




PROFIL STRADAL PROPUS



ANEXA LA PROPUȘIUNEA DE
 AVIZARE A COMISIEI STATULUI
 NR. 18675/25.09.2023
 ARH. ȘEF:
 JULA IONELĂ



Planul teritoriului maxim - propus
 S teren REG, zona reglementari = 4507mp din care:
 S teren DP1, prop din public - est fan = 131mp
 S teren PP, prop privata = 4316mp, din care:
 S teren DP1, ce urmeaza a fi trecut in domeniul public = 110mp din teren IE 107122
 S teren DG, ce urmeaza a se construi = 4151 mp
 POT max = 25%, SC max = 1037 mp
 CU7 max = 0,7 Sd max = 2805 mp
 ZONA VERDE min = 50%, S verde min = 2077mp
 ZONA CIRCULATI, ALEI, TERASE max = 25% S alei min = 1837mp
 Rh max = D+P+E

NOTA:
 In cazul in care se vor realiza dezmembrari se va verifica respectarea prevederilor
 pentru fiecare teren in parte si pe cai H18888
 pentru ca un teren sa fie contabilizat sa se poate emite autorizatia de constructii dupa
 aprobarea prezentei documentati, trebuie ca Suprafata min 1200mp, Sd min 300mp,
 asigurata o cota de min 5m latime.

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI
 POT = max 25%
 CUT = max 0,7 mp/AdmPAt
 Rh = max D+P+E
 H = max 7,2m de la CTN, vitea pot al constructiei propuse)
 ZONA ALEI TERASE, etc 7 max 25%
 ZONA VERDE = min 50%

LEGENDA:
 LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI - PROPUNERE AO
 LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
 LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AO
 LIMITA BANCIILE EXISTENTE / NR CAD SAU CF
 GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 LIMITE PROPRIETATI PUA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA

ZONA LOCUINTE, FCT COMPLEMENTARE si reglement PUZ
 ZONA EDIFICABILA MAXIMA
 CONTUR CONSTRUCTII POSIBILE ILLUSTRATIV
 SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA
 ASIGURARI PROFILULUI DE 8,6m al strazii - Gramp din IE 113277
 ACCES AUTOPIETONAL/UTILITATI
 CONTUR CIRCULATII PUBLICE
 ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRAZII

Beneficiar: OANCEA MARIUS-VIRGIL si OANCEA ANCA-MARIA
 str. Oanei, nr 8, Selimbăr, Jud. SB - RO | tel 075150464

Proiectant Urbanist: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/1436/2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ral Măgheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 979553

Proiectant P.U.Z: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/1436/2008 | CUI: RO 24416906
 Str. G-ral Măgheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 979553

Coordonator: Ștefan Trausan Radu Mihail
Coordonator P.U.Z: Ștefan Trausan Radu Mihail
Coordonator P.U.Z si A.O.: Ștefan Trausan Radu Mihail
 Nr. planșă: U031
 Scara: 1:1.000
 Data: mai, 2023

SCHEMA AMPLASARE CONSTRUCTIIE
 SCHEMA AMPLASARE CONSTRUCTIIE
 IN PLANIA AGENTIVATA

SCHEMA EVACUARE ALE MENAJERE
 SCHEMA EVACUARE ALE MENAJERE
 PE MARELE REZERVOR DE APARTE IN DE

Model amplasare:
 linie CTN pe teren
 cf cote ridicare topo
 linie inaltime maxima
 constructie -ilustrativ
 teren natural

Model amplasare:
 mobil 1
 mobil 2
 mobil 3
 statie de epurare cf HCL
 dever or statie
 catre bazin vidanjabil
 bazin vidanjabil



**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. J12/352/2002 / J32/214/2002

www.distributie-energie.ro

Către **HORATIU TRAIAN DAN,**

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020231226491 / 08.12.2023 pentru obiectivul : **INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCTIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)** de la adresa: **CISNADIE, sat -, strada LIVEZII, nr. CF. 107838, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300,** numar cadastral **107838, județul SIBIU.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020231226491 / 04.03.2024

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 **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune|Joasa tensiune -.**
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 27.03.2025,** 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. **U02 PR NR 04/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **216 / 27.03.2023**
6. Tariful de emiterie 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** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) **nu este cazul** 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. 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. J12/352/2002 / J32/214/2002

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:

Pe planul de situație s-au trasat orientativ instalațiile electrice aparținând DEER Sucursala Sibiu:

- LEA 20kV
- LEA 0.4kV

Fata de liniile electrice existente se vor respecta condițiile de coexistență prevăzute Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aprobată prin Ord. ANRE nr.239/2019

- Se interzice orice construcție (imobil, parcuri supraterane, panouri fotovoltaice, panouri publicitare, rețea iluminat stație, etc.) în zona de protecție și siguranță (24m) a LEA 20kV (12m stanga – dreapta fata de axul LEA 20kV).
- În culoarul de siguranță LEA 20kV (24m) nu se vor depozita materiale.
- În zona LEA nu veți folosi utilaje agabaritice la realizarea lucrărilor
- Condiții tehnice de coexistență a LEA 20 kV cu parcare , zona verde și drumul de acces LEA 20kV să fie echipată cu lanțuri duble de izolatoare în deschiderile în care se construiește.
- 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.
- Beneficiarul și/sau constructorul sunt direct răspunzători material și penal pentru lucrările executate care conduc la deteriorări de instalații electrice și accidente de muncă. Beneficiarul și/sau constructorul se obligă să suporte integral contravaloarea lucrărilor de reparații a instalațiilor deteriorate, precum și daunele cauzate de întreruperea alimentării cu energie electrică a consumatorilor, dacă acestea sunt cauzate de lucrările executate.

Director Sucursala SIBIU
Radu NANU

Radu Nanu

Digitally signed by
Radu Nanu
Date: 2024.03.04
17:25:01 +02'00'

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-Elena
Dragosin

Semnat digital de
Monica-Elena Dragosin
Date: 2024.03.04
17:17:49 +02:00

Intocmit
Ovidiu Bratu



**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 / 14526309

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J32/214/2002

www.distributie-energie.ro



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 4514 / 12.03.2024

Referitor dosar nr. 21777/8606/11.12.2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 21 din 12.03.2024

Ca urmare a notificării depuse de DAN HORAȚIU TRAIAN cu sediu în Sibiu, str. Calea Dumbrăvii, nr. 149B, jud. Sibiu, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu cu nr. 21777/8606/11.12.2023 și a completărilor ulterioare, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 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 consultărilor desfășurate în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 28.02.2024;
 - în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,
- decide,

Planul Urbanistic Zonal - PUZ - Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere), propus în loc. Cisnădie, str. Livezii, f.n., CF 107838, jud. Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

Justificarea prezentei decizii:

1. Caracteristicile planurilor și programelor 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:



Terenul pentru care este întocmit PUZ-ul are o suprafață de 4.150 mp și este situat în intravilanul localității Cisnădie, proprietatea solicitantului, în categoria de folosință actuală livadă.

Planul creează cadrul pentru realizarea de imobile de locuit pentru seniori și clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere), 4 corpuri de clădire, nivel maxim S+P+M/S+P+E, Hmax. 10 m, parcări interioare, alei acces, spații verzi pentru agrement, cedare teren pentru lărgirea străzilor Livezii și De1979 la lățimea de 9 m (119 mp). Accesul se va face direct din strada Livezii și din De1979. Pentru utilități, se propune extinderea rețelelor de energie electrică, gaz metan, alimentare cu apă, canalizare ape uzate menajere, existente pe str. Livezii, conform avizelor de specialitate obținute. Apele pluviale din incintă se vor gestiona local prin colectarea în bazine, evacuate pe zonele verzi ale incintei sau în rigola stradală, fără afectarea proprietăților vecine.

Bilanțul teritorial pentru zona reglementată:

Zone funcționale	Existent	Propus	
	mp	mp	%
Total zonă reglementată	4.150	4150	
S teren cedare drum	0	119	
S totala teren în urma cedării	0	4.031	100
S locuințe și funcțiuni complementare	0	1.410	35
Circulații auto și pietonale	0	807	20
Zonă verde minimă	0	1.813	45
POT max.	0	-	35
CUT max.	0	1	-

Pentru plan au fost depuse următoarele avize: avizul de amplasament PUZ nr. 36006/17.01.2024, emis de APĂ CANAL SIBIU S.A.; notificarea nr.949/29.12.2023 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sibiu, avizul de amplasare în parcelă nr. 98/23/SU-SB din 08.12.2023, emis de I.S.U.Sibiu, Punctul de vedere emis de A.N. Apele Române - S.G.A. Sibiu nr. 1273/MB/05.02.2024.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: parcela unde se propune planul se încadrează în PUG Cisnădie L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: planul propus creează cadrul legal pentru construirea de locuințe pentru seniori cu funcțiuni conexe;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

- planul propus nu conduce la probleme de mediu;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: planul respectă legislația națională și comunitară de mediu, pentru plan a fost emis avizul de oportunitate nr. 11647/08.06.2023, de către Primăria Cisnădie.

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

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

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;

- c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): Nu este cazul, cu condițiile respectării notificării nr. 949/29.12.2023, emisă de către Direcția de Sănătate Publică Sibiu.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: local la nivelul amplasamentului;
- 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: amplasamentul nu se află în sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- branșarea la rețelele de utilități se va face prin grija solicitantului planului;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- respectarea prevederilor tuturor avizelor și acordurilor obținute.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media publicația *Tribuna*, (07.12.2023 și 11.12.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (anunț ziar *Tribuna* din data de 01.03.2024) și pe site-ul A.P.M. Sibiu din data de 29.02.2024.

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 exemplare, fiecare exemplar având un număr de 4 (patru) pagini, semnate și ștampilate.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**

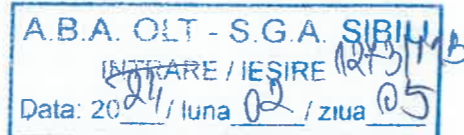


**ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda FLORAN**

ÎNTOCMIT, Consilier Simona ZAMBORI



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
„APELE ROMÂNE”
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
OLT
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SIBIU



Către: **DAN HORAȚIU-TRAIAN**

Calea Dumbrăvii, nr. 149B, ap. 7, municipiul Sibiu, jud. Sibiu

Referitor la: emiteră punct de vedere

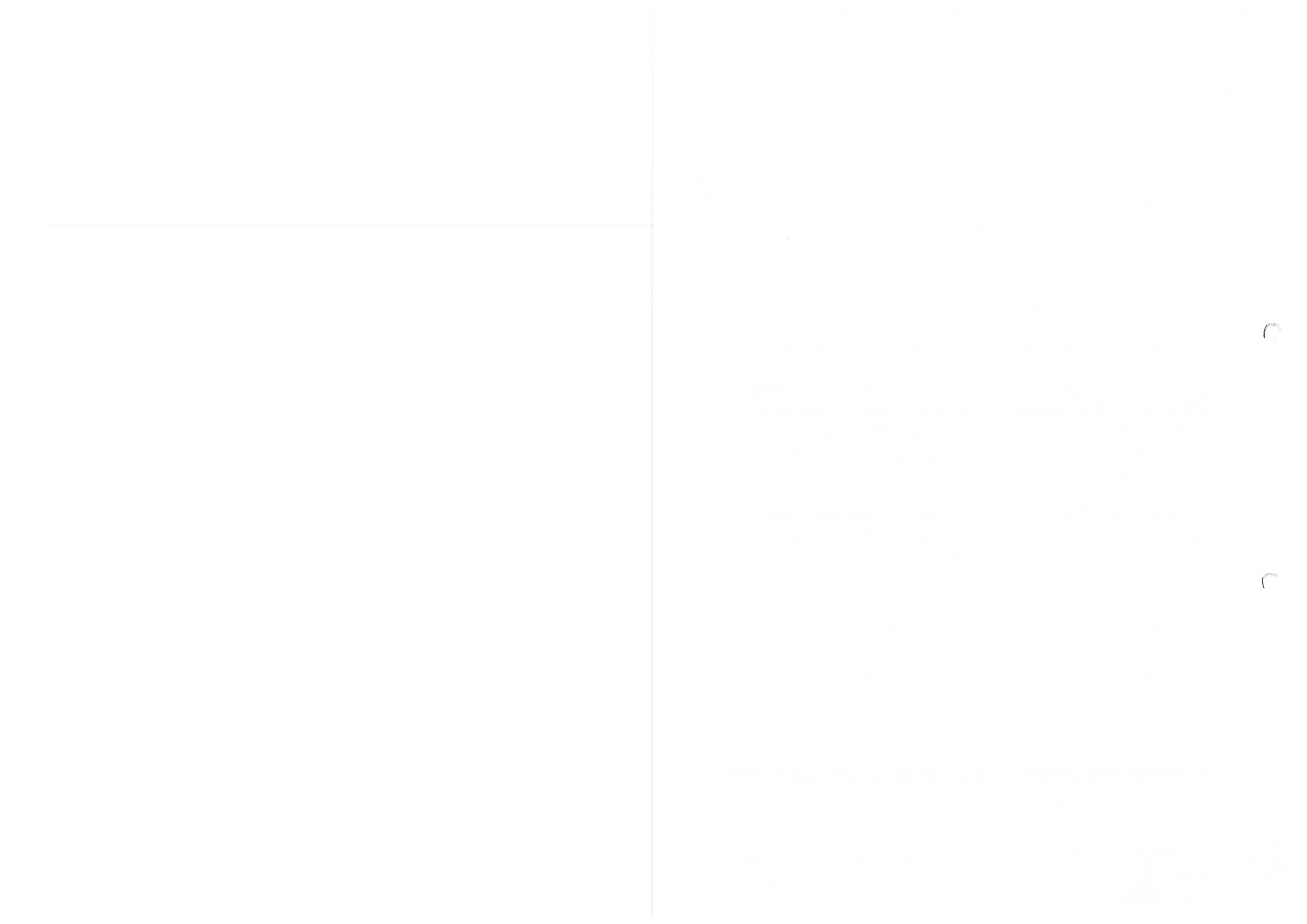
Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărirea Apelor Sibiu la numărul nr. 1 149 din 31.01.2024, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodărirea apelor pentru investiția: **CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)**, oraș Cisnădie, Str. Livezii, CF 107838, FN, județ Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 216 din 27.03.2023 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 emiteră a avizelor de gospodărire a apelor*;

▪ În consecință pentru realizarea investiției NU este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărirea apelor.

▪ Conform Legii Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru serviciul de emiteră 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 emiteră 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. RO30 TREZ 5765 0170 1X01 8814, TREZORERIA Sibiu, cod fiscal 12866958, sau la casieria unității.

Cu respect,

DIRECTOR,
Ing. Sandu Mircea BÎRS



INGINER ȘEF,
Ing. Sebastian Nicolae FORIR

Avize și Autorizații,
Ing. Ioana TUFAN

CT 11 din 05.02.2024

F-RS-3/ 248 / 05.02.2024 /Avize și Autorizații



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU
Sibiu, str. Gh. Barițiu, nr. 3 ; cod 550178 ; Tel.: 0269 - 210071 / 211566
Fax : 0269 - 217092

e-mail : secretariat@dspsibiu.ro ; website : www.dspsibiu.ro
*Operator prelucrare date cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul(UE) 679/4
înregistrat sub nr. 38232 la ANSP DCP*

NOTIFICARE

ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

Nr. 949 / 29.12.2023

La solicitarea adresată de **domnul dr. DAN HORAȚIU - TRAIAN**, cu domiciliul în **municipiul SIBIU**, **judetul SIBIU**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB – 17.158 din data de 19.12.2023, pentru proiectul:

**"CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE
(CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)"**

din: **oraș CISNĂDIE, cod poștal 555300, strada LIVEZII, nr. FN, județul SIBIU,**
C.F. nr. 107838

pe baza referatului de evaluare nr. SB – 17.158/29.12.2023, întocmit de director executiv adjunct de sănătate publică, dr. Morar Adela, vă comunicăm că **soluțiile propuse prin proiect privind amplasamentul sunt în conformitate cu normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, cu respectarea următoarelor cerințe:**

1. Racordarea construcțiilor propuse la sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare (Ord. MS nr. 119/2014 actualizat);
2. 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);
3. Amenajarea platformelor destinate depozitării recipientilor de colectare selective a deșeurilor menajere la o distanță de minim 10 metri de ferestrele locuințelor (Ord. MS nr. 119/2014 actualizat);
4. 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);
5. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (Ord. MS nr. 119/2014 actualizat);

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



AVIZ AMPLASAMENT PUZ Nr. 36006 / 17.01.2024

1. **Referitor la documentatia:** Construire locuinte pentru seniori si corp cladire cu functiuni conexe (cabinet medical, salon recreere) – faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisnădie str. Livezii nr. FN CF 107838
3. **Beneficiar:** Dan Horatiu -Traian prin Linerth Daniel – mun. Sibiu st
4. **Proiectant:** SC Lex House Proiect SRL
5. **Suprafata:** 4150 mp

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.

In prezent pe strada exista in functiune retea publica de apa PE 63 mm si canalizare menajera PVC 250 mm situate la cca 100 m de incinta dvs.

Atentionam ca reseaua de apa PE 63 mm este subdimensionata si este executata in sistem ramificat fara a fi inelata, si de asemenea avand in vedere configuratia naturala a strazii Livezii cu diferenta de nivel de 45 m intre capatul de la interesctia cu strada Bailor si zona incintei dvs, exista fluctuatii in regimul de debit si presiune ai apei furnizate.

Pentru alimentarea cu apa si canalizarea menajera a incintei, se va inainta spre avizare documentatie tehnica de specialitate care va contine prelungirea retelelor de apa si canalizare pana in dreptul incintei dvs si bransament si racord la noile retele pentru incinta dvs.

Bransamentul de apa si racordul de canalizarea menajera ale incintei se vor delimita prin camin de apometru respectiv camin de racord, pozate la limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Se interzice deversarea in racordul de canalizarea menajera a apelor pluviale. Apele pluviale din incinta se vor gestiona local prin colectarea in bazine, evacuare spre zonele verzi ale incintei fara afectarea proprietatilor invecinate, spre rigola stradala.

Evacuarea apelor din incinta va fi tratata in mod obligatoriu in sistem separativ, prin colectarea si descarcarea distincta a apelor uzate menajere respectiv a apelor pluviale.

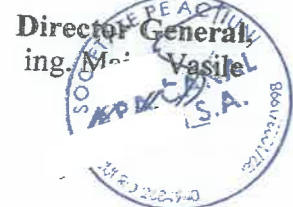
Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatorie in ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa-canal si implicit a receptiei bransamentului de apa si a racordului de canalizare.

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.

Se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilului 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”.

Va atentionam ca faza DTAC a constructiei propuse nu se va aviza pana la intocmirea si avizarea documentatiei de specialitate intocmita conform celor de mai sus.

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



Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean

Sef Birou Tehnic,
ing. Grama Corina

Intocmit,
ing. Munteanu Marius – Claudiu



SOMA S.R.L.

CUI RO946778, J32/2368/2023

Sediu: Cisnădie, str. Pajiștei nr. 39A, jud. Sibiu

Punct lucru Sibiu: Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, jud.

Sibiu,

Tel: 0269.988, Email: sibiul@soma.ro

Web: www.somasibiu.ro



Către:	DI. DAN HORAȚIU-TRAIAN cu domiciliul în jud. Sibiu, mun. _____, CNP _____, SB/ 839357	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. 483 / 29.01.2024
În atenția:		
Referitor:	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere), 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 autospeciilor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospeciilor 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 autospeciei 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. Livezii, nr. fn, sau înscris în CF nr. 107838, nr. topografic/ nr. cadastral 107838;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de întocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere).

Director,
Ing. RUSU IONUT

Întocmit,
Ec. Claudia Robu

Am primit un exemplar

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.



40893/27.02.2024

Ref. int. 40893 / 2594

DAN HORAȚIU TRAIAN

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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 – „construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe”, pe terenul situat în localitatea Cisnădie, strada Livezii, NC 107838, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 9071,4 m S față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 2870,3 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 522,35 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'12,24" latitudine N; 24°08'11,76" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor 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. 216 din 27.03.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 532,35 m (522,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu 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;
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;

AACR CONTACT

Șos. 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



7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lămpioane, 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI 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. 178/09.01.2024

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
**"CONSTRUIRE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE
(CABINET MEDICAL, SALON RECREERE" în CISNĂDIE, STR. LIVEZII FN, CF.
nr. 107838 beneficiar DAN HORAȚIU-TRAIAN**

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 întrunit următoarele măsuri:

În perioada noiembrie- decembrie 2023, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE" în CISNĂDIE, STR. LIVEZII FN, CF. nr. 107838 beneficiar DAN HORAȚIU-TRAIAN, 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 5 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 06.12.2023-03.01.2024 cu nr. 23024/14.11.2023 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 10 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (9967/15.05.2023 perioada 10.05.2004.06.2023) cat si la faza de informare si consultare a populatiei (23024/14.11.2023 perioada 06.12.2023-03.01.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (9967/15.05.2023 perioada mai-iunie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (23024/14.11.2023 perioada decembrie 2023 - ianuarie 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 12.10.2023 cu PV. nr. 7/P.V.- 12.10.2023.

- a fost emisă Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 18827/26.09.2023.

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,
IONETA JULA

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HUJA





RCS & RDS
Str. Dr. Stelcovici nr. 75
Forum 2000 Building Faza I, Et. 2
Sector 5, Bucuresti
+40 (31) 400 4440
+40 (31) 400 4441
office@rds-rds.ro
www.digi.ro

Nr. 797/29.12.2023

CATRE,

DAN HORATIU TRAIAN,

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 216, din 27.03.2023, emis de Primaria orasului Cisnadia, pentru imobilul situat in Judetul Sibiu, oras Cisnadia, Sat -, Strada Livezii, Nr: FN, Bloc:-, Sc:-, CF 107838, in scopul:

**"CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE
CU FUNCTIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)"**

va comunicam prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata, aveti obligatia de a anunta /
notifica RCS & RDS spre analiza si verificare.

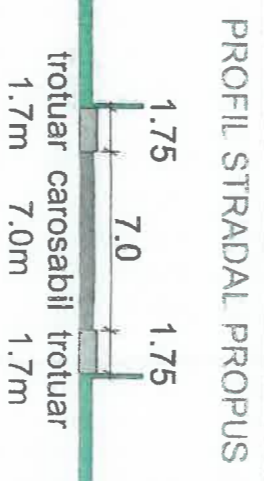
Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe mail urmatoarelor persoane:

- SECRETARIAT SIBIU - Tel. 0369400444/ Email: secretariat.sibiu@rds-rds.ro
- MIREL VIERU - Tel. 0770069952 / Email: mirel.vieru@rds-rds.ro

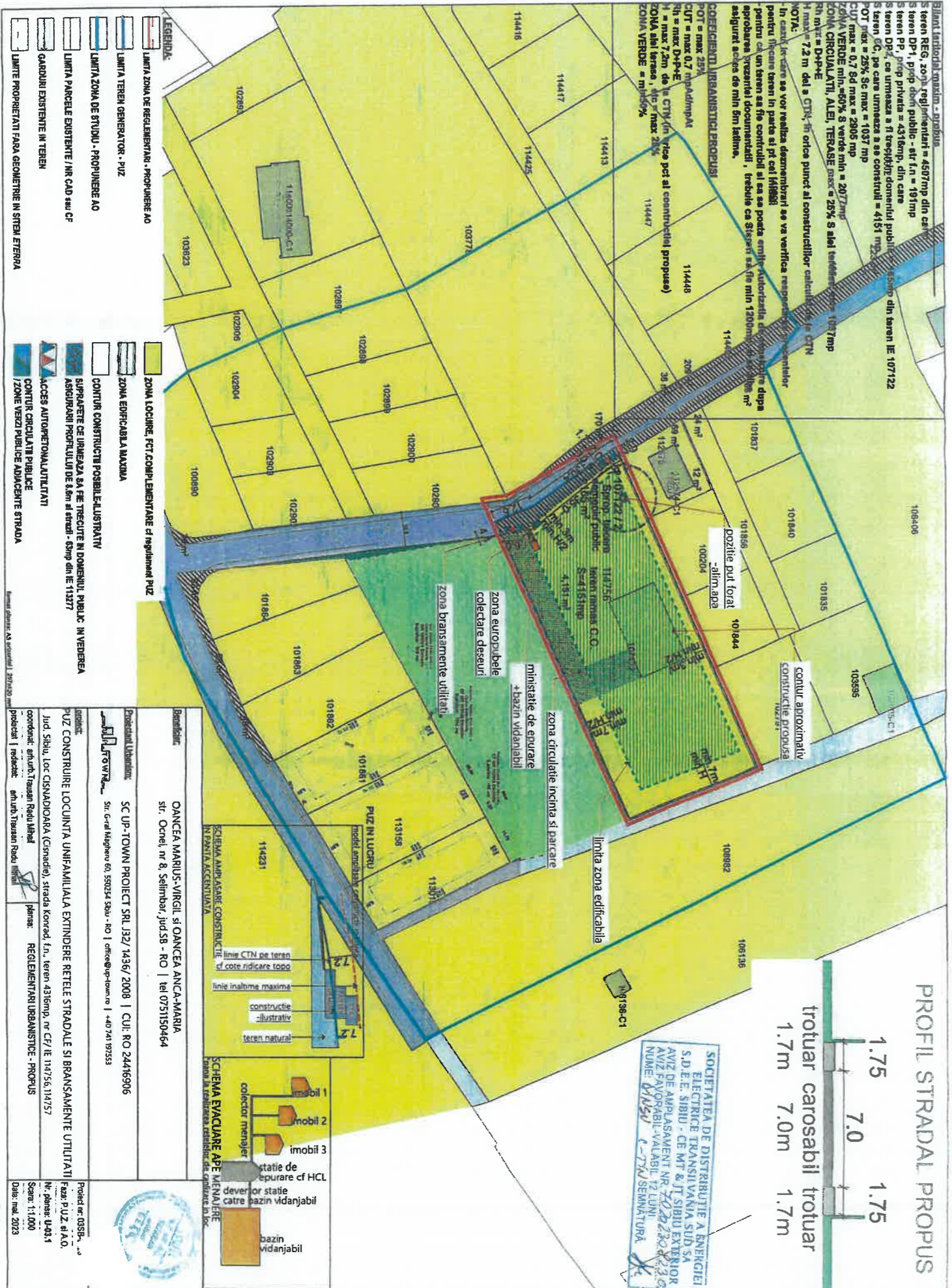
Se interzice folosirea informatiilor referitoare la retelele RCS & RDS din prezentul aviz in
alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti,
exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.





SOCIETATEA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI
ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA
S.A. SIBIU - CE MT & JT SIBIU EXTERIOR
AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 702/23.04.2015
NUME: *PRMSO* c-7m SENNATURA



Beneficiar: DANCEA MARIUS-VIRGIL si DANCEA ANCA-MARIA
str. Ocnel, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO | tel 0751150464

Proiectant Urbanistic: SC UP - TOWN PROIECT SRL 132/ 436/ 2008 | CUI: RO 244169906
str. Carol Maghezu nr. 5923X Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 97353

Proiectant: Jud Sibiu, Loc. CSMADIOARA (Gharnadie), strada Koroad, tn., teren 4316mp, nr CF/IE 14156,114757
condiȚionat: an.univ. Trausan Rodu Mihail
proiectant: arhitect: arhitect Trausan Rodu Mihail

Planșă: REGULAMENTARII URBANISTICE - PROPRIUS

Proiect nr: 035B-...
Scara: P.U.Z. 1:1.000
Nr. planșă: U40.1
Data: mai 2013



**LIENERTH DANIEL pentru DAN HORATIU
TRAIAN**

**Strada Alea El Greco, număr 4
Localitate Sibiu, județ Sibiu**

**AVIZ DE PRINCIPIU
382667997/12.12.2023**

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza P.U.Z., pentru lucrarea "**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCTIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)** ", din localitatea Cismădie, strada Livezii, nr. CF 107838, 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

Tâlván Iordan- Ioan
Manager de racordare



IORDAN
-IOAN
TALVAN
Digitally signed
by IORDAN-
IOAN TALVAN
Date:
2023.12.12
09:25:48 +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

Nr. ETM 3529/15.01.2024

Către

DAN HORAȚIU TRAIAN

Sibiu, Str. Aleea El Greco, nr. 4, jud. Sibiu .

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 93134/07.12.2023, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: „**Construire locuințe pentru seniori și corp clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere)**”, în Orașul Cisnădie, str. Livezii, FN, jud. Sibiu, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

AVIZ FAVORABIL

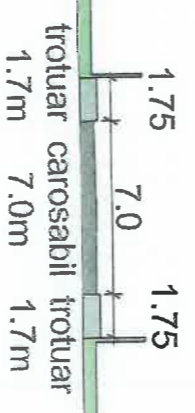
deoarece lucrarea mai sus menționată nu afectează obiectivele Sistemului național de transport gaze naturale, fiind amplasată la o distanță mai mare **de 200 m** față de acestea.

Menționăm că acest aviz este emis strict pentru lucrarea specificată în Certificatul de urbanism Nr.216 din 27.03.2023 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

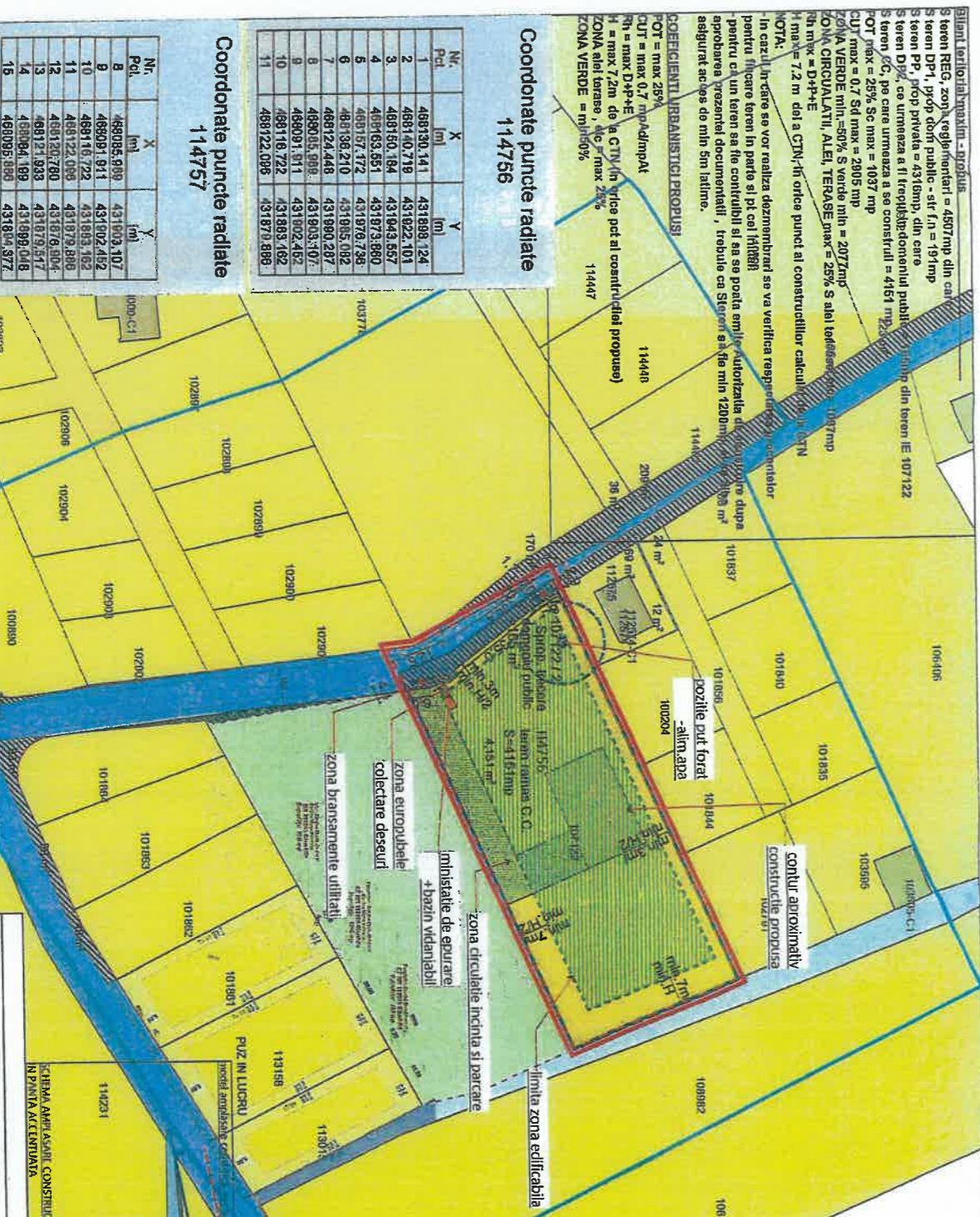
PROFIL STRADAL PROPUS



*Terenul în care nu se afla
în zona obiectului de proiect.*

data: 14.11.2023

Sector Pătrule
S.N. TRANSGAZ S.A.
P.L.C.A. E
D.M.S.



Coordonate puncte radiate 114756

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	488130.141	431898.124
2	488140.718	431922.101
3	488160.184	431943.657
4	488163.951	431973.960
5	488197.172	431978.735
6	488198.210	431915.082
7	488124.448	431980.287
8	488055.998	431913.107
9	488091.511	431902.452
10	488116.722	431883.462
11	488122.036	431878.888

Coordonate puncte radiate 114757

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
8	488085.999	431903.107
9	488091.511	431902.452
10	488116.722	431883.462
11	488122.036	431878.888
12	488124.780	431876.804
13	488121.833	431879.547
14	488084.189	431899.048
15	488085.999	431894.972

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI - PROPRIETARE AO
 - LIMITA TERENI GENERATOR - PUZ
 - LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPRIETARE AO
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD SAN CF
 - GARDURI EXISTENTE IN TEREN
 - LIMITA PROPRIETARI FAZA GEOMETRIE IN SISTEM TERENA
 - ZONA LOCUINE FCT: COMPLEMENTARE de reglementat PUZ
 - ZONA EDIFICABILA MAXIMA
 - CONTUR CONSTRUCTI POSIBILE ALUSTRATIV
 - SUPRAPERTE DE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEREDERA
 - ASIGURARI PROFILULUI DE 8am si strada - cosp din IE 19277
 - ACCES AUTOPIETROMUTILITATI
 - CONTUR CIRCULATI PUBLICE
 - ZONE VERZI PUBLICE AVANCENTE STRADA

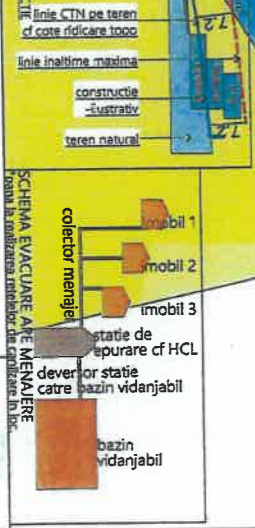
Beneficiar: OANCEA MARIUS-VIRGIL SI OANCEA ANCA-MARIA
str. Ocrul, nr 8, Selimbar, Jud.SB - RO | tel 075150464

Proiectant: SC UP-TOWN PROIECT SRL 132/1436/2008 | CUIE: RO 24416906
str. G-ral Mafteiu ex. 59024 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 241 97353

Proiect: PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE REȚELE STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATI
Jud. Sibiu, Loc. CISMADIOARA (Csanády), strada Konrad, fn., teren 4316mp, nr CF/ E 114756, 114757

Condiții: anușt, Traian Răușcă
Proiect: 1/2023, adușt, Traian Răușcă

Proiect nr: 1035B-2023
Nr. planșe: U43.1
Scara: 1:1.000
Data: mai. 2023



SCHEMA AMPLASAREI CONSTRUCTIILOR
IN PRIMA ALCENTIVATA

linie CTN pe teren
cf cote ridicare toop

linie inaltime maxima
constructie
- ilustrativ
teren natural

bazin 1
bazin 2
bazin 3
statie de epurare cf HCL
deversor statie catre bazin vidanjabil
bazin vidanjabil



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

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 98/23/SU-SB din 08.12.2023

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4048097 din 06.12.2023, adresată de către DAN HORAȚIU-TRAIAN, cu domiciliul în mun. Sibiu, str. _____, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesioniste, 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:

„PUZ Construire locuințe pentru seniori și corp de clădire cu funcțiuni conexe”
dispusă în județul Sibiu, oraș Cisnădie, str. Livezii, FN, CF 107838

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 TREFAS



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107838 Cisnadie

Nr. cerere	112054
Ziua	17
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159437823



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107838	Din acte: 4.100 Masurata: 4.150	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
120545 / 19/12/2022	
Act Notarial nr. 2294, din 16/12/2022 emis de Toma Ionela Laura;	
B9	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DAN HORATIU-TRAIAN, si sotia 2) DAN VALERICA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

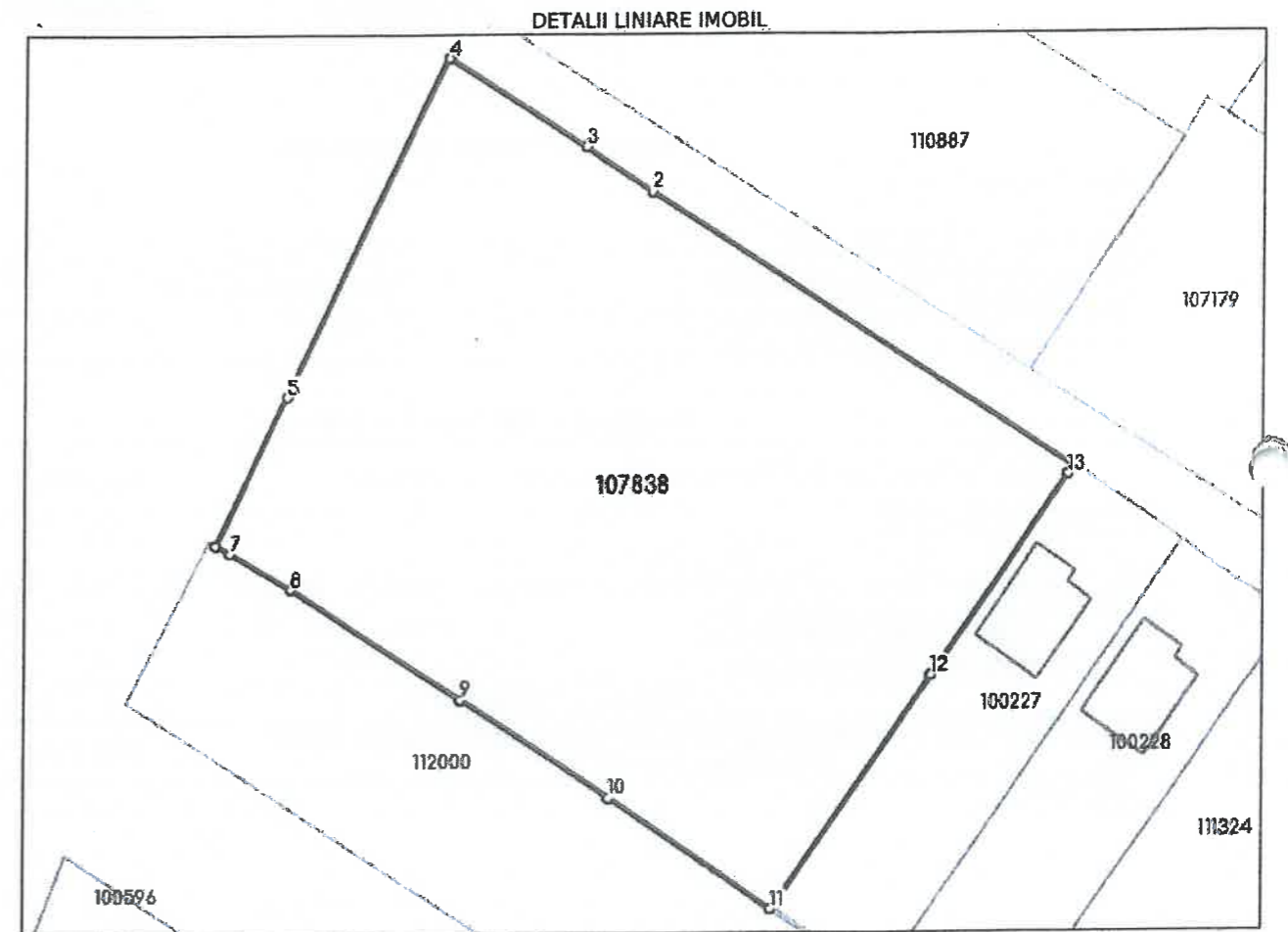


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107838	Din acte: 4.100 Masurata: 4.150	

* 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	livada	DA	4.150	30	1978/4/5	-	Imprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	53.366
2	3	8.304
3	4	17.13
4	5	39.209
5	6	17.292
6	7	1.79

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	7.458
8	9	21.439
9	10	18.733
10	11	20.76
11	12	29.802
12	13	25.508
13	1	1.127

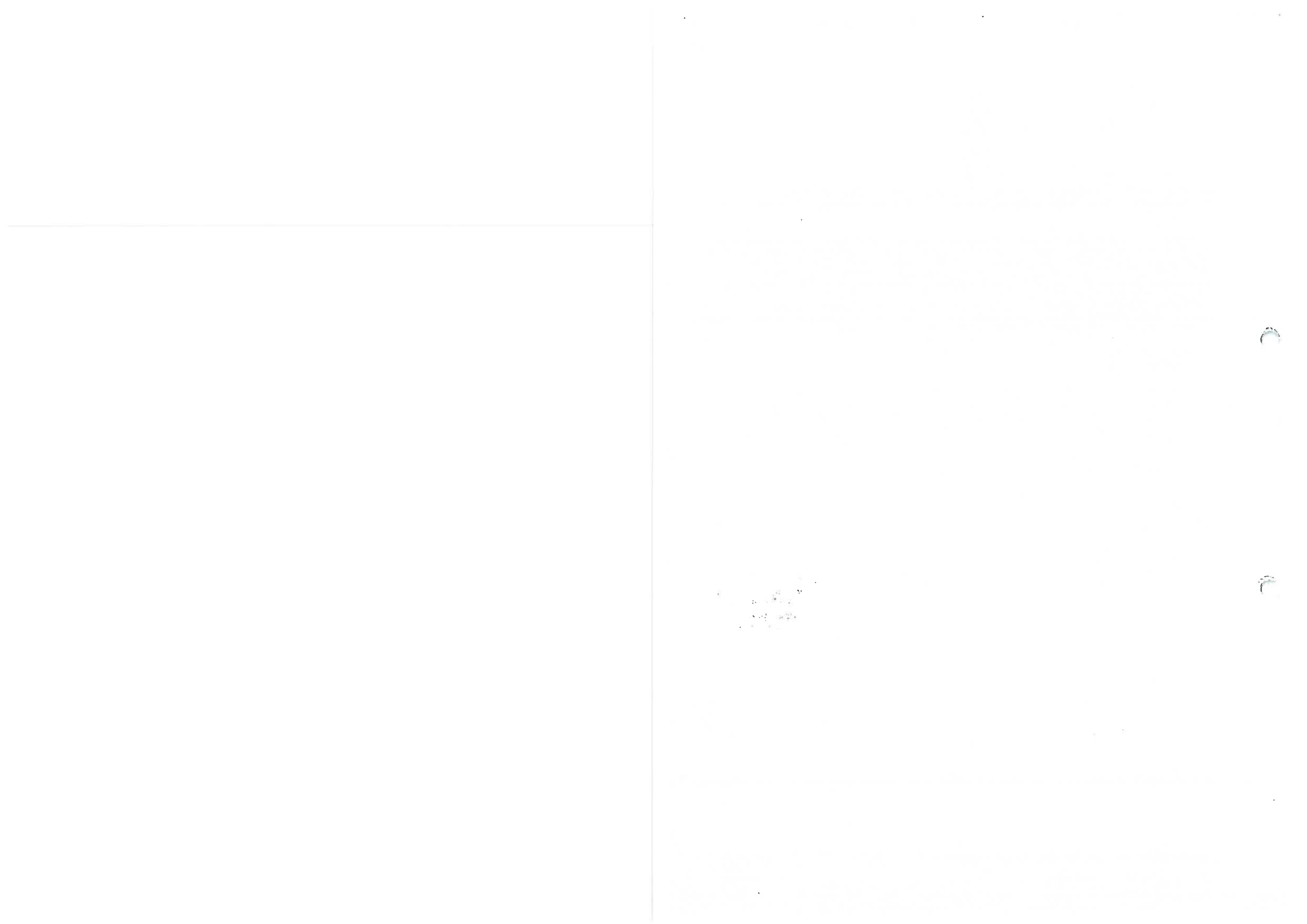
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

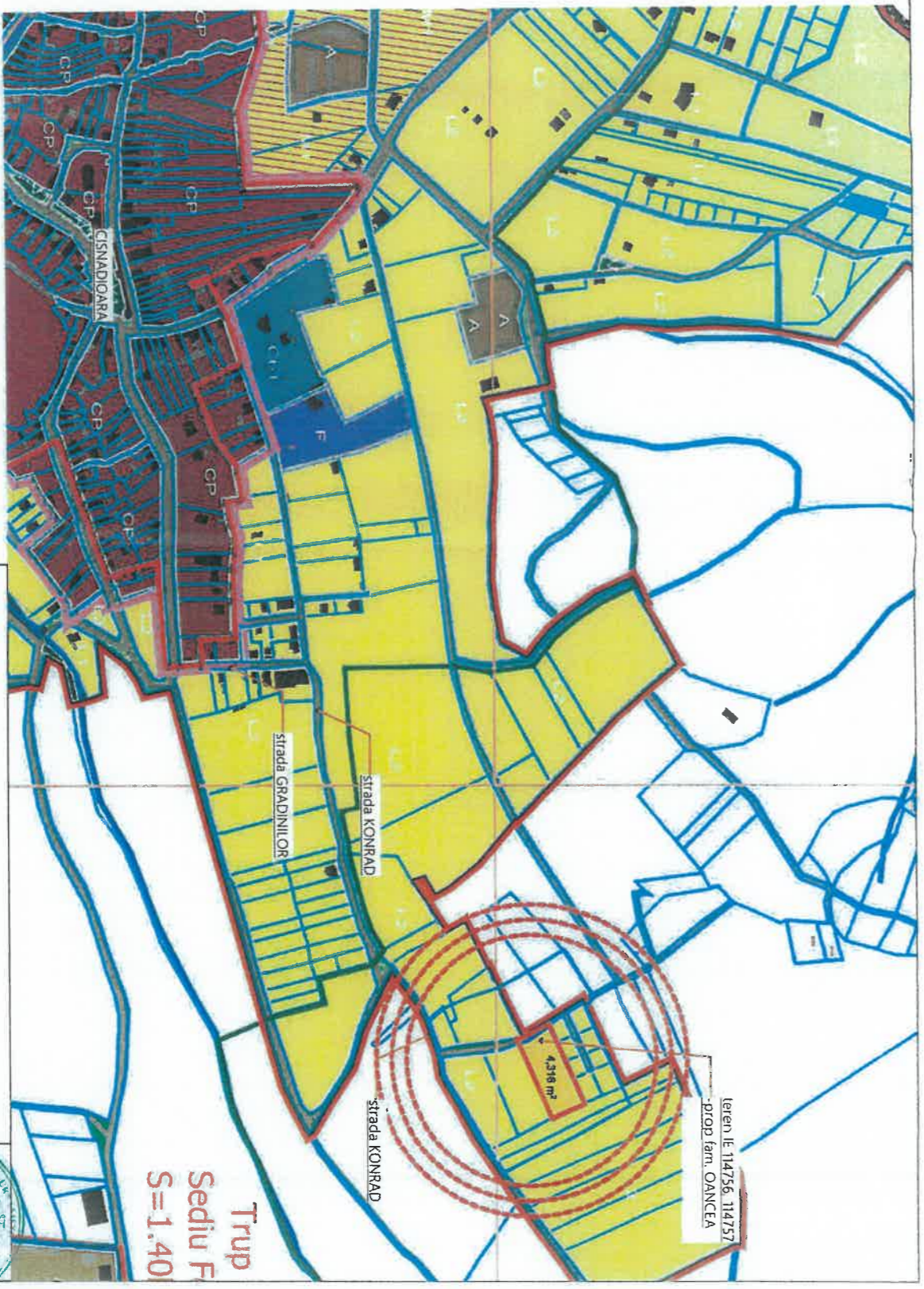
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

17/10/2023, 17:18





Trup
Sediu F
S=1.40

teren le 114756, 114757
- grup fam. OANCEA

4,316 m²

strada KONRAD

strada GRADINIILOR

strada KONRAD

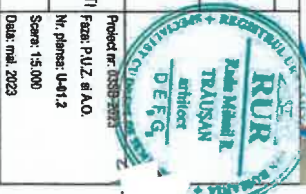
CISNADIOARA

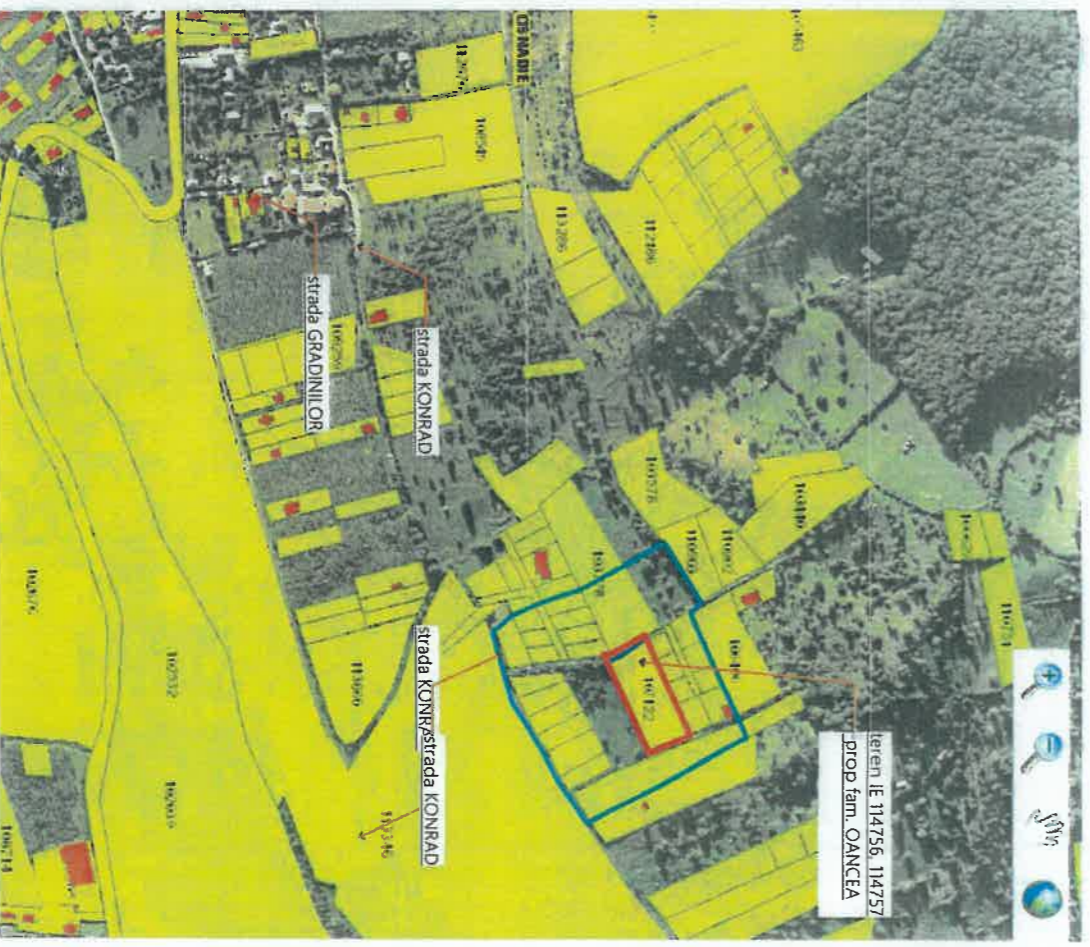
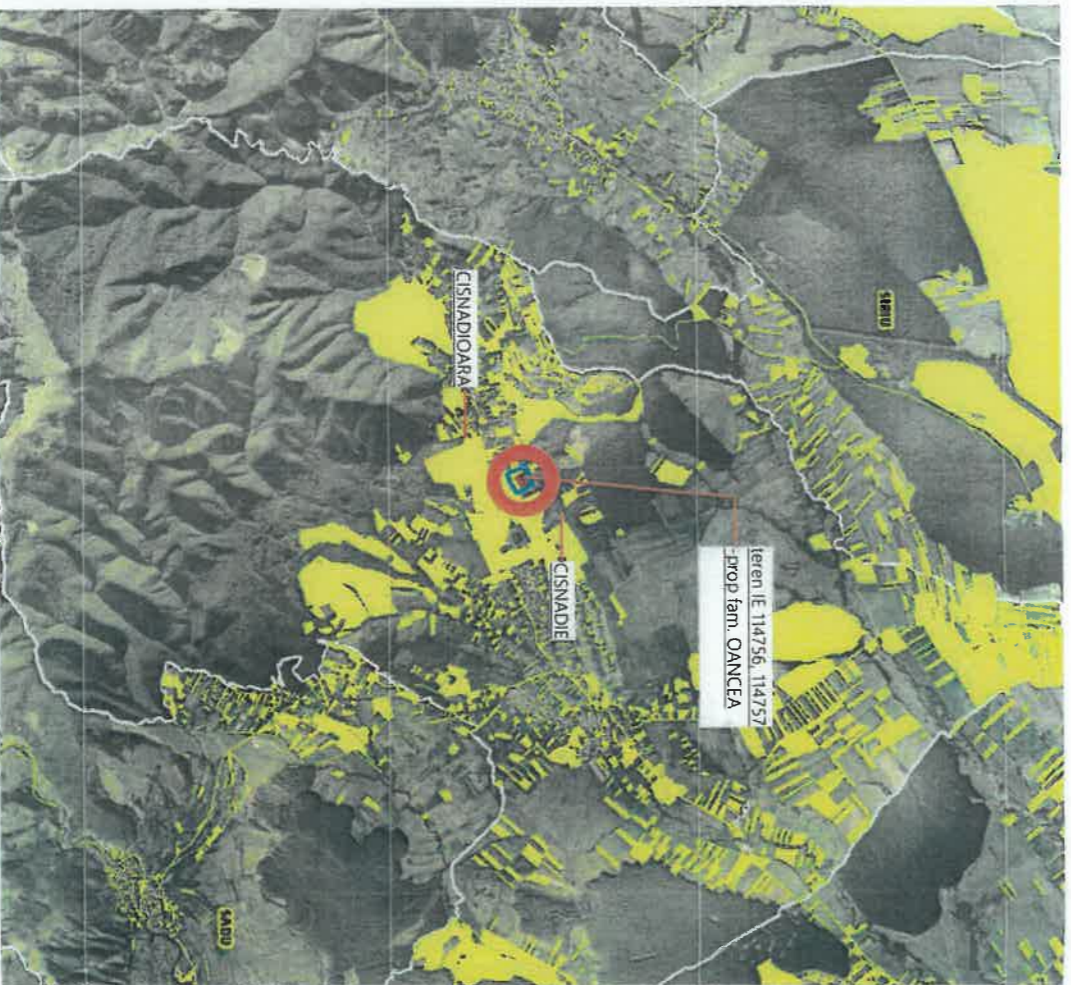
LEGENDA:

- LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI - PROMURARE AO
- LIMITA TEREN GENERATOR - PUIZ
- LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AO
- LIMITA PARCELE EXISTENTE I NR CAD SAU CF
- OAROURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA

68/03/SU-98 14 SEP 2023
INSPECTORATUL PERITRU
RITUALI DE URGENTA
AL JUDETELII SIBIU
VEZAI SARE
NECHIBANATE
Nr. 1

Beneficiar:	OANCEA MARIUS-VIRGIL SI OANCEA ANCA-MARIA str. Ocea, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO tel 075150464
Proiectant/Executant:	SC UP-TOWN PROIECT SRL 132/1436/2008 CUI: RO 24416906 Str. G-ral Magheru 66, 55054 Sibiu - RO office@up-town.ro +40 241 91553
Coordonate: arh.urb./Trasari Radu Mihail	planas: INCADRARE IN PUS CISNADIOARA
Proiect nr: 0258-2023	Plan: PUIZ si A.O.
	Nr. planas: U-41.2
	Scara: 1:5000
	Data: mai, 2023





LEGENDA:

- LIMITA ZONA DE REZIDENTIALIZARE - PROPRIETARE AO
- LIMITA TEREN GENERATOR - P.U.Z
- LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPRIETARE AO
- LIMITA PARCELE EXISTENTE / IN CAD. SAU CF
- GARDURI EXISTENTE IN TEREN
- LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA

14 SEP 2023

68/23/SU-SIS

INSTRUMENTARIE PENTRU
SITUAŢIA DE ÎNCADRARE
AL ADIEŢIILOR SIBIU
VIZAT ŞI
REZOLUŢIUNEA
NR. 1

Beneficiar: OANCEA MARIUS-VIRGIL SI OANCEA ANCA-MARIA
str. Ocnei, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO | tel 075150464

Proiectant/Utilizator: SC UP-TOWN PROJECT SRL J32/1436/2008 | CUI: RO 24416906
Str. G-ral Magheru 81, 55023 Sibiu, RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

Coordonate: wuhub, Trausem Rodu Măgura
Coordonate: wuhub, Trausem Rodu Măgura
Coordonate: wuhub, Trausem Rodu Măgura



Proiectant/Utilizator:
a Konrad / s.n., teren 4316mp, nr CF/IE 114756, 114757
M. Oancea, U-41.1
Scara: 1:50,000; 1:5,000
Data: mai, 2023

S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.

Activități de inginerie și consultanța tehnică legate de acestea

C.U.I. 38674999

O.R.C. J32/15/2018

TEL. 0757461904

Email: geoproconsultsibiu@gmail.com

STUDIUL GEOTEHNIC

privind condițiile de fundare pe amplasamentul:

**INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCȚIUNI
CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)**

**STRADA LIVEZII NR. F.N., CF 107838
CISNADIE
SIBIU
FAZA: P.U.Z.**

PROIECTANT:

S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.

BENEFICIAR:

SC WELLBUILD SRL



CAP. I – TEMA

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit la cererea beneficiarului SC WELLBUILD SRL care solicită stabilirea condițiilor de fundare pe amplasamentul „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)”, str. Livezii, nr. FN, CF 107838, orasul Cisnădie, jud. Sibiu.

La baza elaborării studiului geotehnic au stat:

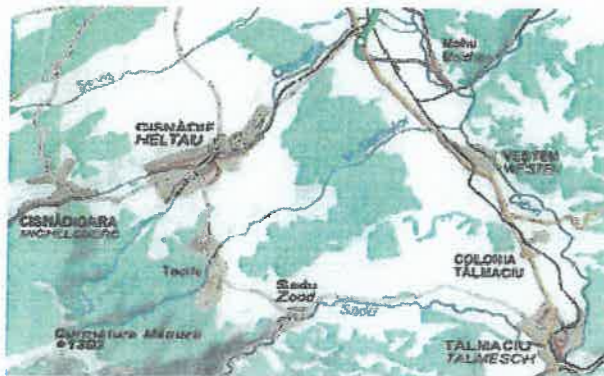
- observațiile directe pe teren;
- prevederile **NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII** – indicativ NP 074/2022, elaborate de UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCȚII BUCUREȘTI;
- identificarea naturii și stratificației terenului de fundare, starea și caracteristicile fizico-mecanice ale straturilor litologice care alcătuiesc terenul de fundare pe zona activă a fundațiilor;
- identificarea condițiilor hidrogeologice (nivelul și variația sezonieră a apelor subterane);
- încadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicității și adâncimii de îngheț;
- determinarea portanței terenului de fundare conform prevederilor STAS 3300/2/85;
- semnalarea unor condiții speciale ale amplasamentului și a terenului de fundare care pot influența desfășurarea normală a realizării și comportării în timp a construcției.

CAP. II – DATE GENERALE**II.1 Amplasament**

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării obiectivului proiectat este situată în perimetrul intravilan al orașului Cisnădie, mai exact pe str. Livezii, nr. FN, CF 107838, nr. CAD 107838, situat în partea sud-vestică a orașului Cisnădie.

**II.2. Relieful**

Orașul Cisnădie cuprinde două trepte de relief: - zona Munților Cibinului și ai Lotrului (la sud); - zona Depresiunea Sibiului 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 Sibiului sau Cibinului este situată între Munții Cibinului și ai Lotrului la sud-vest și Podișul Târnavelor la nord-est.

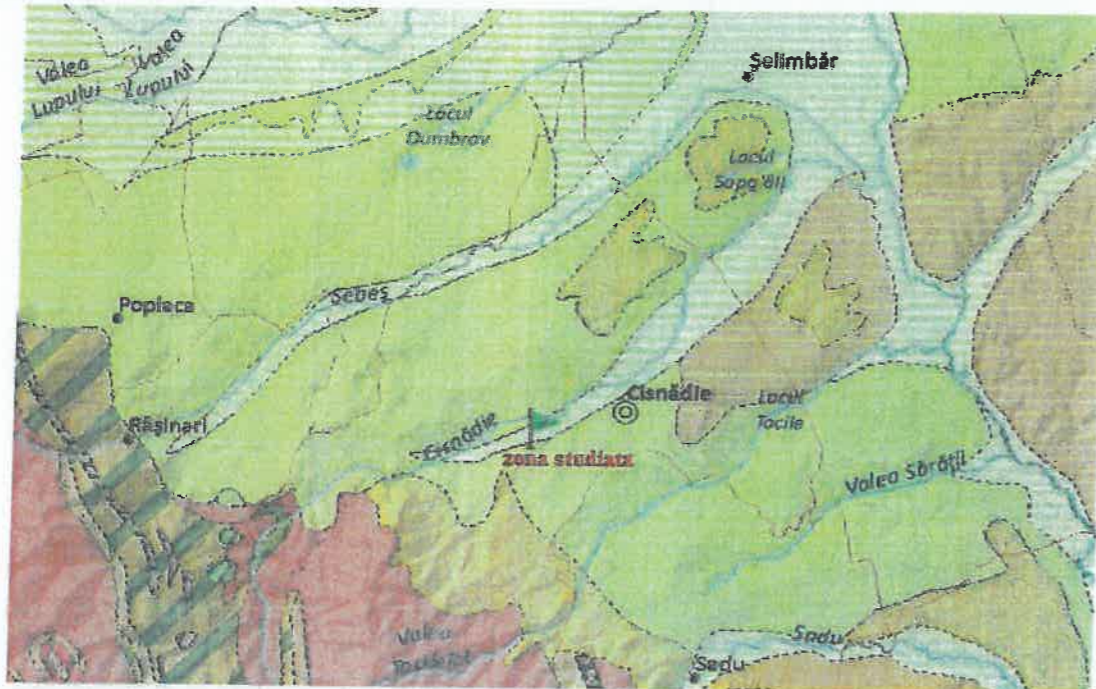


La contactul muntelui cu vatra depresiunii zona premontană/piemontana care 39 delimitează la sud depresiunea, este caracterizată de tapșane și trepte netede, datorate eroziunii și acumularilor de pietrișuri, cu înălțimi de maxim 800-900 m, oferind condiții favorabile pentru înființarea așezărilor chiar la baza muntelui. Zona premontană/piemontană se continuă spre nord-est până la rama abruptă a Podișului Târnavelor cu terase întinse, formate de-a-lungul râurilor și cu șesul aluvial mai coborât, alcătuind vatra depresiunii. Orașul Cisnădie se află la o altitudine de: + 450 m în zona centrală; + 436 m în partea de nord-est; + 481 m în partea

de sud-vest. Orașul Cisnădioara se află la o altitudine de: + 526 m în zona centrală; + 586 m în zona Dealului Cetații.

II.3 Geologia si geomorfologic

Zona montana este alcătuită din structuri geologice uniforme, constituite aproape în exclusivitate din sisturi cristaline și gnaise cu intercalate cu calcare cristaline, care pe alocuri se exploatează în regim de carieră. Relieful Depresiunii Sibiului dispus în trepte care coboară de la sud-vest spre nord-est este format din: - zona premontană/piemontană de la contactul cu rama montană cu înălțimi de max. 800-900 m, este alcătuită dintr-o alternanță de pietrisuri și nisipuri grosiere, cu prafuri argiloase și cu argile prafoase, datorate eroziunilor și asternute de ape pe sedimentele de marne și argile pontiene; - zona de câmpie premontană înaltă, coborând de la 600 la 400 m clădită din pietrisuri și luturi pleistocene; - zona de terase formate de-a lungul râurilor alcătuite din straturi de argilă prafoasă și prafuri nisipoase, intercalate cu nisipuri prafoase cu pietrisuri.



Din punct de vedere geologic, sunt prezente depozitele pleistocene (pe culmile dealurilor, de natură depozitară), depozitele panoniene (nisipuri și marne cu intercalatii de tufuri andezitice) și depozite halocene de natură aluvionară, caracterizate prin nisipuri și pietrisuri, de-a lungul luncii Visei. În ceea ce privește tectonica zonei, aceasta este caracterizată prin mișcările postpanoniene. Tot de condițiile tectonice (domuri și branhianticinale) și de cele litologice (nicipuri, roci gazeifere și marne) se leagă și prezenta gazului metan, localizat în 12 câmpuri gazeifere (la nivelul comunei se numără printre ele și cel de la Petis, sat aparținător comunei Seica Mare). Procese geomorfologice foarte des întâlnite în Podisul Hartibaciului, mai exact în partea de vest și nord-vest al acestuia sunt alunecările de teren (foto. 3 și 4), pe alocuri acestea fiind asociate cu ravenari și eroziuni în suprafață. Versanții mai puternic degradați îi întâlnim de-a lungul bazinului Calvei, Mosna, Valea Viilor, precum și în partea sudică la: Calbor, Cincsor, Feldioara, etc.

Din punct de vedere **geomorfologic** perimetrul este situat în sudul Bazinului Transilvaniei, bazin format în timpul mișcărilor geo-tectonice din faza Iaramică, ca urmare a prăbușirii 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 pietrișuri, nisipuri grosiere sau fine micacee.

Aceste depozite apar la zi doar în dealurile ce închid depresiunea la NV. În vatra depresiunii aceste depozite sunt acoperite de pietrișuri și nisipuri pleistocene, cu caracter deltaic, sedimentarea acestora continuând până la începutul Holocenului. Întreaga regiune este acoperită cu lehm (sedimente argilonisipoase), acesta formând roca mamă de sol.

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

Pannonianul din sudul depresiunii Transilvaniei este constituit din două complexe :

Un complex bazal marno-argilos de culoare vinetie, ce conține o bogată faună de congerii, melanopide și viviparide. În jurul localităților Apoldu și Toparcea din acest complex s-au colectat : congeria banatică, congeria zsigmondi, congeria partschi, paradacna lentzii etc. asociația de congerii și limnocardiide din complexul bazal ar situa depozitele în zona C/D a Pannonianului din Bazinul Vienei.

Un complex superior detritic, cu gresii friabile galbui și pietrișuri cu elemente rulate de cuarț alb, apoi nisipuri cuarțitice cu galetii moi și intercalatii de marne galbui-roscate sau cenușii, ce conțin cardiacee și congerii. În gresiile ce afloră în satul Mag se găsesc forme de congeria subglobosă.

Volihinianul-Bessarabianul este în continuitate de sedimentare, peste Buglovian se dispune Sarmatianului (întreg Volihinianul și partea inferioară a Bessarabianului), alcătuit din depozite cu un caracter psamitic, parțial psefitic. El cuprinde conglomerate poligene, gresii nisipoase cenușii, rubanate, tufuri bentonizate și argile. Conglomeratele conțin elemente rulate de cuarț fumuriu, sisturi cristaline, calcare, roci eruptive cu dimensiuni până la 5 cm. calcarele conțin o faună abundentă, rău conservată, de cardiacee, ceriti și trochide.

Depozitele Volihinianului și Bessarabianului se extind la sud de valea Muresului și sunt suportate de Tortonian. La Jeledinti afloră partea bazală a acestor depozite: gresiile și calcarele oolitice sunt dezvoltate la Tolita, Strei, Singiorgi și Santamaria de Piatra.

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, pietrișuri, nisipuri, calcare organogene, marne, argile, gipsuri, carbuni și intercalatii de piroclastite.

Tortonianul este reprezentat în baza prin "orizontul marmelor cu globigerine" un complex de breccii, marne tufacee cu globigerine, argile marnoase cenușii-albicioase uneori roscate, peste care se dispune un complex psefitic constituit din pietrișuri, nisipuri, precum și argile roșii cu pete verzui.

Tortonianul inferior, mai fiind numit și "complexul roșu", fără argumente paleontologice. Vârsta tortonian-inferioară, atribuită acestor depozite a fost dovedită de rezultatele analizelor micropaleontologice efectuate în marnele tufacee, în care s-a întâlnit o asociație de globigerine, asociație redusă ca număr de specii, dar abundentă ca număr de indivizi.

Depozitele orizontului superior, de o mare variație litologică, stau fie pe orizontul inferior al Tortonianului, fie ca sint dispuse transgresiv peste formațiunile mai vechi. Ele prezintă două faciesuri:

Faciesul marnos constituit din alternate de marne cenușii-vinetii, cu gresii nisipoase și mai rar argile.

Faciesul calcaros-grezos, alcătuit dintr-o succesiune de calcare galbui organogene, uneori oolitice.

Peste depozitele celor două faciesuri prezentate anterior urmează depozite lagunare care au o largă extindere, indicând o ușoară regresivitate a apelor în timpul Tortonianului.

Amplasamentul studiat conform hărții geologice scara 1:50000, foia 92.c SIBIU L-35-73-c, este dispus peste depozite ce aparțin complexului litologic superior, gazos nisipos cu prafuituri, din cadrul etajului Pannonian al Neogenului.

Structura litologică cuprinde:

- 0.00-0.30 m pamant vegetal;
- 0.30-4.00-5.00 m argile prafoase maronii, prafuri argiloase, uneori continand pietris mic;
- peste 5.00 m nisipuri, nisipuri cu pietrisuri galben-cafenii, indesate, legate in liant argilos.

II.4 Clima

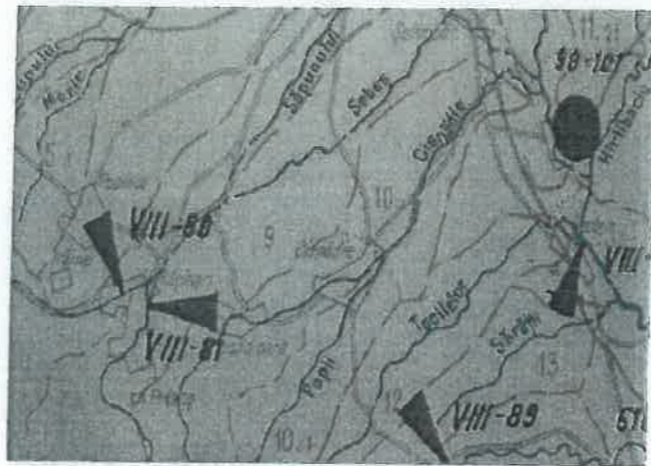
Particularitatile factorilor climatici din zona sub aspectul conditiilor climatice Bazinul Cibinului are un climat temperat moderat specific ținuturilor de dealuri înalte, elementele climatice prezintă valori ce influențează în permanență regimul hidric. Temperatura medie anuală a aerului variază între 6 și 9C, iar amplitudinea termică între 21 și 26C, cu mici diferențieri între fundul văii Cisnădiei și versanții și interfluviile mai înalte din partea de est a bazinului. Numărul maxim al zilelor cu îngheț este de 30 (în luna ianuarie), iar numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 115. Fenomenele de îngheț înregistrate pe râu sunt de la ace de gheață până la pod de gheață continuu.



Precipitatiile atmosferice Mediile anuale au valori de 500-700 mm. Numărul anual de zile cu precipitații este cuprins între 130 și 140, în sezonul cald căzând mai mult de 2/3 din cantitatea anuală. Precipitațiile maxime înregistrate căzute în 24 de ore sunt în august (în cinci ani), iunie și iulie (în câte patru ani) și în mai (în trei ani), acestea cad sub formă de aversă de multe ori și torențial depășind 25 l/mp/3h. Lunile cu media cea mai mică a cantităților de precipitații căzute în 24 ore se înregistrează în lunile decembrie și februarie. Cantitățile de precipitații nu cad uniform, astfel în nord-vest sunt în jur de 600 mm iar în est ajung la 700 mm. Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet pentru aceasta zona este de 1.00 m de la cota terenului.

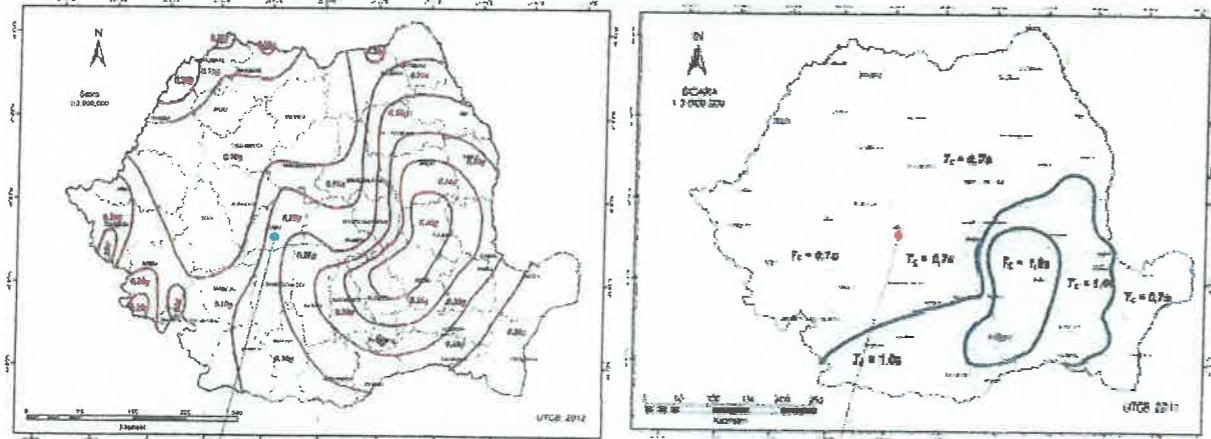
II.5. Hidrologice si Hidrogeologice

Rețeaua hidrografica de suprafata in perimetru studiat, formata din raul Cisnădie si afluentii care brazdeaza intravilanul orasului Cisnădie de la vest la est si de la nord la sud. Atat raul Cisnădie cat si afluentii acestuia au cate o zona mai mare sau mai mica inundabila datorita lipsei totale de lucrari sau cu lucrari depasite fata de gradul de asigurare.



II.6 Seismicitatea

In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se incadreaza in urmatoorii parametrii seismici: acceleratia terenului $a_g=0.20g$ iar perioada de colt $T_c=0.7sec.$

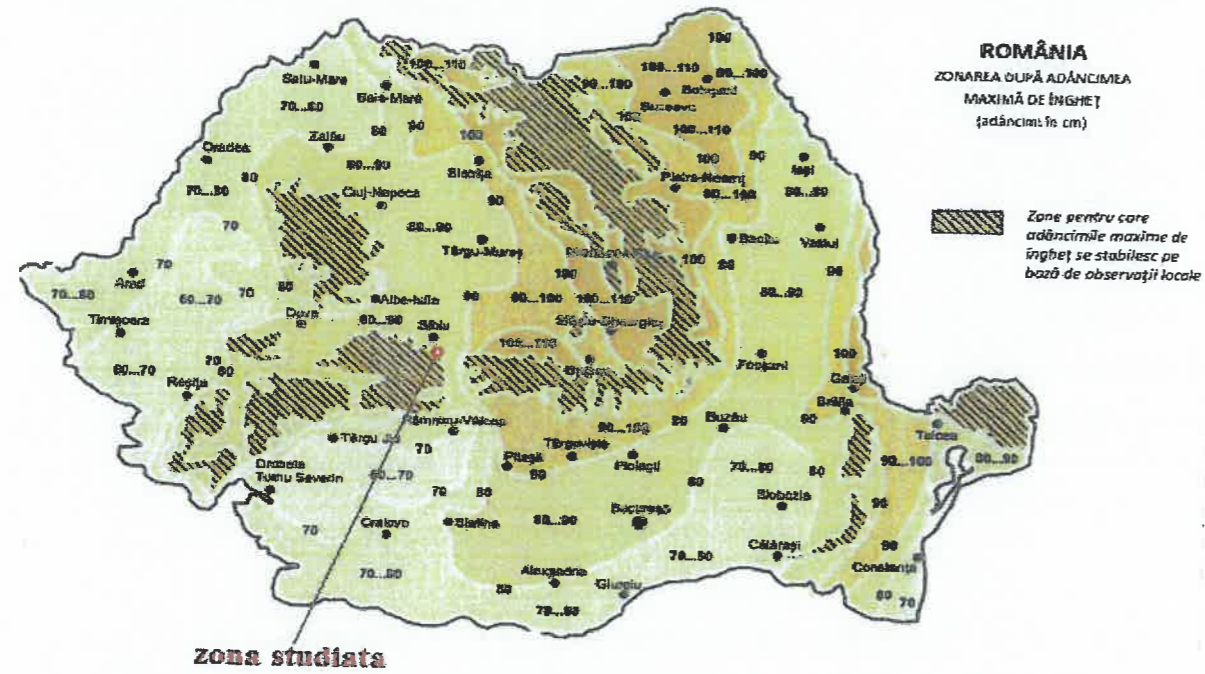


Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $T_c=0.7$ sec și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. Parametrii seismici în funcție de perioada de colt T_c și a accelerației de proiectare.

Amplasamentul studiat se incadreaza in regiunea seismică Fagaras, seismele fiind asociate cu falile structurale care afecteaza masivul Fagaras pe directia E-W.

II.7 Adancimea de inghet

Definita conform STAS 6054/1977, adancimea de inghet in zona amplasamentului investitiei este de cca - 0.90 m, de la nivelul Ts/Tn, actual.



III.STRATIFICATIA TERENULUI

III.1 Cercetarea terenului

Cercetarea terenului s-a facut prin sondaj deschis: s-a executat un foraj de explorare.

Forajul nr.1 indica:

- 0,00-0,40m strat vegetal;
- 0,40-3,50m argila prafoasa galbena-maronie plastic consistenta,
- 3,50-4,00m pietris mic in masa nisipoargiloasa galbui-maronie grosiera tare

Forajul nr.2 indica:

- 0,00-0,50m strat vegetal;
- 0,50-3,30m argila prafoasa galbena-maronie plastic consistenta,
- 3,30-4,00m pietris mic in masa nisipoargiloasa galbui-maronie grosiera tare

Pana la adancimea la care a fost executat forajul un au fost interceptate infiltrati de apa, dar poat apare infiltratie in functie de precipitatii..

Stratul de argila maronie are o textura laminara si sistoasa, structura fiind granulara fina.

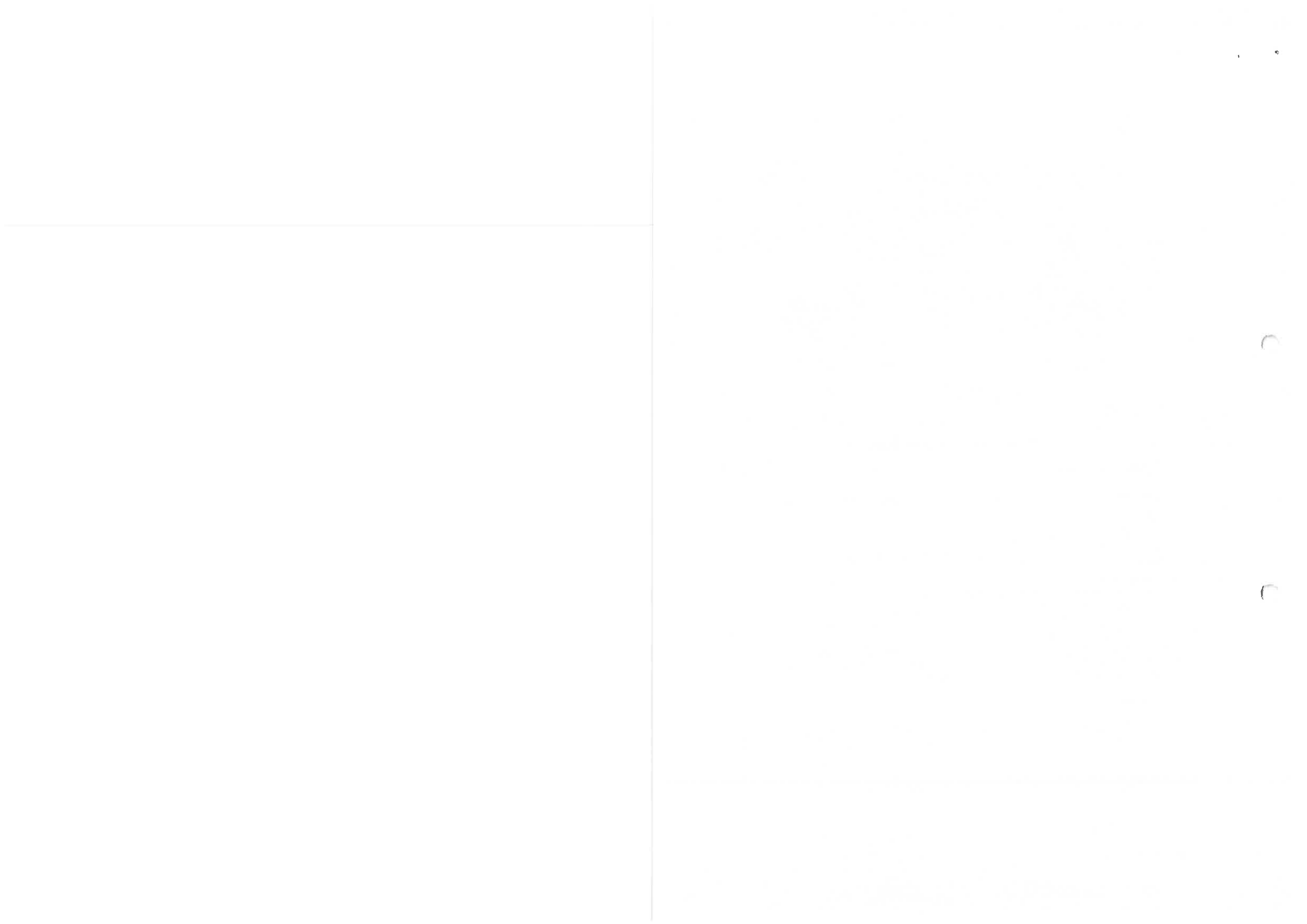
Stratificatia este uniforma si orizontala. Apele provenite din precipitatii, in lipsa unor santuri de drenare, se scurg cu greutate, stratul de argila prafoasa devenind impermeabil.

III.2. Categoria geotehnica

Conform N.P. 074-2022 categoria geotehnica este asociata cu riscul geotehnic. Acesta este redus in cazul categoriei geotehnice 1, moderat in cazul categoriei geotehnice 2 si mare in cazul categoriei geotehnice 3.

Factorii avuti in vedere pentru stabilirea riscului geotehnic sunt:

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
----------------------------	-----------	---------



conditii de teren	teren bun	2
apa subterana	fara epuismenete	1
clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	normala	3
vecinatati	fara riscuri	1
valori seismice	acceleratia 0,20g	2
riscul geotehnic	redus	9
Categoria geotehnic		1

Lucrarile de prospectare a terenului au constat din 1 sondaj deschise (foraje) din care s-au recoltat probe pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale startelor ce alcatuiesc terenul de fundare.

III.3 Date geotehnice

Stratul de fundare adica stratul de argila prafoasa galbena-maronie are urmatoorii indici geotehnici:

- granulometria: - argila: 50 %
- praf: 25 %
- nisip: 15 %
- pietris: 10 %
- - umiditatea naturala: $W_n = 21,8 - 27,2$ %
- indicele de consistenta: $I_c = 0,81 - 0,88$
- indicele de plasticitate: $I_p = 47,5 - 62,8$
- greutatea volumetrica: $\gamma_a = 18,5 - 20,5$ kN/m³
- porozitatea: $n = 37,5 - 43,5$ %
- indicele porilor: $e = 0,61 - 0,79$
- modulul de compresibilitate: $M_{2-3} = 8.350 - 11.280$ kPa
- tasare specifica: $ep_2 = 3,5 - 3,8$ cm/m
- unghiul de frecare interioara: $P = 17^\circ$
- coeziunea: $C = 60 - 75$ kPa

IV. CONCLUZII RECOMANDARI

Natura terenului pune in evidente posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare. Adancimea minima de fundare pentru constructia propusa, D_{fmin} va fi dictata de conditiile de proiectare, de dimensiunile propuse, modul de executie, pe stratul de argila prafoasa galbena-maronie plastic consistenta. Pentru toate calcule de rezistenta se vor lua in calcul valori ale presiunilor conventionale $P_{conv} = 290$ kPa.

La calculul terenului de fundare (stratul de argila prafoasa galbena-maronie plastic consistenta) se va considera presiunea conventionala de baza $P_{conv} = 290$ kPa, valabila pentru fundatii cu latimea de $B = 1.00$ m si $D_f = 2,00$ (adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat) conform STAS 3300/2/85. Pentru fundatii cu latimea $B = 0.60 - 0.80$ m si adancimea de fundare de 1.10, $P_{conv} = 290$ kPa. Se recomanda fundarea la -1,10 m fata de ctn pe stratul argila prafoasa galbena-maronie plastic consistenta, activa, incastarea fundatiilor va fi de 0,20 m in stratul bun de fundare si se va arma suplimentar talpa fundatie.

Se vor executa hidroizolatii cu dren de preluare a apelor de infiltratie, executarea trotuarelor se va face cu inclinatie spre exterior. Apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie, prin burlane si rigole special amenajate.

Se recomanda:

- ultimul strat de circa 20-30cm grosimea din sapaturile de fundare va fi executat imediat inainte de turnare betonului in fundatii;

- in cazul in care cota de fundare apar umpluturi locale recente sau strate plastic moi, nedepistate prin lucrarile de prospectare, acestea se vor excava integral. Talpa fundatiei va patrunde cel putin 20cm in stratul bun de fundare.
- locul ales pentru constructie sa fie bine curatat si nivelat, nu se permite stagnarea apei in sapaturile de fundare.
- se vor executa hidroizolatii cu dren de preluare a apelor de infiltratie.
- executarea trotuarelor se va face cu inclinatie spre exterior.
- apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie, prin burlane si rigole special amenajate.
- a proiectare se va tine cont de normativul P-100-1/2013 din care rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul V zona "D" avand $a_g = 0.20g$ si $T_c = 0.7s.a$
- adancimea de inghet data de STAS 6054/77 este de 0,90 m.

Pentru proiectare si executia fundatiilor structurilor proiectate se va tine cont de prevederile normativului "Normativ pentru proiectare structurilor de fundare directa" – indicativ NP 112-2012. La proiectarea si executarea lucrarilor de terasamente se va tine cont de prevederile " Normativului privind executarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industrial"- indicativ C169-88.

Pentru verificarea naturii terenului de fundare, a calitatii si gradului de compactare al umpluturilor se vor respecta prevederile reglementarii tehnice

"Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii"- indicativ C 56-85.

La executarea lucrarilor de terasamente pe timp friguros este obligatoriu respectarea masurilor generale si a celor specifice lucrarilor de pamant, prevazute in "Normativul pentru realizarea pe timp friguros a lucrarilor de constructii si a instalatiilor aferente", - indicative C16-84.

La proiectarea fundatiilor adanci proiectarea se va realiza conform normativului NP120-2014 "Normativ privind cerintele de proiectare si executie a excavatiilor adanci in zone urbane".

In aceste conditii proiectul se poate executa din punct de vedere al exigentelor geo cu conditiile de fundare si cu valorile de calcul prezentate mai sus. Acest studiu poate fi utilizat numai pentru obiectivul mentionat si faza mentionata P.U.Z. in totalitatea sa si pentru caracteristicile mentionate ale obiectelor. In cazul modificarii dimensiunilor, adancimilor de fundare si amplasamentelor obiectelor este necesara consultarea elaboratorului studiului pentru adaptarea recomandarilor sau stabilirea realizarii unor noi lucrari de investigatie, laborator si conceptie.

NOTA: La fazele avansate de proiectare sunt necesare executarea de noi foraje pentru detalierea stratificatiei terenului si pentru zona activa si precizarea conditiilor de fundare pentru fiecare amplasament in parte, in functie de particularitatile fiecarei constructii astfel incat studiul geotehnic sa cuprinda toate datele necesare proiectarii structurii de rezistenta.

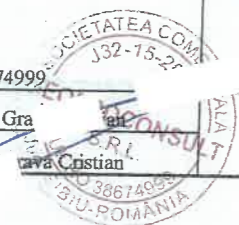
Deplasările in teren vor fi suportate de beneficiar sau constructor.

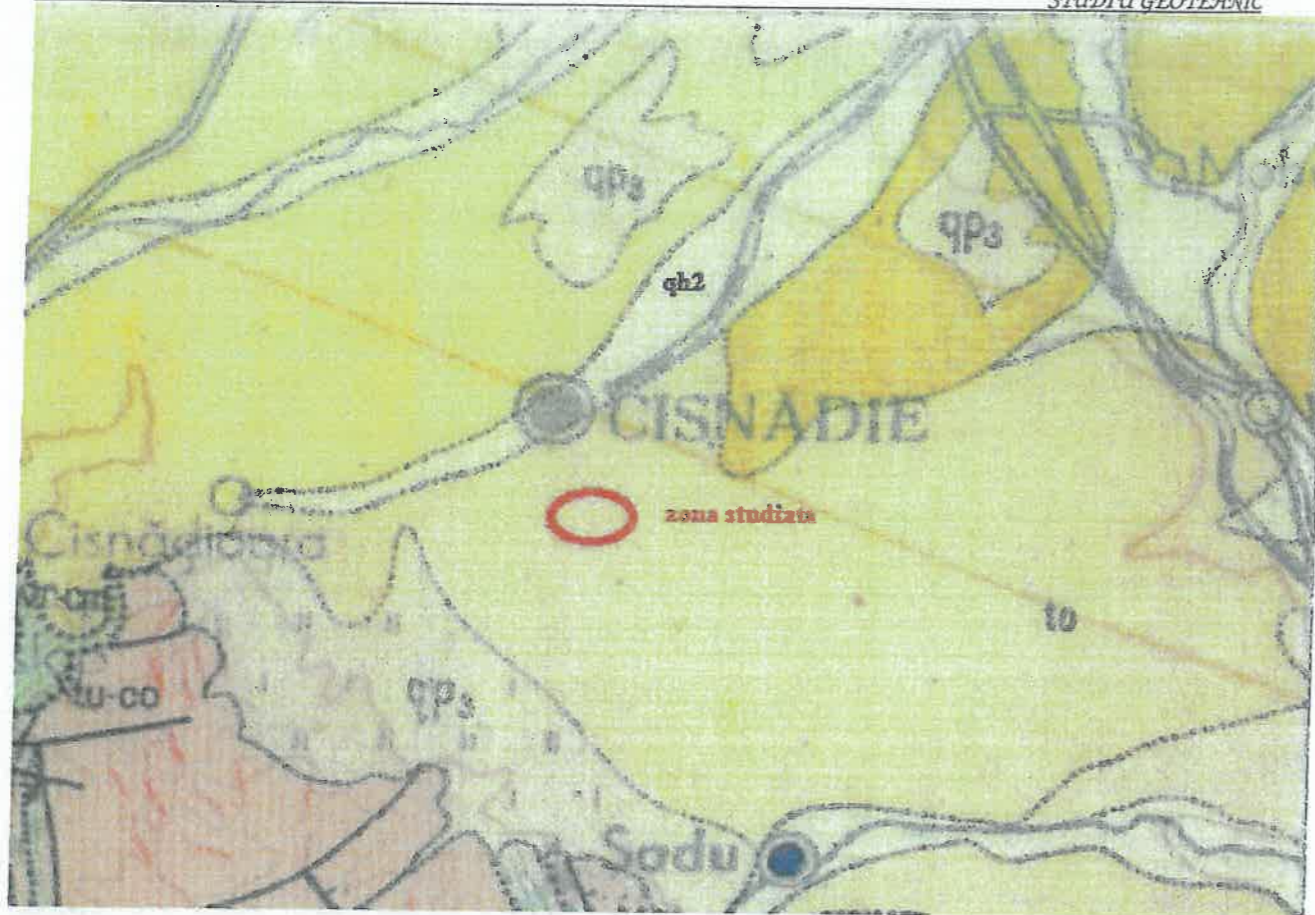
Intocmit,
Ing. Geo. Grava Cristig





GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIU GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)” PLAN DE INCADRARE	Plansa 1
J32/15/2018 CUI 38674999			
INTOCMIT	Ing. Geo. Gra	Beneficiar: SC WELLBUILD SRL	
VERIFICAT	Ing. G. Crăciun		








- ql₂** - pietrisuri si nisipuri, holocen – superior - cuaternar
- qp₃** - pietrisuri, blocuri, argile nisipoase - pleistocen – superior - cuaternar
- t₀** - breccii, conglomerate, nisipuri, marne, tufuri, sare - tortonian- miocen- neogen
- vh-b₁** - marne, nisipuri, pietrisuri tufurii, -bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
- vr+cm** - marne, calcare, gresii, - vraconian – inferior – cretacic
- tu+co** - breccii, calcare, gresii, marne – turonian-cenomaniian-superior-cretacic
- mi** - micasisturi, pargnaise – faciesul amfibolitelor

GEOPROCONSULT S.R.L.		STUDIUL GEOTEHNIC „INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCTIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)”; HARTA GEOLOGICA (preluare H. G. a ROMANIEI 1:200000/1968	Plansa 2
J32/15/2018 CUI 38674999			
INTOCMIT	Ing. Geo. Grava Cristina	Beneficiar: SC WELLBUILD SRL	
VERIFICAT	Ing. Geo. Grava Cristina		

FISA DE STRATIFICATIE

**„INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU
SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCTIUNI
CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON
RECREERE)”**

SC WELLBUILD SRL




Cota foraj		Cota apa	Grosime strat	STRATI-FICATIA	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. si felul probei	Cota proba	
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		strat vegetal			
					argila prafoasa galbena-maronie			
3,50			3,10					
					pietris mic in masa nisipoargiloasa galbui-maronie grosiera tare			
4,00			0,50					


 Intocmit
 Geol. Graya Crisuan

FISA DE STRATIFICATIE

„INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU
SENIORI SI CORP CLADIRE CU FUNCTIUNI
CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON
RECREERE)”

SC WELLBUILD SRL

Cota foraj		Cota apa	Grosime strat	STRATI-FICATIA	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. si felul probei	Cota proba	
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			
0,50			0,50		strat vegetal			
					argila prafoasa galbena-maronie			
3,30			2,80					
					pietris mic in masa nisipoargiloasa galbui-maronie grosiera tare			
4,00			0,80					


 Intocmit
 Ing. Geo. Grăya Cristian
 U. ROMANIA

