

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA nr.

privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru

"Introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 100266, 100264, 110263, 100262, beneficiar Dancu Vasile pentru SC ANV Capital Development SRL

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri, la data de octombrie 2024;

Analizând Referatul de aprobare nr. 23559/18.10.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 23583/18.10.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

Ținând cont de :

-prevederile P.U.G. Cisnădie aprobat prin H.C.L. nr. 238/2015 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al orașului Cisnădie;

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. ;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 25, art. 47 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 23 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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 100266, 100264, 110263, 100262, beneficiar Dancu Vasile pentru SC ANV Capital Development SRL, conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

Art. 2 Suprafața reglementată este de 49340 mp.

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

Art. 4 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

• **Indicatori urbanistici și regimul de înălțime**

Pentru zona de locuințe:

- POT max.: 35%

- CUT max.: 1,00mp ADC/mp teren

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

- H.max.= 7.00 m măsurată la cornișă și 10.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, de

la CTN.

Pentru zona spațiilor verzi (Lotul 41) :

- POT max: 15%

- CUT max. :0.15mp ADC/mp teren

- regimul de înălțime maxim admis: Parter

- H max. = 4.00 m măsurată la cornișă și 6.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, de la CTN

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona de locuințe

* funcțiuni admise:

- locuințe unifamiliale individuale, cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri, amplasate în regim de construire cuplat, sau izolat
- construcții anexe ale locuințelor (garaje, magazii, etc)

* funcțiuni admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiție ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250.0 m

- pentru arii desfașurate mai mari de 250.0 mp aceste tipuri de funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de documentații de urbanism de tip PUZ, avizate și aprobate cf. Legii

-pe parcelele dezvoltate cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii, etc) cu respectarea prevederilor din RLU aferent PUZ

* funcțiuni interzise:

-funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00,

-depozitare en-gros, depozitari de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Zona verde- lotul 41

* funcțiuni admise:

-spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă, spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă, mobilier urban, amenajări pentru locurile de joacă și odihnă, grupuri sanitare, filigorii, anexe ale terenurilor de sport, spații pentru parcaje.

* funcțiuni admise cu condiționări:

-se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

* funcțiuni interzise:

-orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare, orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate, nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDILOR

* Caracteristici ale parcelelor

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

* front la stradă de minim 14.00 m (pentru fiecare lot în parte)

* suprafața minimă a parcelelor va fi de 200 mp pentru locuințele construite în regim cuplat și 350 mp pentru locuințele construite în regim izolat

* adâncimea parcelei va fi mai mare, sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea a 73 de loturi destinate dezvoltării de locuințe.

* retragerea minimă față de aliniament :

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumurile nou propuse cu o distanță minimă de 5.00 m- conform Planșei nr. 2.0 Reglementări Urbanistice

- excepție va face **Lotul 1** unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 13.70 m și **Loturile 7, 8, 9, 10, 11** unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 7.30 m- conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanstice

* retrageri minime față de limitele laterale:

Construcțiile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai

înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. Construcțiile amplasate în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate, pe o adâncime de cel mult 15.00 m. După distanța de 15.00 m, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.00 m. Construcțiile se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m- conform Planșei de Reglementări

*** retrageri minime față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m- conform Planșei de Reglementări. Excepție va face **Lotul 29** unde construcția se va amplasa la o distanță minimă de 28.00 m- conform Planșei de reglementări. Construcțiile anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, H max. cornișă= 2.20 m. Dacă acestea sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

*** amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

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

*** amenajarea spațiilor libere/plantate**

suprafața minimă aferentă de spații verzi va reprezenta minim 45% din întreaga zonă reglementată. Prin documentația PUZ se propune asigurarea unei suprafețe de 5% din suprafața totală de teren propusă a fi introdusă în intravilan, destinată spațiilor verzi de proprietate a unei suprafețe de aproximativ 1619 mp în zona verde. De asemenea, se propune Lotul 41 cu destinația zone verzi private (agrement și sport) – conform Planșei nr. 2.0 Reglementări. Spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

*** asigurarea spațiilor pentru parcaje:**

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

*** realizarea accesului și a circulațiilor**

Toate construcțiile cor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publice, cu o ampriză totală de 8.50 m. Totodată, se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare De 1838 la o ampriză totală de 10.50 m- conform Planșei de Reglementări. În vederea realizării investițiilor de creare și/sau modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 7371 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizare conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele emise de către operatorii de rețele edilitare

- **alimentarea cu apă:** se propune branșarea la rețeaua existentă pe str. Cetății
- **canalizarea:** se propune racordarea la rețeaua existentă pe str. Cetății
- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei electrice din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse
- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei de gaze naturale din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse
- **salubritate:** proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 491 din 17.05.2021, Certificatul de Urbanism nr. 307 din 05.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 9707 din 23.05.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 8488 din 24.04.2023- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 31.08.2022 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8431 din 09.04.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu cu următoarea condiție:

- **până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local Cisnădie, este necesară prelungirea termenului de valabilitate a următoarelor avize: Apă- Canal S.A, Electrica și Transgaz SA. S-au adus în completarea documentației atasate și aceste avize cu prelungirea termenului de valabilitate.**

Art. 5 Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publică, cu o ampriză totală de 8,50 m și se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare De 1839 la o ampriză totală de 10,50 m-conform Planșei de reglementări. 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 URBAINE 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 Beneficiarul are obligația pe cheltuiala proprie să noteze în cartea funciara prezenta hotărâre, înainte de dezmembrarea parcelelor conform PUZ -ului aprobat prin aceasta.

Art. 8 Prezenta documentație de urbanism are valabilitate pe durata valabilității P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015.

Art. 9 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 8488/24.04.2023, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 10 Prezenta se comunică beneficiarului Dancu Vasile pentru SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL.

Art. 11 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Serviciului Arhitect Șef, Urbanism și Administrativ.

Art. 12 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de octombrie 2024, cu voturi „pentru”



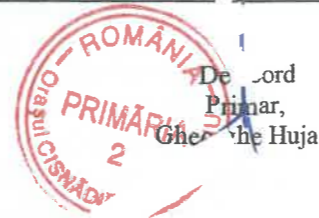
Difuzare:
1 ex. Institutia Prefectului - judetul Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidențe hotărâri
1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
1 ex. O.C.P.I. Sibiu
1 ex. Dancu Vasile pt. SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL
str. Crisanei nr.23, Sibiu
1 ex. afișaj



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI 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

Serviciul Arhitect șef, urbanism și administrativ
Nr. 22640/08.10.2024



RAPORT DE SPECIALITATE
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAI
"INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE" în CISNĂDIE, str.
CETĂȚII FN, CF. 100266, 100264, 110263, 100262, beneficiar DANCU VASILE pentru SC ANV
CAPITAL DEVELOPMENT SRL

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

Terenurile inițiatore prezentei documentații PUZ, în suprafață de 49340 mp, sunt situate parțial în extravilanul și parțial în intravilanul localității Cisnădie, str. Cetății FN.

Prevederi stabilite conform PUG și RLU al Orașului Cisnădie, proiect nr.1/2011, aprobat prin HCL nr. 238/2015:

-terenurile situate parțial în extravilan și parțial în intravilanul localității: UTR L2- Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi

Reglementări propuse prin PUZ și RLU aferent: "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE" :

• **Indicatori urbanistici și regimul de înălțime**

Pentru zona de locuințe:

- POT max.: 35%
- CUT max.: 1,00mp ADC/mp teren
- regim de construire propus: S+P+E, D+P+M/R
- H.max.= 7.00 m măsurată la cornișă și 10.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, de la CTN.

Pentru zona spațiilor verzi (Lotul 41) :

- POT max: 15%
- CUT max. :0.15mp ADC/mp teren
- regimul de înălțime maxim admis: Parter
- H max. =4.00 m măsurată la cornișă și 6.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, de la CTN

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona de locuințe

*** funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale individuale, cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri, amplasate în regim de construire cuplat, sau izolat
- construcții anexe ale locuințelor (garaje, magazii, etc)

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiție ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250.0 m

- pentru arii defășurate mai mari de 250.0 mp aceste tipuri de funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de documentații de urbanism de tip PUZ, avizate și aprobate cf. Legii

- pe parcelele dezvoltate cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazine, etc) cu respectarea prevederilor din RLU aferent PUZ

*** funcțiuni interzise:**

-funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00,

-depozitare en-gros, depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Zona verde- lotul 41

*** funcțiuni admise:**

- spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă, spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă, mobilier urban, amenajări pentru locurile de joacă și odihnă, grupuri sanitare, filigorii, anexe ale terenurilor de sport, spații pentru parcaje.

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

*** funcțiuni interzise:**

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare, orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate, nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDILOR

*** Caracteristici ale parcelelor**

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

* front la stradă de minim 14.00 m (pentru fiecare lot în parte)

* suprafața minimă a parcelelor va fi de 200 mp pentru locuințele construite în regim cuplat și 350 mp pentru locuințele construite în regim izolat

* adâncimea parcelei va fi mai mare, sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea a 73 de loturi destinate dezvoltării de locuințe.

*** retragerea minimă față de aliniament:**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumurile nou propuse cu o distanță minimă de 5.00 m- conform Planșei nr. 2.0 Reglementări Urbanistice

- excepție va face Lotul 1 unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 13.70 m și Loturile 7, 8, 9, 10, 11 unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 7.30 m- conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanstice

*** retrageri minime față de limitele laterale:**

Construcțiile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. Construcțiile amplasate în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate, pe o adâncime de cel mult 15.00 m. După distanța de 15.00 m, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.00 m. Construcțiile se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m- conform Planșei de Reglementări

*** retrageri minime față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m- conform Planșei de Reglementări. Excepție va face Lotul 29 unde construcția se va amplasa la o distanță minimă de 28.00 m- conform Planșei de reglementări. Construcțiile anexă se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, H max. cornișă= 2.20 m. Dacă acestea sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

*** amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

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

*** amenajarea spațiilor libere/plantate:**

suprafața minimă aferentă de spații verzi va reprezenta minim 45% din întreaga zonă reglementată. Prin documentația PUZ se propune asigurarea unei suprafețe de 5% din suprafața totală de teren propusă a fi introdusă în intravilan, destinată spațiilor verzi de proprietate a unei suprafețe de aproximativ 1619 mp în zonă verde. De asemenea, se propune Lotul 41 cu destinația zone verzi private (agrement și sport) – conform Planșei nr. 2.0 Reglementări. Spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

*** asigurarea spațiilor pentru parcaje:**

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

*** realizarea accesului și a circulațiilor:**

Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publică, cu o ampriză totală de 8.50 m. Totodată, se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare De 1838 la o ampriză totală de 10.50 m- conform Planșei de Reglementări. În vederea realizării investițiilor de creare și/sau modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 7371mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizare conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele emise de către operatorii de rețele edilitare

- **alimentarea cu apă:** se propune bransarea la rețeaua existentă pe str. Cetății
- **canalizarea:** se propune racordarea la rețeaua existentă pe str. Cetății
- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei electrice din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse.
- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei de gaze naturale din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse.
- **salubritate:** proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 491 din 17.05.2021, Certificatul de Urbanism nr. 307 din 05.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 9707 din 23.05.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 8488 din 24.04.2023- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 31.08.2022 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8431 din 09.04.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Sibiu cu următoarea conținut:

- ***până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local Cisnădie, este necesară prelungirea termenului de valabilitate a următoarelor avize: Apă- Canal S.A, Electrica și Transgaz SA. S-au adus în completarea documentației atasate și aceste avize cu prelungirea termenului de valabilitate.***

Beneficiarul are obligația pe cheltuiala proprie sa noteze în cartea funciara prezenta hotarare, inaintea dezmembrarea parcelelor conform PUZ -ului aprobat prin aceasta.

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.

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

Arhitect sef,
Ionela Jula



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. 23584/18.10.2024

către,
DANCU VASILE pentru SC ANV
CAPITAL DEVELOPMENT SRL

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL,
Județul Sibiu,
Primăria Orașului CISNĂDIE,
Arhitect-șef,

Ca urmare a cererii adresate de către **DANCU VASILE pt. SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL** cu domiciliul/sediul în județul Sibiu, loc. Sibiu, str. Al. Ioan Cuza nr. 3 înregistrată cu nr. 23210/15.10.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 23584/18.10.2024

Pentru "Introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe" în Cisnădie, str. Cetății FN, CF. 100266, 100264, 110263, 100262 Danco Vasile pentru SC ANV Capital Development SRL

Inițiatori: **Danco Vasile pentru SC ANV Capital Development SRL**

Proiectant general: SC URBAN PLANNING SRL

Proiectant de specialitate: ARH. Minea Alexandra Lucia

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

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: amplasat pe strada Cetății, nr. FN, în Cisnădie.

Se va studia zona delimitată conform planșei de reglementări;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

- **Indicatori urbanistici și regimul de înălțime**

Pentru zona de locuințe:

- POT max.: 35%

- CUT max.: 1,00mp ADC/mp teren

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

- H.max.= 7.00 m măsurată la cornișă și 10.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, de la

CTN.

Pentru zona spațiilor verzi (Lotul 41) :

- POT max: 15%

- CUT max. :0.15mp ADC/mp teren

- regimul de înălțime maxim admis: Parter

- H max. =4.00 m măsurată la cornișă și 6.00 m la coamă/atic superior, în punctul cel mai înalt, de la CTN

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona de locuințe

*** funcțiuni admise:**

- locuințe unifamiliale individuale, cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri, amplasate în regim de construire cuplat, sau izolat
- construcții anexe ale locuințelor (garaje, magazii, etc)

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiție ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250.0 m

- pentru arii desfașurate mai mari de 250.0 mp aceste tipuri de funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de documentații de urbanism de tip PUZ, avizate și aprobate cf. Legii

-pe parcelele dezvoltate cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazii, etc) cu respectarea prevederilor din RLU aferent PUZ

*** funcțiuni interzise:**

-funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00,

-depozitare en-gros, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Zona verde- lotul 41

*** funcțiuni admise:**

-spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă, spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă, mobilier urban, amenajări pentru locurile de joacă și odihnă, grupuri sanitare, filigorii, anexe ale terenurilor de sport, spații pentru parcaje.

*** funcțiuni admise cu condiționări:**

-se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

*** funcțiuni interzise:**

-orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare, orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate, nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDILOR

*** Caracteristici ale parcelelor**

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

* front la stradă de minim 14.00 m (pentru fiecare lot în parte)

* suprafața minimă a parcelelor va fi de 200 mp pentru locuințele construite în regim cuplat și 350 mp pentru locuințele construite în regim izolat

* adâncimea parcelei va fi mai mare, sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Prin prezentul PUZ se propune realizarea a 73 de loturi destinate dezvoltării de locuințe.

*** retragerea minimă față de aliniament :**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumurile nou propuse cu o distanță minimă de 5.00 m- conform Planșei nr. 2.0 Reglementări Urbanistice

- excepție va face **Lotul 1** unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 13.70 m și **Loturile 7, 8, 9, 10, 11** unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de 7.30 m- conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanstice

*** retrageri minime față de limitele laterale:**

Construcțiile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. Construcțiile amplasate în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate, pe o adâncime de cel mult 15.00 m. După distanța de 15.00 m, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.00 m. Construcțiile se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m- conform Planșei de Reglementări

*** retrageri minime față de limitele posterioare:**

Construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m- conform Planșei de Reglementări. Excepție va face **Lotul 29** unde construcția se va amplasa la o distanță minimă de 28.00 m- conform Planșei de reglementări. Construcțiile anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, H max. cornișă= 2.20 m. Dacă acestea sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

*** amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

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

*** amenajarea spațiilor libere/plantate**

suprafața minimă aferentă de spații verzi va reprezenta minim 45% din întreaga zonă reglementată. Prin documentația PUZ se propune asigurarea unei suprafețe de 5% din suprafața totală de teren propusă a fi introdusă în intravilan, destinată spațiilor verzi de proprietate a unei suprafețe de aproximativ 1619 mp în zona verde. De asemenea, se propune Lotul 41 cu destinația zone verzi private (agrement și sport) – conform Planșei nr. 2.0 Reglementări. Spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

*** asigurarea spațiilor pentru parcaje:**

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

*** realizarea accesului și a circulațiilor**

Toate construcțiile cor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publice, cu o ampriză totală de 8.50 m. Totodată, se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare De 1838 la o ampriză totală de 10.50 m- conform Planșei de Reglementări. În vederea realizării investițiilor de creare și/sau modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ 7371 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementari privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizare conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele emise de către operatorii de rețele edilitare

- **alimentarea cu apă:** se propune bransarea la rețeaua existentă pe str. Cetății
- **canalizarea:** se propune racordarea la rețeaua existentă pe str. Cetății
- **alimentarea cu energie electrică:** se propune extinderea rețelei electrice din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse
- **alimentarea cu gaze:** se propune extinderea rețelei de gaze naturale din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse
- **salubritate:** proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoierului în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 491 din 17.05.2021, Certificatul de Urbanism nr. 307 din 05.05.2023, Avizul de Oportunitate nr. 9707 din 23.05.2022, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 8488 din 24.04.2023- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 14/P.V. din 31.08.2022 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.03.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 8431 din 09.04.2024 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu cu următoarea condiție:

- ***până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local Cisnădie, este necesară prelungirea termenului de valabilitate a următoarelor avize: Apă- Canal S.A, Electrică și Transgaz S.A. S-au adus în completarea documentației atasate și aceste avize cu prelungirea termenului de valabilitate.***

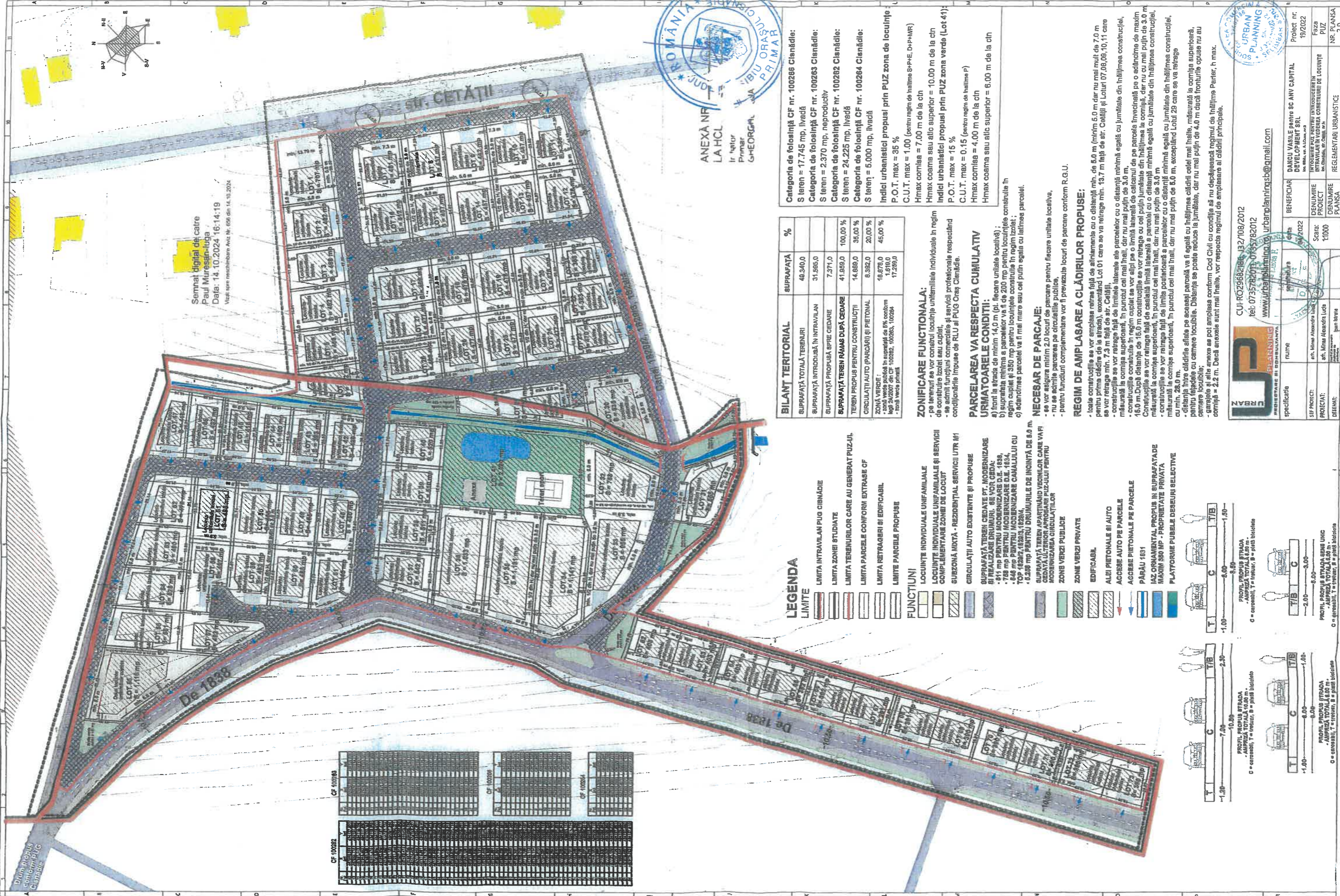
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. (g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de 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 șef,
Jula Ionela



Semnat digital de catre
Paul Muresan-luga
Data: 14.10.2024 16:14:19
Vizit: surs: neuschindam Aviz Nr. 656 din 14.10.2024



BILANT TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ	%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	40.340,0	
SUPRAFAȚĂ INTRODUSĂ ÎN ÎNTRAVILAN	31.595,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUSĂ SPRE CEDARE	7.371,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	41.969,0	100,00 %
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	14.689,0	35,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	8.392,0	20,00 %
ZONĂ VERDE:	18.678,0	45,00 %
- zonă verde publică în suprafață de 6% conform legii 24/2007 din CF 100262, 100263, 100264	1.619,0	
- zonă verde privată	17.269,0	

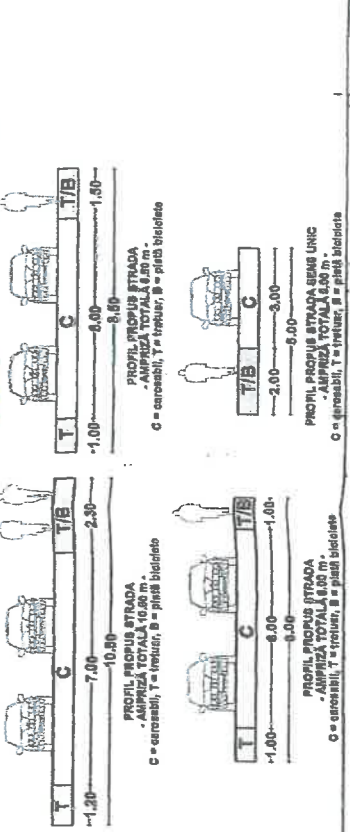
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
- pe terenuri se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim de construcție izolat sau cuplat;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiunile impuse de RLU al PUG Oraș Cluj-Napoca.

PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMĂTOARELE CONDIIȚII:
a) front la strada de minim 14,0 m (pe fiecare unitate locativă);
b) suprafața minimă a parcelelor va fi de 200 mp pentru locuințele construite în regim izolat și 350 mp pentru locuințele construite în regim cuplat;
c) ecodistanța parcelă va fi mai mare sau cel puțin egală cu latimea parcelei.

NECESAR DE PARCAJE:
- se vor asigura minim 2,0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- nu se admite parcare pe circulațiile publice;
- pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:
- locațiile construcțiilor se vor amplasa retrase față de aliniamentele cu o distanță min. de 6,0 m (minim 6,0 m dar nu mai mult de 7,0 m pentru prima căldire de la strada), exceptând Lot 01 care se va retrage min. 13,7 m față de str. Cetății și Loturi 07,09,09,10,11 care se vor retrage min. 7,3 m față de str. Cetății;
- construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcțiilor, măsurată la comișe superioare, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- construcțiile construite în regim cuplat se vor alina pe o limită laterală de calcanu de pe parcela învecinată pe o adâncime de maxim 16,0 m. După distanța de 16,0 m construcțiile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea la comișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 m. Măsurată la comișe superioare, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m;
- construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea construcțiilor, măsurată la comișe superioare, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m, exceptând Lotul 29 care se va retrage cu min. 28,0 m;
- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la comișe superioare, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,0 m decât frontul opus nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, h max. comișă = 2,2 m. Dacă anexele sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA ÎNTRAVILAN PUG CISMĂDIE
 - LIMITA ZONEI STUDIAȚE
 - LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUG-UL
 - LIMITA PARCELEI CONFORM EXTRASE CF
 - LIMITA RETRAGERII ȘI EDIFICABIL
 - LIMITE PARCELE PROPUSE
- FUNCȚIUNI**
- LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE
 - LOCUINȚE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
 - SUBZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIAL SERVICII UTR M1
 - CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE ȘI PROPUSE
 - SUPRAFAȚĂ TEREN CEDATE PT. MODERNIZARE ȘI REALIZARE DRUMURI, SE VOR CEDA:
 - 811 mp pentru modernizare d.l.e. 839,
 - 788 mp pentru modernizare d.l.e. 834,
 - 646 mp pentru modernizare canalului cu T.D. 8282, 10283, 10284,
 - 6288 mp pentru drumurile de incintă de 6,0 m.
 - SUPRAFAȚĂ TEREN APARTINĂND VECHILOR CARE VA FI CEDATĂ ULTERIOR APROXIMARI PUG-ULUI PENTRU MODERNIZAREA CIRCULAȚIILOR
 - ZONE VERZI PUBLICE
 - ZONE VERZI PRIVATE
 - EDIFICABIL
 - ALEI PIETONALE ȘI AUTO
 - ACCESSE AUTO PE PARCELE
 - ACCESSE PIETONALE PE PARCELE
 - PĂRAU 1831
 - IAZ ORNAMENTAL PROPUȘ ÎN SUPRAFAȚADE MAXIM 300 MP - PROPRIETATE PRIVATĂ
 - PLATFORME PUBLICE DESEURI SELECTIVE



Categoria de folosință CF nr. 100266 Cismădie:
S teren = 17.745 mp, livadă

Categoria de folosință CF nr. 100263 Cismădie:
S teren = 2.370 mp, neproductiv

Categoria de folosință CF nr. 100262 Cismădie:
S teren = 24.225 mp, livadă

Categoria de folosință CF nr. 100264 Cismădie:
S teren = 6.000 mp, livadă

Indici urbanistici propuși prin PUG zona de locuințe:
P.O.T. max = 35 %
C.U.T. max = 1,00 (pentru regim de înălțime S-P+E, D+P+MR)
Hmax comișă = 7,00 m de la ctn
Hmax coama sau altc superior = 10,00 m de la ctn
Indici urbanistici propuși prin PUG zona verde (Lot 41):
P.O.T. max = 15 %
C.U.T. max = 0,15 (pentru regim de înălțime P)
Hmax coama sau altc superior = 6,00 m de la ctn

CUI: RO296828RBC-132708/2012
tel: 0735782071, 0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanning@gmail.com

specificatie	NUME	PROFESIUNEA	DATA	BENEFICIAR	PROIECT NR.
SF. PROIECT:	dr. Mircea Alexandru Luce	arhitect	04/2022	DANCIU VASILE PARTNER SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL	19/2022
PROIECTI:	dr. Mircea Alexandru Luce	arhitect		INTROUCERE PUG PENTRU INTRODUCEREA ÎN ÎNTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	Faza PUG
DESEMNAȚI:	dr. Mircea Alexandru Luce	arhitect		REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA 2.0

PROFIL PROPUS STRADA
- AMPRAZĂ TOTALĂ 6,00 m
C = cerasabil, T = trotuar, B = plată bicicliste

PROFIL PROPUS STRADA
- AMPRAZĂ TOTALĂ 4,00 m
C = cerasabil, T = trotuar, B = plată bicicliste



B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZIRII

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**
- Beneficiar **DANCU VASILE PENTRU SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL**
str. A.I.Cuza, nr.3, oraș Sibiu, jud. Sibiu
- Adresă lucrare str. Cetății, fn, loc.Cisnădie, jud. Sibiu
- Proiectant general **SC URBAN PLANNING SRL**
str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu
- Date de recunoaștere a documentației **Proiect nr. 19/2022**

1.2.CUPRINS :

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

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

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 01/2021 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Autorizarea executării lucrărilor se va face doar dacă se respectă prevederile și condițiile impuse de prezentul regulament și de legislația în vigoare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

Se va executa un branșament de apă de rețea care se va cupla la rețeaua de apă Fp 150 mm existentă pe str. Cetății și se va monta un cămin de apometru la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse prin puz în care se va monta contorul de rețea. Se vor realiza apoi rețele de apă pe străzile modernizate și nou propuse prin PUZ și se vor branșa toate loturile conform proiectului de specialitate și a avizului SC Apă Canal SA Sibiu.

Pe străzile propuse prin puz se vor realiza rețele gravitaționale cu descărcare într-o stație de pompare, amplasată în punctul minim ca înălțime al terenului.

Realizarea unui racord gravitațional de rețea, cuplat la rețeaua PVC 250 mm existentă pe str. Cetății pentru apa menajeră, cu cămin de vizitare amplasat la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse. Pentru loturi se vor realiza racorduri individuale gravitaționale. Se interzice deversarea apelor pluviale în canalizarea menajeră. Se va realiza o rețea de pluviale pe toate străzile din puz cu descărcare prin guri de deversare în pâraul 1831. Se vor executa racorduri pluviale pentru fiecare incintă cu, cămine de racord.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

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

Dezmembrările necesare sunt evidențiate în planșa 3.0 Reglementări urbanistice – regim juridic și obiective de utilitate publică.

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

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

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

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

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

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- locuințe unifamiliale individuale sau cuplate cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe unifamiliale individuale cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri în regim de construire cuplat sau izolat.

- se admit construirea de anexe ale locuințelor sau garaje conform Cod Civil.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- pe parcelele cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazine...), cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament de urbanism.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

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

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

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

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

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

- stații de betoane;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice;

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

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la strada de minim 14,0 m (pt. fiecare unitate locativă) ;
- b) suprafața minimă a parcelelor va fi de 200 mp pentru locuințele construite în regim cuplat și 350 mp pentru locuințele construite în regim izolat ;
- c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumurile nou propuse cu o distanță min. de **5.0 m** (minim 5.0 m dar nu mai mult de 7.0 m pentru prima clădire de la strada). Excepție va face Lotul 01 unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul propus dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de **13.7 m** și Loturile 07, 08, 09, 10, 11 unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dispres str. Cetății cu o distanță minimă de **7.3 m**,

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

- construcțiile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.0 m**,

- construcțiile amplasate în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate, pe o adâncime de cel mult **15.0 m**. După distanța de 15.0 m, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0 m**.

Construcțiile se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.0 m**,

- construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.0 m**. Excepție va face Lotul 29 unde construcția se va amplasa la o distanță minimă de **28.0 m**.

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publică, cu o ampriză totală de **8,5 m**.

-totodată, se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare DE 1838 la o ampriză de 10,50 m și a drumului de exploatare DE 1834 la o ampriză de 8,50 m, deoarece pe aceste drumuri se poate realiza legătura propusă prin PUG între str. Cetății și str. 1 Decembrie.

- din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de teren de 811 mp pentru modernizarea drumului de exploatare nr. 1838 drum (suprafață informativă, care va fi stabilită de măsurători topografice mai exacte).

-din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de teren de 758 mp pentru modernizarea drumului de exploatare nr. 1834 drum (suprafață informativă, care va fi stabilită de măsurători topografice mai exacte).

-din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de teren de 546 mp pentru modernizarea drumului (având canal) cu top 1829/2, 1829/3, 1829/4 (suprafață informativă, care va fi stabilită de măsurători topografice mai exacte) pentru a avea o ampriză de 8,50 m.

-pentru drumurile de incintă de 8,00 m lățime și pentru aleile de acces se va utiliza o suprafața de teren de 5.258,0 mp.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va calcula ținându-se cont de funcțiunile propuse.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va executa un branșament de apă de rețea care se va cupla la rețeaua de apă Fp 150 mm existentă pe str. Cetății și se va monta un cămin de apometru la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse prin puz în care se va monta contorul de rețea. Se vor realiza apoi rețele de apă pe străzile modernizate și nou propuse prin PUZ și se vor branșa toate loturile conform proiectului de specialitate și a avizului SC Apă Canal SA Sibiu. Extinderea rețelei de apă se va realiza conform proiect nr.192/2023 realizat de către ing Teglăș Dorin.

- pe străzile propuse prin puz se vor realiza rețele gravitaționale de canalizare cu descărcare într-o stație de pompare, amplasată în punctul minim ca înălțime al terenului. Se va realiza un racord gravitațional de rețea, cuplat la rețeaua PVC 250 mm existentă pe str. Cetății pentru canalizare menajeră, cu cămin de vizitare amplasat la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse. Pentru loturi se vor realiza racorduri individuale gravitaționale. Se interzice deversarea apelor pluviale în canalizarea menajeră. Se va realiza o rețea de pluviale pe toate străzile din puz cu descărcare prin guri de deversare în pârâul 1831. Se vor executa racorduri pluviale pentru fiecare incintă cu, cămine de racord. Extinderea rețelei de canalizare se va realiza conform proiect nr.192/2023 realizat de către ing Teglăș Dorin.

- se propune extinderea rețelei de energie-electrică din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile propuse și realizarea de branșamente pentru fiecare parcelă, conform avizului tehnic de racordare ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de către furnizorul de energie electrică din zona.

- telefonizarea zonei se va face de catre firmele private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune Internet. Se vor lua masuri ca aceste firme sa faca investitiile necesare astfel incat racordurile la rețeaua de cablu si telefonie sa fie facuta îngropat si nu aparent.
- pentru încălzirea locuințelor se vor utiliza centrale pe gaze naturale prin extinderea rețelei din str Cetății sau cu centrale electrice.
- se propune extinderea rețelei din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile propuse și realizarea de bransamente pentru fiecare parcelă, conform avizului tehnic de bransament ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de catre furnizorul de gaze naturale din zona.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- bransamentele la locuințele propuse se vor realiza prin grija proprietarilor.
- în timpul construirii locuințelor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeuri menajere, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea deșeurilor in sistem selectiv.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafața minimă aferentă spațiilor verzi va reprezenta minim 45% din întreaga zonă reglementată.
- se propune asigurarea unei suprafețe de 5% din suprafața totală de teren propusă a fi introdusă în intravilan, destinată spațiilor verzi de utilitate publică, conform Legii nr.24/2007. Prin urmare se propune schimbarea regimului de proprietate a unei suprafețe de aproximativ 1.619 mp în zonă verde.
- de asemenea, se propune Lotul 41 cu destinația zone verzi private (agrement și sport) conform Planșei nr.2.0 Reglementări urbanistice.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT (maxim) = 35 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi D+P+M/R, S+P+E = 1.0 mp ADC/mp teren

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE – ZONA VERDE (LOT 41)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

– spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă și odihnă;
- grupuri sanitare, filigorii, anexe ale terenurilor de sport;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei.

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

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

- conform planșei de Reglementări urbanistice și după realizarea de măsurători topometrice exacte în teren.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- toate construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamente cu o distanță minimă de 5.0 m

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

- construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m,

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

- distanța între clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, pentru fațadele cu camere locuibile,

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- din drumul de incintă propus.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- nu este cazul. Zona se va utiliza de către parcelele din cadrul prezentei dezvoltări urbanistice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 4.00 pentru un regim maxim de înălțime P

H maxim coama sau atic superior = 6.00 pentru un regim maxim de înălțime P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- după necesități.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice inclusiv pentru segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente în cazul terenurilor de sport;
- nu se recomandă realizarea de împrejmuiri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

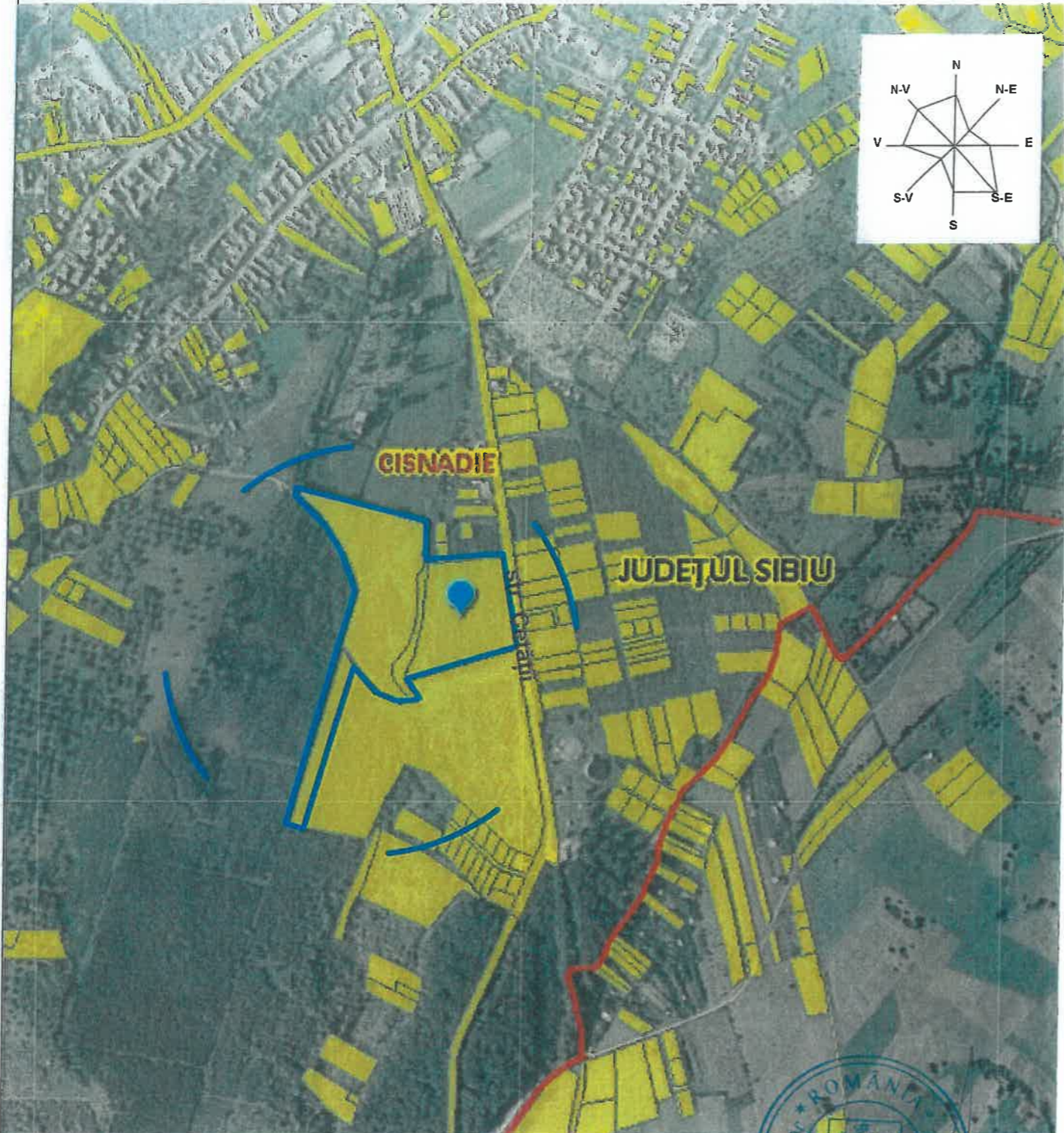
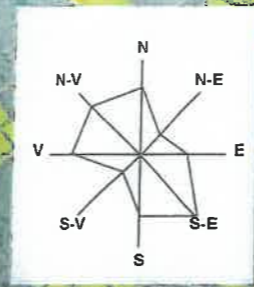
- POT (maxim) = 15 %

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

- CUT maxim pentru înălțime P = 0.15 mp ADC/mp teren



Întocmit,
arh. **Alexandra Lucia MINEA**
nțiat în conservare și restaurare de
arhitectură: **Ioan ISTRATE**



LEGENDA

- LIMITA UAT CISNĂDIE
- LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZ-UL

ROMANIA
JUDEȚUL SIBIU
ORĂȘUL CISNĂDIE
Primar
GHEORGHE FLUMĂR

ROMANIA
JUDEȚUL SIBIU
CISNĂDIE
SOCIETATEA COMERCIALĂ
URBAN PLANNING SRL
CUI: 29662186
J 32/109/2012
SELIBĂR-SIBIU



CUI RO29662186 J32/108/2012
tel: 0735782011-0735782012
www.urbanplanning.ro, urbanplanningsb@gmail.com

specificatie	nume	data	BENEFICIAR	DANCU VASILE pentru SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL <small>loc. Sibiu, str. A.I.Cuza, nr.3</small>	Proiect nr: 19/2022
SEF PROIECT:	arh. Minea Alexandra Lucia	04/2022	DENUMIRE PROIECT	INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE <small>loc. Cisnădie, str. Celăușii, nr.11</small>	Faza PUZ
PROIECTAT:	arh. Minea Alexandra Lucia		DENUMIRE PLANSA	INCADRARE IN ZONA	NR. PLANSA 0.2
DESEANAT:	<small>Responsabil in conservare proiectare de arhitectura</small> Ioan Istrate				

3. REGIMUL TEHNIC

- * SUBZONA: EXTRAVILAN SI INTRAVILAN L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- * CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: REALIZARE DRUMURI CU PROFIL MINIM CONFORM RLU SI RGU
- * ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7,2m la coama, cu cota 0,0 situata la maxim 0,3m fata de CTN);
- * ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: CONFORM PUZ CU APROBARE HCL
- * POT: (maxim) = 45%
- * CUT: maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren
- * PAJISTILE, FANEATA POT FI INTRODUSE IN INTRAVILAN CU AVIZUL MINISTERULUI AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE ȘI CU CONDITIA RESPECTĂRII PREVEDERILOR ART.5 ALIN (4) ȘI (5) DIN O.U.G. NR. 34/2013 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE;
- * LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONĂRII OBIECTIVULUI: STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ VOR FI PRELuate IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITĂȚILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
- * SUPRAFATA TERENULUI=49340mp

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

INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U.NR.16655/13.09.2022 SI AVIZELOR OBTINUTE IN C.U. 491/17.05.2021

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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonizare

alimentare cu energie electrica salubritate

alimentare cu energie termica transport urban

Alte avize/acorduri:
INTOCMIRE PUZ CU APROBARE
HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ
CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, AVIZ
PROTECTIA MEDIULUI, AVIZ
AERONAUTICA, AVIZ TRANSGAZ, STUDIU
FLUXURI DE CIRCULATII CONFORM RLU
SI RGU, DIRECTIA JUDETEANA PENTRU
CULTURA, CULTE SI PATRIMONIU
NATIONAL SIBIU

- d. 2. Avize și acorduri privind:
 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):
RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALIZATA; STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICARE AF.
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar,
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,
Jula Iphela

Intocmit,
Enescu Sorinel

Achitat taxa de 500 lei, conform chitanței nr OP 1982 din 24.04.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 11.05.2023

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100266 Cîsnădie

Nr. cerere 113983
Ziua 17
Luna 10
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:9015
Nr. topografic:7870/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100266	17.745	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASĂ NR.TOP 7870/2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9710 / 03/02/2021	
Act Notarial nr. 223, din 28/01/2021 emis de TOLCIU TUDOR FLAVIU;	
B6	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL, CIF:43326524	

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
100266	17.745	IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASĂ NR.TOP 7870/2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	17.745	-	-	7870/2	IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASĂ NR.TOP 7870/2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	79.737
2	3	4.482
3	4	13.901
4	5	6.381
5	6	46.88
6	7	31.415

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	51.406
8	9	15.283
9	10	14.27
10	11	7.299
11	12	161.953
12	13	18.58
13	14	35.323
14	15	38.845
15	1	34.587

** 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 ANCPPI 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,

17/10/2024, 13:52

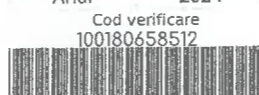


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100264 Cisnădie

Nr. cerere 113984
Ziua 17
Luna 10
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:9015
Nr. topografic:7828/6

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100264		5.000	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9721 / 03/02/2021		
Act Notarial nr. 223, din 28/01/2021 emis de TOLCIU TUDOR FLAVIU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SOCIETATEA ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL, CIF:43326524		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100264	5.000	IMOBIL ÎMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	5.000	-	-	7828/6	IMOBIL ÎMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	258.114
2	3	20.071
3	4	76.251
4	5	138.994
5	6	24.24
6	7	2.75

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	6.069
8	1	17.822

** 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,
17/10/2024, 13:52



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100263 Cisnădie

Nr. cerere 113985
Ziua 17
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100180658509



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:9015
Nr. topografic:7828/2

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100263	2.370	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASĂ NR.TOP 7828/2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9733 / 03/02/2021	
Act Notarial nr. 223, din 28/01/2021 emis de TOLCIU TUDOR FLAVIU;	
B6	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL, CIF:43326524	

C. Partea III. SARCINI .

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

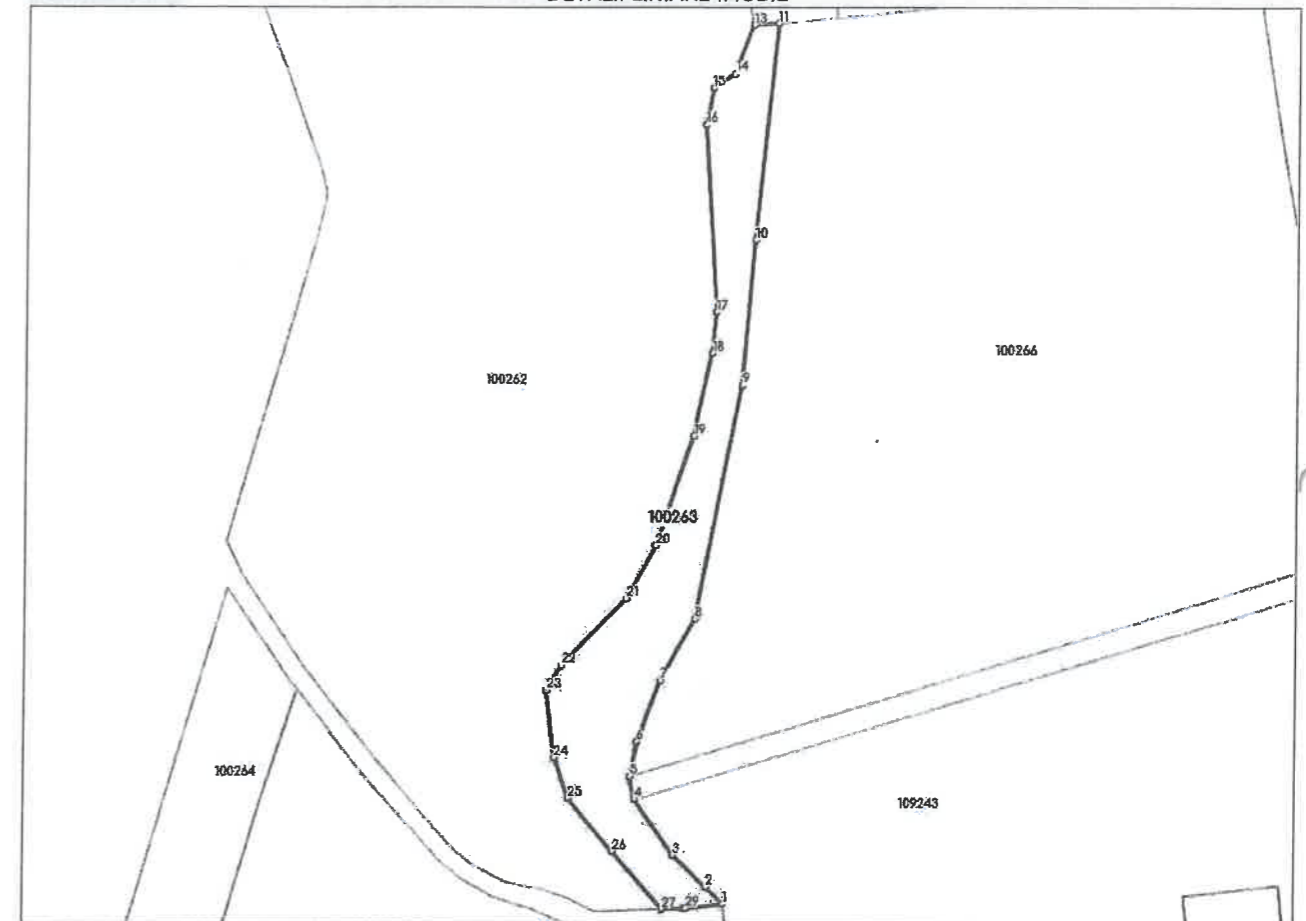
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100263	2.370	IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASĂ NR.TOP 7828/2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	2.370	-	2370	7828/2	tufaris

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.249	2	3	9.956
3	4	14.649	4	5	5.121
5	6	7.603	6	7	14.035
7	8	15.283	8	9	51.406
9	10	31.415	10	11	46.88
11	12	5.365	12	13	0.173

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	11.003	14	15	5.812
15	16	8.091	16	17	40.382
17	18	8.951	18	19	18.341
19	20	24.898	20	21	12.98
21	22	20.008	22	23	6.126
23	24	14.615	24	25	9.322
25	26	14.916	26	27	16.667
27	28	4.505	28	29	0.604
29	1	8.078			

** 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,
17/10/2024, 13:52

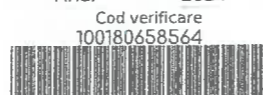


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100262 Cisnadie

Nr. cerere 113988
Ziua 17
Luna 10
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:9015
Nr. topografic:7828/1

Adresa: jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100262		24.225	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE SĂRMÎ,NR TOP 7828/1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9698 / 03/02/2021		
Act Notarial nr. 223, din 28/01/2021 emis de TOLCIU TUDOR FLAVIU;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL, CIF:43326524	A1

C. Partea III. SARCINI .

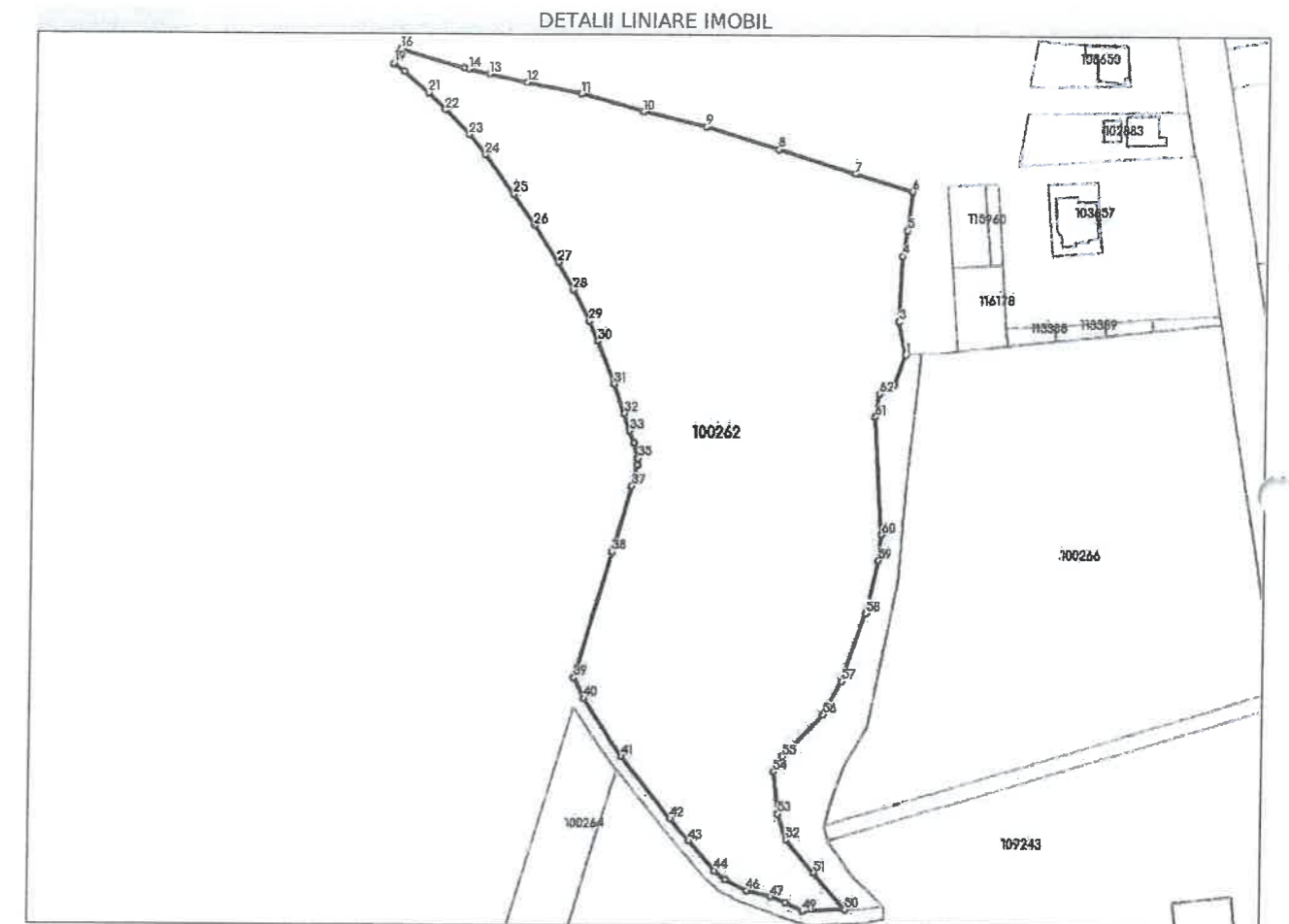
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100262	24.225	IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE SĂRMÎ,NR TOP 7828/1

* 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	NU	24.225	-	-	7828/1	IMOBIL ÎMPREJMUIT CCU GARD DE SĂRMĂ ,NR.TOP 7828/1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.174	2	3	11.436	3	4	22.508
4	5	8.921	5	6	13.499	6	7	20.663
7	8	27.563	8	9	26.112	9	10	22.47
10	11	22.271	11	12	19.167	12	13	13.225
13	14	7.465	14	15	1.548	15	16	22.622
16	17	1.079	17	18	1.866	18	19	2.572
19	20	4.436	20	21	11.275	21	22	8.123
22	23	11.776	23	24	9.05	24	25	16.62

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	13.016	26	27	15.122	27	28	10.863
28	29	12.024	29	30	7.36	30	31	15.949
31	32	10.644	32	33	6.311	33	34	4.501
34	35	5.508	35	36	2.171	36	37	7.558
37	38	23.448	38	39	45.136	39	40	7.964
40	41	23.766	41	42	27.472	42	43	10.088
43	44	13.429	44	45	4.881	45	46	8.177
46	47	8.721	47	48	5.413	48	49	6.558
49	50	14.554	50	51	16.667	51	52	14.916
52	53	9.322	53	54	14.615	54	55	6.126
55	56	20.008	56	57	12.98	57	58	24.898
58	59	18.341	59	60	8.951	60	61	40.382
61	62	8.091	62	63	5.812	63	64	11.003
64	1	0.011						

** 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,

17/10/2024, 13:53



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 278 / 2024

Întocmit astăzi, 20/02/2024, privind cererea 12835 din 12/02/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SOCIETATEA ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL

2. **Executant:** NICOARĂ NICOLAE-GABRIEL

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de construcții pentru: [ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR 9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U. NR. 16655/13.09.2022 SI AVIZELOR OBTINUTE ÎN C.U. 491/19.05.2021], CF 100266 Cîsnădie, CF 100264 Cîsnădie, CF 100263 Cîsnădie, CF 100262 Cîsnădie

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
Memoriu	15.02.2024	înscriș sub semnatura privată	Nicoara Nicolae Gabriel
CU nr 307	05.05.2023	act administrativ	Primaria Cîsnădie
OP	10.02.2024	act administrativ	Unicredit Bank
Documentație	07.02.2024	înscriș sub semnatura privată	Nicoara Nicolae Gabriel
Plan de	07.02.2024	înscriș sub semnatura privată	Nicoara Nicolae Gabriel

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 278 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. 12835/12.02.2024, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL elaborat în scopul INTRODUCERE ÎNTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR 9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U. NR. 16655/13.09.2022 SI AVIZELOR OBTINUTE ÎN C.U. 491/19.05.2021 desfășurat pe suprafața de 49340 mp, pentru imobilele înscrise în CF 100266 CÎSNĂDIE, CF 100264 CÎSNĂDIE, CF 100263 CÎSNĂDIE și CF 100262 CÎSNĂDIE 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
100264	Avertizare	Receptia 3645367: Imobilul TR-224-3 se suprapune cu terenul 100264 din stratul permanent!
100262	Avertizare	Receptia 3645367: Imobilul TR-224-1 se suprapune cu terenul 100262 din stratul permanent!
100266	Avertizare	Receptia 3645367: Imobilul TR-224-4 se suprapune cu terenul 100266 din stratul permanent!
100263	Avertizare	Receptia 3645367: Imobilul TR-224-2 se suprapune cu terenul 100263 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

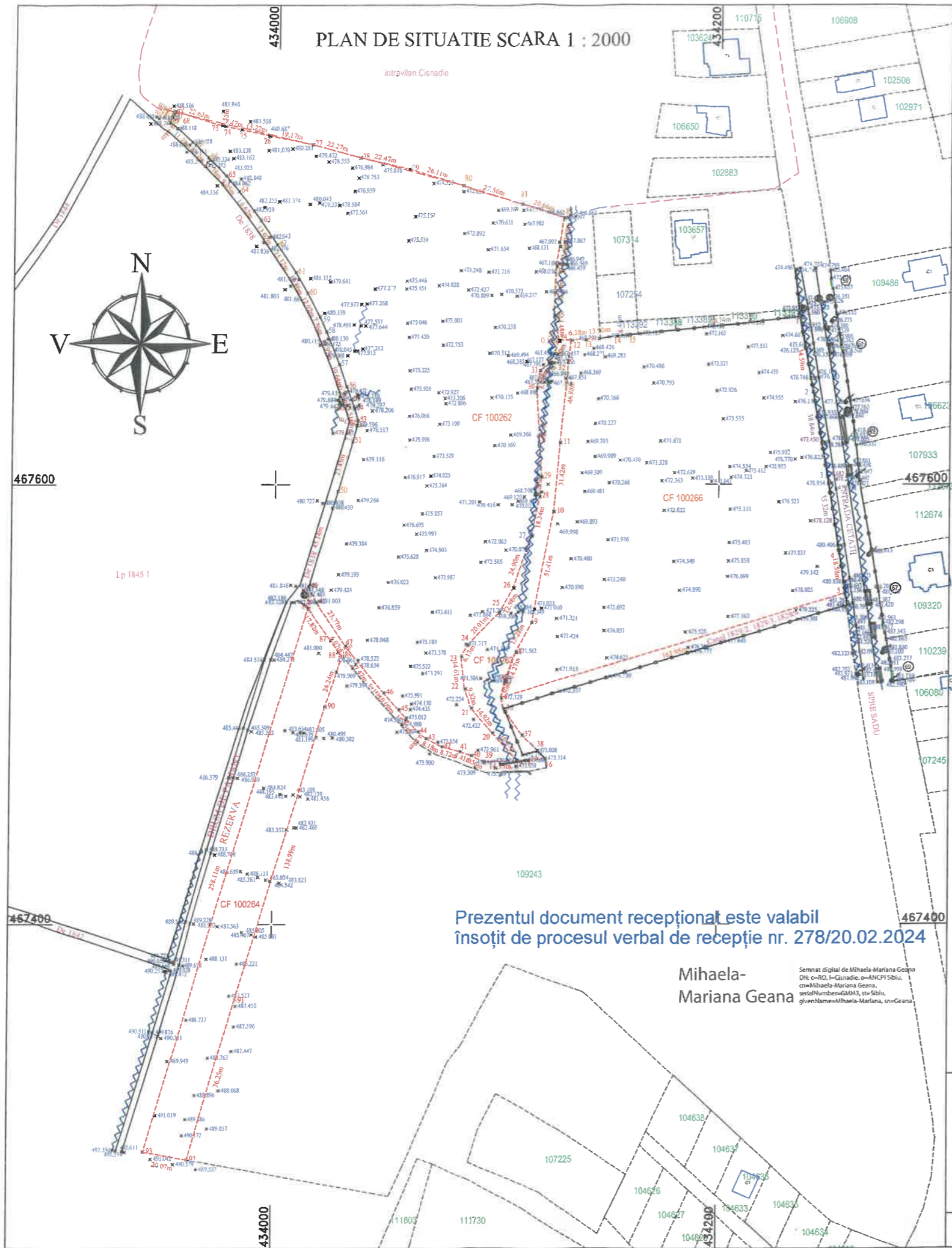
Inspector
MIHAELA MARIANA GEANA

Mihaela-
Mariana Geana

Semnat digital de Mihaela-Mariana Geana
DN: c=RO, i=Cîsnădie, o=ANCP Sibiu,
cn=Mihaela-Mariana Geana,
serialNumber=GMM3, st=Sibiu,
givenName=Mihaela-Mariana, sn=Geana

PLAN DE SITUATIE SCARA 1 : 2000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1 : 10000



Prezentul document receptionat este valabil
însotit de procesul verbal de recepție nr. 278/20.02.2024

Mihaela-
Mariana Geana

Semnat digital de Mihaela-Mariana Geana
DN: c=RO, o=Geana, ou=ANCP Sibiu,
cn=Mihaela-Mariana Geana,
serialNumber=GMM3, st=Sibiu,
givenName=Mihaela-Mariana, sn=Geana



Nicol-
Gabriel
Nicoara

Digitally signed by
Nicolae-Gabriel
Nicoara
Date: 2024.02.07
18:51:10 +02'00'

NICOARA GABRIEL
Aut. Seria RO-SB-F
Str. Genistilor nr 25 ap 1

telefon: 0744793019

INTOCMIT:

Denumire proiect:
DOCUMENTATIE PENTRU OBTINERE AVIZ TEHNIC:
"INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN IN
VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE CU MENTINEREA AVIZULUI DE
OPORTUNITATE NR 9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U. NR.
16655/13.09.2022 SI AVIZELOR OBTINUTE IN C.U. 491/19.05.2021"
CF 100266, 100264, 100263, 100262 CISNADIE

Beneficiar:
SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL

Nicoara N. Gabriel

Scara
1: 2000
1: 10000

Data

02.2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

ARHITECT ȘEF
Nr.9707/23.05.2022

Catre SC. ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL.
Jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Crisanei, nr. 23

AVIZ DE OPORTUNITATE

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.32 lit.6, la solicitarea d-voastra Nr. 6817/11.04.2022 pentru intocmire **PLAN URBANISTIC ZONAL – "INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE"**, amplasat in Cisnădie, Str. Cetatii, FN, identificat cu CF. 100266,100263,100262,100264, Nr.Top. 100266, 100263,100262,100264. Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului,

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Intocmire Plan Urbanistic Zonal conform GM 010-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”
- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism

1. Teritoriul reglementat prin PUZ
- conform Anexa 1, Plansa de reglementari

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
- locuire; Se accepta functiuni complementare locuirii in cazul in care acestea vor fi specificate in regulament.
 - functiunile se vor prezenta in corelare cu functiunile existente in oras (functiunile comerciale, culturale, administrative, etc) .
 - propunerea urbanistica se va adapta terenului, respectiv curbelor de nivel.
 - cotele din documentatie sa fie lizibile

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime.
- se vor modifica indicatorii urbanistici in functie de propunerea functiunilor,
 - se vor specifica dimensiunile minime ale parcelelor si proportia acestora,
 - constructibilul (edificabilul) se va restrange astfel incat sa se respecte caracterul zonei.
 - retragerile fata de limitele laterale vor respecta Subzona L2 conform RLU aferent PUG

CISNADIE

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

- pentru urmatoarea etapa se va prezenta plansa cu dotarile publice si propunerea dvs in corelare cu aceasta;
- se vor realiza spatii publice (administrative) aferente locuintelor propuse;
- retragerile fata de limite vor respecta Subzona L2 conform RLU aferent PUG CISNADIE.
- drumurile nou create vor avea un profil conform RLU aferent PUG 238/2015, de minim 8,50m cu o circulatie pietonala si de minim 10,50m cu circulatie pietonala propusa pe ambele laturi. **Nu se accepta fundaturi mai mari de 100m.** Pentru accesele nou create din DE1838 se va solicita aprobarea proprietarului de teren pe care se creeaza acestea.
- categoriile de constructii se vor propune astfel incat dupa dezmembrarea constructiilor, parcelele sa ramana in conformitate cu Subzona L2, Caracteristicile parcelelor si cu dimensionarea aferenta aprobata prin Regulamentul Local de Urbanism,;
- se va prezenta regimul juridic al drumului de acces din str. Cetatii si cedarea pentru modernizarea acesteia se va face din axul existent pe ambele limite (reglementarea drumurilor va fi marcata pe toate parcelele afectate de aceasta),
- se va prezenta regimul juridic al zonei verzi propuse in concept in suprafata de 2090mp (public sau privat),
- parcajele se vor face doar in interiorul loturilor,
- strazile nou aparute in urma PUZ vor fi preluate in domeniul public doar daca au fost utilizate, asfaltate atat carosabilul cat si trotuarele si au iluminat public. Initiatorul/beneficiarul PUZ isi asuma prin proiectul propus, modernizarea strazii si predarea acesteia complet utilata Primariei Cisnatie.
- vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.
- pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.
- zona reglementata se afla intr-o zona in care nu exista retele edilitare. Astfel, realizarea acestora nu intra in planurile de dezvoltare a Primariei Orasului Cisnatie, initiatorul PUZ isi asuma prin proiectul propus extinderea retelelor in functie de necesitati.

Nu se vor autoriza locuinte fara propunerea modului de asigurare a utilitatilor. Se exclude propunerea utilitatilor cu put forat si bazine vidanjabile. Intabularea cladirilor se va face dupa dotarea strazilor cu utilitati, asfaltare/pavaj si iluminat public conform HCL 154/2021.

5. Capacitati de transport admise
- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize –Aviz consiliul judetean, Aviz Aeronautica, Aviz M.A.I. (Politia Rutiera), Aviz Apele Romane, Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Sibiu, aviz Transgaz (dupa caz).

7. Alte observatii:

Bilantul teritorial va fi specificat si in partea desenata (Plansa de Reglementari) si se va intocmi cf. GM 010-2000 „Ghid 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 PUZ va prezenta documentatia cf. 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:

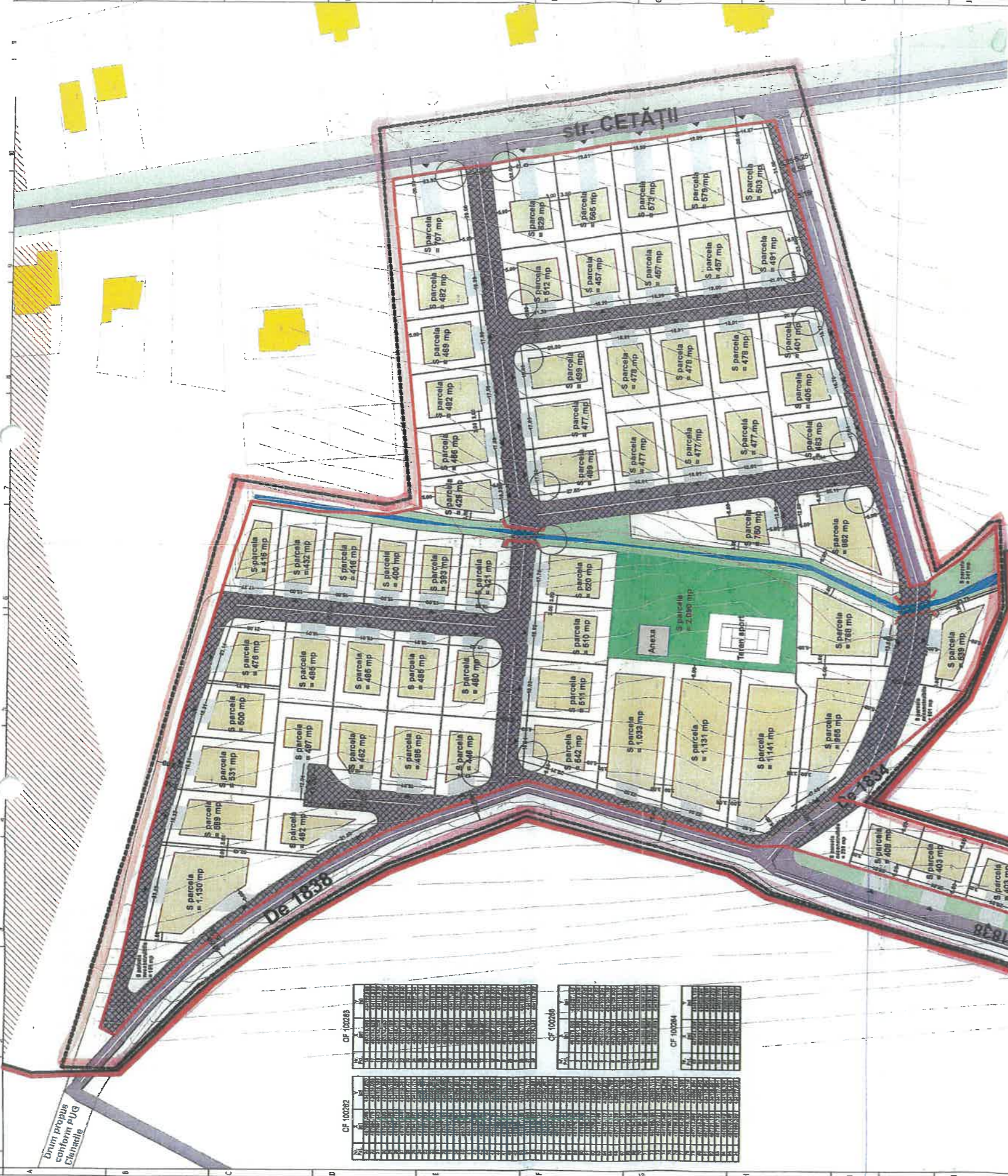
-initiatorul PUZ are obligatia de a afisa anuntul referitor la documentatia PUZ, pe un panou rezistent la intemperii, in loc vizibil la parcele care au generat intentia elaborarii PUZ, cf. Ordinului 2701/2010, art. 37, alin 4,5.
- sa publice anunturi la avizierul primariei Orasului Cisnatie

- 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 TULA



ORAȘUL CISNĂDIE, JUD. SIBIU

CONCEPT PROPUS

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN PUG CISNĂDIE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENURILOR CARE AU GENERAT PUZUL
 - LIMITA PARCELEI CONFORM EXTRASE CF
 - LIMITA RETRAGERI SI EDIFICABIL
 - LIMITA PARCELEI PROPUSE
- FUNCTIUNI**
- LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - SUBZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIAL SERVICII UTR M1
 - CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE ȘI PROPUSE
 - SUPRASĂTĂ TEREN CEDATE PT. MODERNIZARE ȘI REALIZAREA DRUMURILOR
 - ZONĂ VERDE ADIACENTĂ DRUMULUI
 - EDIFICABIL

Categoria de folosință CF nr. 100286 Cisnădie:
S teren = 17.745 mp, livadă
Categoria de folosință CF nr. 100263 Cisnădie:
S teren = 2.370 mp, neproductiv
Categoria de folosință CF nr. 100262 Cisnădie:
S teren = 24.225 mp, livadă
Categoria de folosință CF nr. 100264 Cisnădie:
S teren = 5.000 mp, livadă

Indici urbanistici propusi prin PUZ :
P.O.T. max = 35 %
C.U.T. max = 1.00 (pentru regim de înălțime S+P+E, D+P+M)
Hmax comisă = 7.00 m de la cîn
Hmax coama sau altc superior = 10.00 m de la cîn

ALEI PIETONALE SI AUTO
ACCES AUTO ȘI PIETONALE
PE PARCELE
PĂRU

ANEXA LA A.O. 9207/23.05.2022
ZONA RESLENTITĂ
ZONA STRĂUTĂ
ZONA DE CONSTRUCȚII
ARHITECT ȘI
ȘEF JULIA IONEA

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- pe terenuri se vor construi locuințe unifamiliale individuale în regim izolat sau cuplat,
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale respectând condițiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Cisnădie.

PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMĂTOARELE CONDIȚII:

- front la strada de minim 12,0 m (pt. fiecare unitate locativă);
- separarea minimă a parcelelor va fi de 20,0 mp;
- adâncimea parcelii va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelii.

NECESAR DE PARCAJE:

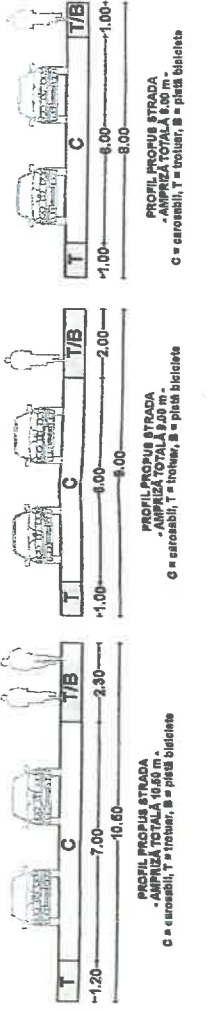
- se vor asigura minim 2,0 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă,
- nu se admite parcare pe circulațiile publice,
- pentru funcțiuni complementare vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U.

REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 5,0 m,
- retragere 3,0 m față de ambele limite laterale ale parcelei, cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.
- Clădirea construită în regim cuplat se va elipsa pe o limită laterală de cel puțin jumătate din înălțimea sa și se va retrage față de limita laterală de cel puțin jumătate din înălțimea sa și se va retrage față de limita laterală de cel puțin jumătate din înălțimea sa.
- prima clădire de la aliniament în înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,0 m.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătatea din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

BILANȚ REGLEMENTĂRI - SITUAȚIE PROPUȘĂ

SUPRAFATA CONSTRUITA	EXISTENT, mp	CEDEAT, mp	PROPUȘ, mp	%
EDIFICABIL, ZONĂ DE URBANIZARE, CARACTER DE TIP LOCUIRE	0,0	0,0	14.945,0	35,00
CĂI DE ACCES PROPUSE	0,0	0,0	446,0	1,06
ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	0,0	0,0	4.200,0	9,90
TEREN CEDAT PT. MODERNIZARE DRUMURI EXISTENTE ȘI PROPUSE	0,0	0,0	6.927,0	0,0
ZONĂ VERDE COMUNĂ ANSAMBLULUI	0,0	0,0	3.245,0	7,85
ZONĂ VERDE ÎN CADRUL PARCELELOR	0,0	0,0	19.877,0	46,39
TEREN LIBER ÎN CADRUL PARCELELOR	49.340,0	42.413,0	0,0	0,0
SUPRAFATA GENERATOARE PUZ	49.340,0	49.340,0	42.413,0	100,00



URBAN PLANNING
PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ

nume: DANCIU VASILE pentru SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL
data: 04/2022
Beneficiar: DANCIU VASILE pentru SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL
Proiect nr.: 19/2022

ȘEF PROIECT: arh. Mihaela Lucia
PROIECTANT: arh. Mihaela Lucia
DENUMIRE PROIECT: ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCEREA ÎN FUNCȚIUNE A CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE
SCARĂ: 1:1000
FAZA: PUZ
DENUMIRE PLANȘĂ: CONCEPT PROPUS
NR. PLANȘĂ: 04

CUJ RO25682186-1327108/2012
tel: 0735782011, 0735782012
www.urbanplanning.ro urbanplanning@gmail.com



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.16655/13.09.2022

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

14/P.V. – 31.08.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL "*INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE*", teren situat in intravilanul localitatii Cisnadie, str. Cetatii F.N, identificat prin C.F. 100266, 100264, 100263, 100262 conform avizului de oportunitate emis.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind infiintarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si consultanta, intrunita in data de 31.08.2022, emite propunerea de avizare initiata de beneficiarul SC. ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL., cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal "*INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE* ", teren situat in intravilanul localitatii Cisnadie, str. Cetatii F.N, identificat prin C.F.100266, 100264, 100263, 100262, elaborat de S.C. URBAN PLANNING S.R.L., arh. MINEA ALEXANDRA LUCIA in baza Avizului de oportunitate nr. 9707/23.05.2022.

Intrunita in sedinta din data de 31.08.2022, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal "*INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE* ", teren situat partial intravilan si partial extravilan al localitatii Cisnadie, str. Cetatii F.N, elaborat de SC URBAN PLANNING SRL, arh. MINEA ALEXANDRA LUCIA.

Prezenta Propunere de avizare se emite cu urmatoarele **CONDITIONARI**:

- Propunerea de drum la limita sud se va rezuma doar la proprietatea societatii care doreste propunerea de extindere si construire;
- Se vor marca profilele de drum cu sectiuni in plansa juridica aferenta documentatiei.

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului S.C. URBAN PLANNING S.R.L.
- Beneficiar SC. ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL.
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF,
Ionela JULA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Serviciul arhitect sef, urbanism si administrativ
Nr. 8488/24.04.2023

RAPORT

pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ
“INTRODUCERE INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE” în CISNĂDIE,
STR. CETATII FN, CF. nr. 100263, 100264, 100266 beneficiar SC ANV CAPITAL
DEVELOPMENT SRL”

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 reactualizată, art. 57 și 61 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 2 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 al 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 decembrie 2022- ianuarie 2023, Planul Urbanistic Zonal “INTRODUCERE INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE” în CISNĂDIE, STR. CETATII FN, CF. nr. 100263, 100264, 100266 beneficiar SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL”, a fost supus consultării publicului la biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie în baza unui program prestabilit.

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

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

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

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 9 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 16.12.2022 - 09.01.2023 cu nr. 23680/15.12.2022 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;
Localizarea proprietarilor a fost făcută cu ajutorul planșei depuse de către inițiator și cu verificarea informațiilor și a adreselor la departamentul taxe și impozite.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces
Au participat aproximativ 15 persoane

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (6817/11.04.2022 perioada 11.04.2022- 26.04.2022) cat si la faza de informare si consultare a populatiei (21928/21.11.2022 perioada 16.12.2022 – 09.01.2023)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (6717/11.04.2022 perioada iunie 2022) cât și la faza de elaborare a propunerilor (21928 perioada decembrie 2022-ianuarie 2023), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne pana la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 31.08.2022 cu PV. nr. 14/P.V.-31.08.2022

- a fost emisa Propunerea de avizare a comisiei C.T.A.T.U. nr. 16655/13.09.2022 cu urmatoarele conditionari:

* propunerea de drum la limita sud se va rezuma doar la proprietatea societatii care doreste propunerea de extindere si construire;

* se vor marca profilele de drum cu sectiuni in plansa juridica aferenta documentatiei.

* au fost depuse 2 sesizari (inregistrate cu nr. 515/09.01.2023 si 516/09.01.2023) din partea unor locuitori de pe strada Cetatii care solicita initiatorilor o solutionare a colectarii apelor pluviale pe partea dreapta a drumului Sadu – Cisnădie. Totodata se mai face referire si la solutionarea situatiei conductei de apa industrială care alimentează SC Matasea Romana SA cat si la blocajele de trafic si poluarea mediului. La aceste solicitari a fost emis un raspuns din partea firmei de proiectare (inregistrata cu nr. 4795/02.03.2023) pe care l-am afisat pe site-ul Primariei spre studiere. Totodata am trimis raspunsul lor si catre locuitorii de pe strada Cetatii (reprezentantului Masca Dan) inregistrat cu nr. 4841/02.03. 2023 si este de asemenea si pe site. Pana la data incheierii consultarii publicului si a prelungirii acesteia cu inca 15 zile (de la data de 02.03.2023 pana la data de 16.03.2023) nu s-au mai depus alte sesizari.

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Arhitect șef,
IONELA JULA

INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HU



NUMAR PROIECT: 11/2023

FAZA

STUDIU DE TRAFIC

Jud. Sibiu, Loc.Cisnădie, Str. Cetății, Cod postal 555300,
Nr. FN; C.F. 100266, 100264, 100263, 100262

STUDIU DE TRAFIC

la lucrarea

**INTOCMIRE P.U.Z.PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU MENTINEREA AVIZULUI DE
OPORTUNITATE NR.9707/23.05.2022, A AVIZULUI
C.T.A.T.U.NR.16655/13.09.2022 SI AVIZELOR OBTINUTE IN
C.U.491/17.05.2021**

Beneficiar:

S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.

INTOCMIT:

S.C. TRANSBET S.R.L.

Data:2023

1. INFORMATII GENERALE

1.1. Denumirea Obiectivului de Investitii

INTOCMIRE P.U.Z.PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U.NR.16655/13.09.2022 SI AVIZELOR OBTINUTE IN C.U.491/17.05.2021

1.2. Amplasamentul Lucrarii

Obiectivul de investitie, este amplasat in Jud. Sibiu, oras Cisnadie, jud. Sibiu, CF 100266, 100264, 100263, 100262.

1.3. Beneficiarul Investitiei

S.C. ANV Capital Development S.R.L.

1.4. Proiectant de Specialitate

S.C. TRANSBET S.R.L

2. METODOLOGIA

2.1. Abordarea Studiului

Scopul prezentului studiu de trafic este de a analiza influenta traficului generat de obiectivul propus, asupra circulatiei generale pe Strada Cetatii (DJ106C), in zona studiata, respectiv influenta intersectiei cu strada Unirii (DJ106D).

Metodologia de lucru presupune realizarea activitatilor:

- Culegerea de date relevante pentru proiect;
- Filmarea si masurarea fluxurilor directionale de circulatie din intersectiile influentate de proiect, timp de 2 ore in jurul orelor de varf AM/PM, in patru zile lucratoare neutre, din timpul saptamanii;
- Inventarierea elementelor caracteristice ale retelei stradale conexe proiectului: elemente geometrice, semnalizare rutiera verticala si orizontala, frecventa reala a transportului public, rutele folosite, statii, determinarea debitului maxim de serviciu inregistrat la orele de varf AM/PM;
- Analiza si descrierea retelei stradale existente;
- Analiza si descrierea situatiei proiectate;
- Stabilirea si descrierea scenariilor analizate;
- Realizarea modelului de trafic, pentru reseaua de transport conexa proiectului, in varianta cu si fara proiect;
- Realizarea simularilor si analiza critica in scenariile analizate (Cu/Fara Proiect) la diferite paliere de timp;
- Analiza comparativa a scenariilor analizate in variantele Cu/Fara Proiect;
- Concluzii si Recomandari, la finalul studiului.

.. Cadrul normativ si de reglementare

- PD 189-2012 - Normativ pentru determinarea capacitatii de circulatie si a nivelului de serviciu ale drumurilor;
- AND 584/2012 – Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacitatii portante si al capacitatii de circulatie;
- AND 600-2010 - Normativ privind amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice;
- SR 7348/2002 – Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacitatii de circulatie;
- STAS 10144/1 – 90 – Proiectarea strazilor – profile transversale;
- STAS 10144/5-89 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor;
- STAS 1848/2011 – Semnalizarea rutiera;
- STAS 4032/1992 – Tehnica traficului rutier – Terminologie;
- STAS 4032/2 – 1992 – Lucrari de drumuri – Terminologie;
- PD177 – Metodologia pentru stabilirea traficului de perspectiva;
- IND C242-93 – Normativ pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta;
- IND C243-93 – Instructiuni tehnice pentru efectuarea de sondaje, recensaminte, masuratori si anchete de circulatie in localitati si teritorii de influenta ;
- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane – MT Ordin nr. 49 /27 ian 1998
- Ordinul 49 al Ministrului Transportului, pentru aprobarea Normelor privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Traffic Engineering Handbook – editat de catre Institution of Transportation Engineering (I.T.E. – 5Th edition);

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Incadrarea in harta localitatii

Reteaua stradala, influentata de traficul generat de Complexul Rezidential, este situata in partea de nord-vest a localitatii Selimbar:



3.2. Limite si suprafata ocupate

Terenul, este situat in Jud. Sibiu, oras Cisnadie, str.Cetatii, CF 100266, 100264, 100263, 100262.

3.3. Regimul Juridic

Terenul in suprafata de 49.340,00 mp, este proprietatea privata a S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L. si este structurat astfel:

- Extravilan partial conform C.F.100264, 100263, 100263
- Intravilan partial conform C.F.100266

3.4. Reteaua Stradala. Fluxuri de Trafic Observate

Str.Cetatii (DJ106C) dinspre Cisnadie spre Sadu

Str.Cetatii (DJ106C) dinspre Sadu spre Cisnadie

Str.Cetatii (DJ106C)

- In profil transversal, drumul judetean DJ106C are in dreptul terenului propus spre investitie latimea partii carosabile de 7,02 m, fiind prevazut cu cate o banda de circulatie pe sens, imbracaminte din beton asfaltic, semnalizare corespunzatoare cu marcaje orizontale si semnalizare verticala;
- La orele de varf circulatia se desfasoara in conditii de trafic intens.

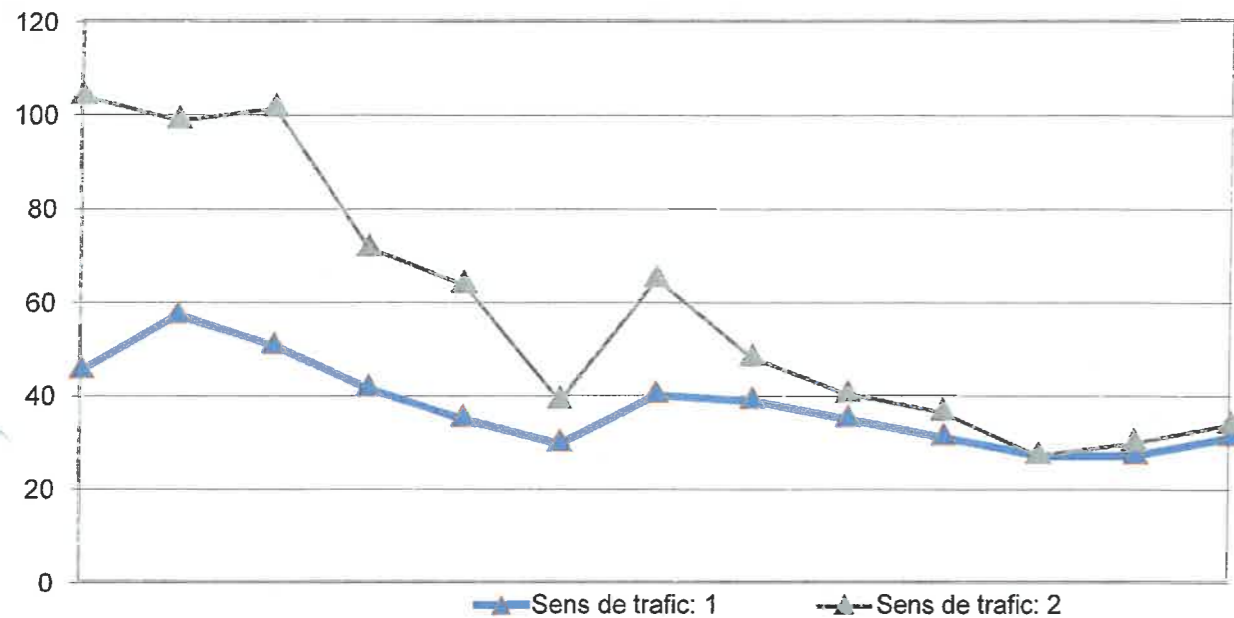
4. DATE DE TRAFIC COLECTATE. ANALIZA TRAFICULUI

Masuratorile de trafic efectuate de proiectant pentru aria de influenta a proiectului au constatat in recenzia fluxurilor de circulatie din intersectiile studiate si centralizarea acestora la birou pe categorii de vehicule si pe curenti de trafic.

Filmarea fluxurilor de circulatie s-a realizat timp de 2 ore in jurul orelor de varf de dimineata si de dupa-amiaza (AM/PM), in trei zile lucratoare din timpul saptamanii si anume in zilele de Luni 06.11.2023, Marti 07.11.2023, Miercuri 08.11.2023 si Joi 09.11.2023.

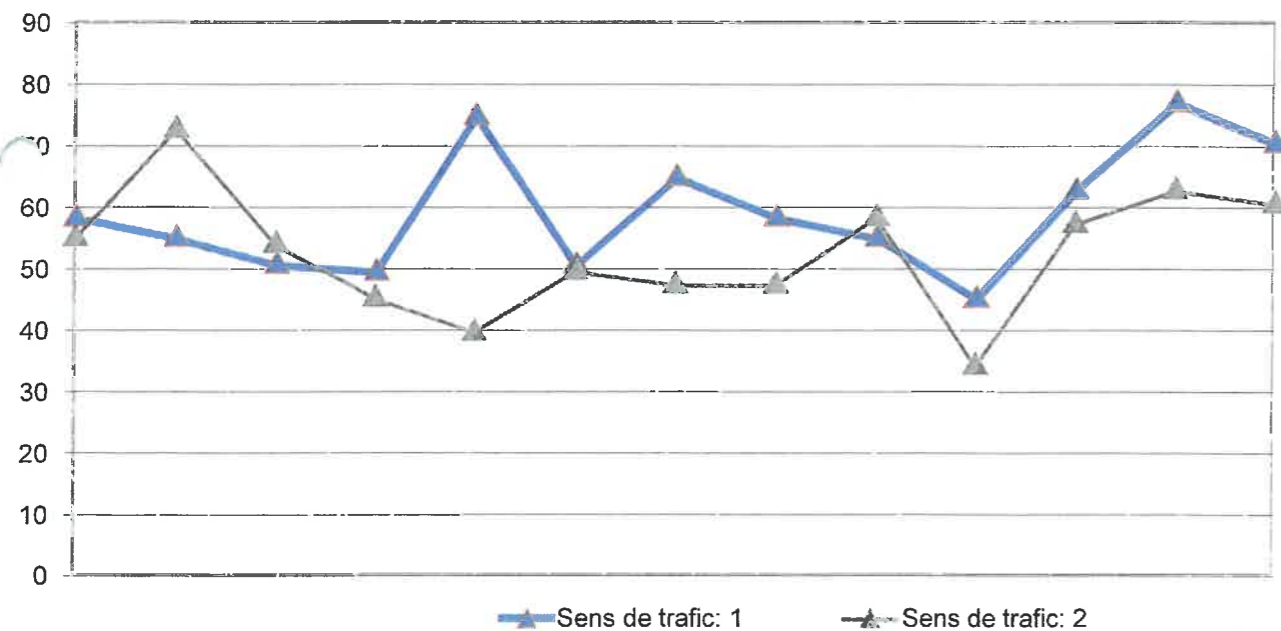
Data: 07.11.2023

Ora:	07:30	07:40	07:50	08:00	08:10	08:20	08:30	08:40	08:50	09:00	09:10	09:20	09:30	Total:
Sens de trafic:														
Sens de trafic: 1	46	57	51	42	35	30	40	39	35	31	27	27	31	491
Sens de trafic: 2	104	99	101	72	64	39	65	48	40	36	27	30	34	759

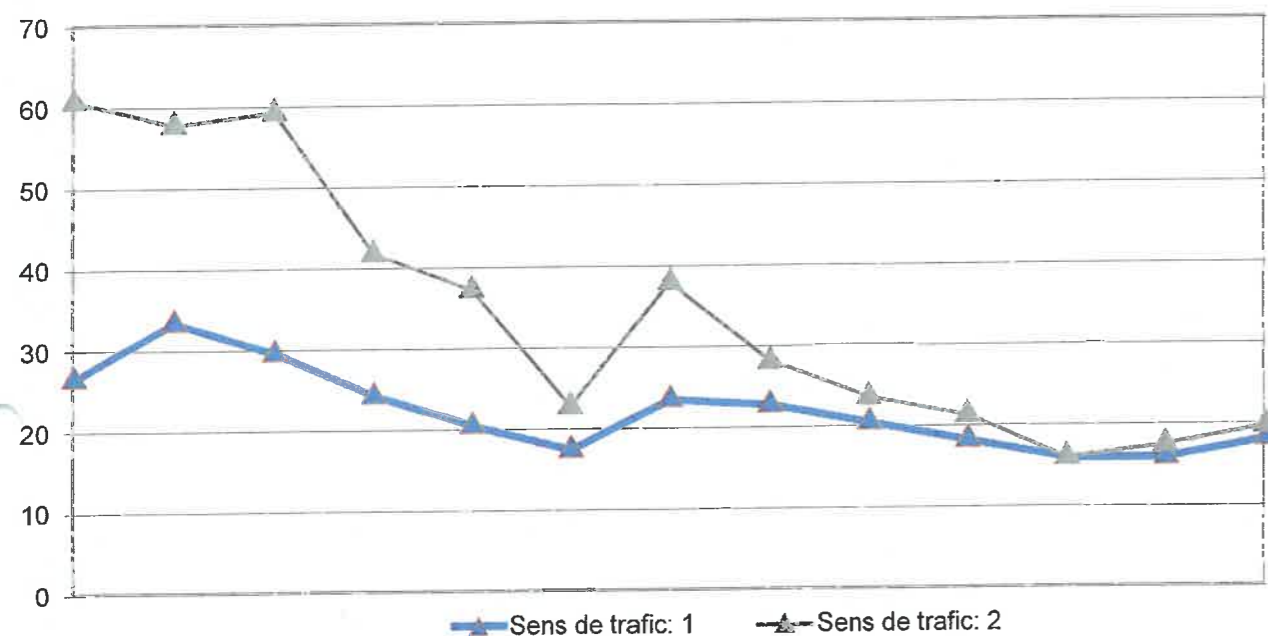


Data: 07.11.2023

Ora:	15:00	15:10	15:20	15:30	15:40	15:50	16:00	16:10	16:20	16:30	16:40	16:50	17:00	Total:
Sens de trafic:														
Sens de trafic: 1	58	55	51	50	75	51	65	58	55	45	63	77	70	772
Sens de trafic: 2	55	73	54	45	40	50	47	47	58	34	57	63	61	683



Data: 09.11.2023														
Ora:	07:30	07:40	07:50	08:00	08:10	08:20	08:30	08:40	08:50	09:00	09:10	09:20	09:30	Total:
Sens de trafic:														
Sens de trafic: 1	27	33	30	24	21	17	24	23	21	18	16	16	18	237
Sens de trafic: 2	61	58	59	42	37	23	38	28	24	21	16	17	20	391



Data: 09.11.2023														
Ora:	15:00	15:10	15:20	15:30	15:40	15:50	16:00	16:10	16:20	16:30	16:40	16:50	17:00	Total:
Sens de trafic:														
Sens de trafic: 1	41	39	36	35	53	36	46	41	39	32	44	55	50	548
Sens de trafic: 2	39	51	38	32	28	35	34	34	41	24	41	44	43	484



4.2. Ora de varf AM/PM

In urma centralizarii datelor de trafic recenzate in intersecțiile studiate, au rezultat:

- Ora de varf de dimineata este intre orele 07:30 – 09:30, iar ora de varf de dupa - amiaza este intre orele 15:00 – 17:00 in ziua de 07.11.2023.

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de dupa - amiaza este:

Qcalcul = 105 veh/ora

6.2. Distributia Traficului Generat de Investitie – Ipoteze de Calcul

In analiza traficului s-au considerat urmatoarele ipoteze, privind distributia traficului generat de investitie:

- Directia Cisnadia - 95%;
- Directia Sadu - 5%;

7. SCENARIILE DE EVALUARE

7.1. Descrierea Scenariilor

Se vor compara indicatorii de performanta inregistrati pentru patru scenarii:

- Scenariul 1, Fara Proiect, ora de varf AM – An 2022 - Situatie Existenta – este considerat scenariul de referinta – reseaua stradala existenta, reglementarea actuala a circulatiei si intensitatea orara a traficului inregistrat dimineata;
- Scenariul 2, Fara Proiect, ora de varf PM – An 2022 - Situatie Existenta – este considerat scenariul de referinta – reseaua stradala existenta, reglementarea actuala a circulatiei si intensitatea orara a traficului inregistrat dupa - amiaza;
- Scenariul 3, Cu Proiect, ora de varf AM – An 2023 – Situatie proiectata cu acces auto din Str.Cetatii, intensitatea orara a traficului prognozat dimineata;
- Scenariul 4, Cu Proiect, ora de varf PM – An 2023 – Situatie proiectata cu acces auto din Str.Cetatii, intensitatea orara a traficului prognozat dupa - amiaza;

Concluzii:

1. Pentru niciunul din sensurile de trafic nu s-a atins limita maxima a capacității de transport a drumului.
2. Pentru asigurarea în conditii de siguranta a traficului pietonal sugeram amenajarea de trotuare pe toata lungimea strazii Cetatii.
3. Punctul de concentrare a traficului auto ramane intersectia strazilor Cetatii cu 1 Decembrie 1918.

Proгноza trafic:

1. Datorita dezvoltării imobiliar-turistice a zonei, estimam ca volumele de trafic pe str.Cetatii vor creste, aprox.cu 3% în următorul an.

Intocmit,

S.C. TRANSBET S.R.L.

ing. Adrian Muntean



**Adrian-Ioan
Muntean**

Semnat digital de
Adrian-Ioan
Muntean
Data: 2023.11.20
17:47:00 +02'00'

C.U.I. 38668873
O.R.C. J32/11/09.01.2018
TEL. 0752/080750
Email: matcongeocad@gmail.com

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMIINAR

(AGP) - conf. NP 074-2022 pentru PUZ

Privind proiectul:

**„INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE
ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”**

Extravilan loc. Cisnădie, nr. FN, jud. Sibiu

Identificate prin C.F. nr. 100262, 100263, 100264, 100266 Cisnădie

Beneficiar: **S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.**

Inginer geolog: **Adrian-Ioan MATEIU**



MATCON GEOCAD S.R.L.

FIȘĂ DE PROIECT

DENUMIRE LUCRARE: AVIZ Geotehnic Preliminar privind proiectul:
**„INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”**

- C.F. nr. 100262, 100263, 100264, 100266 Cisnădie

FAZA: P U Z

BENEFICIAR: S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.

DATĂ ELABORARE: Martie 2023

**AMPLASAMENT: Extravilan loc. Cisnădie,
nr. FN, jud. Sibiu**

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



CUPRINS

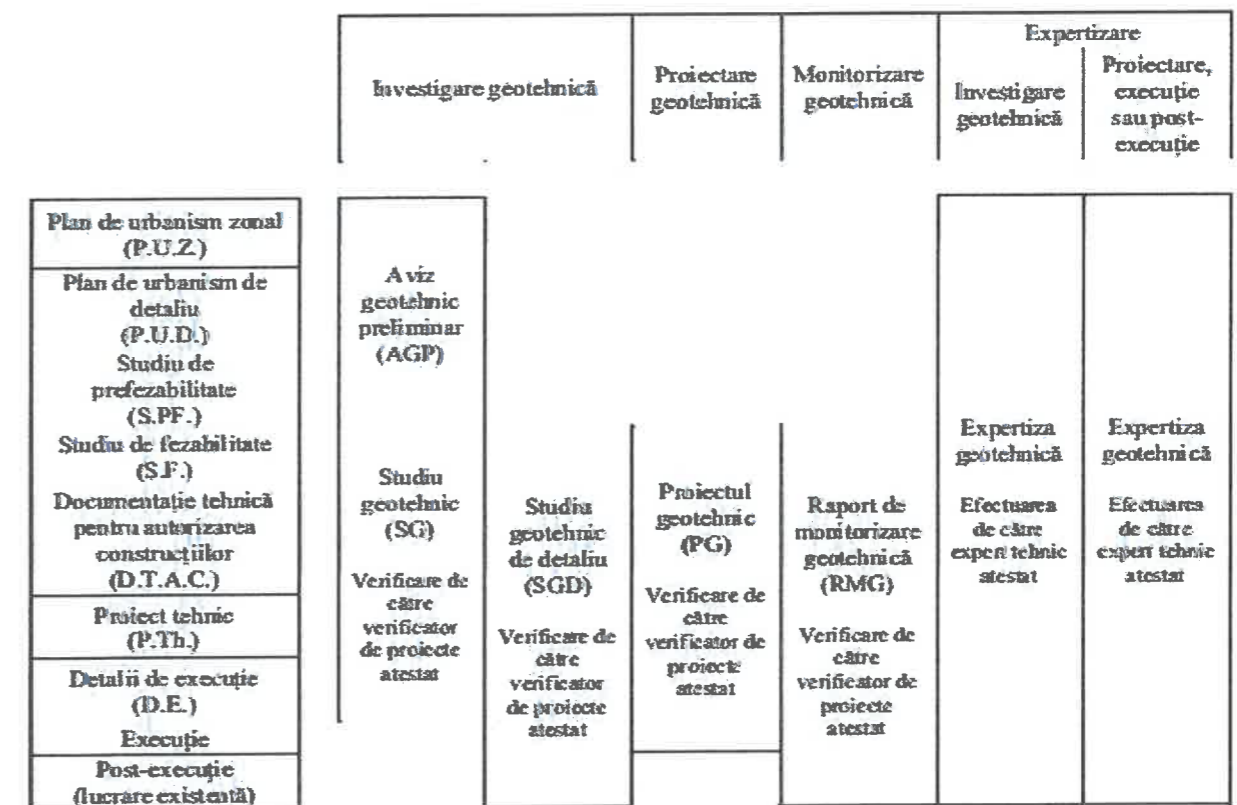
I. INTRODUCERE.....	4
I.1 Date Generale. Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament.....	4
II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT	5
II.1 Date geologice generale	5
II.2 Date geotehnice obținute din studii geotehnice anterioare realizate pentru construcțiile existente din zonă, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecinătate, din arhive.	7
II.3 Adâncimea de îngheț.....	8
II.4 Zonalitate seismică	8
II. 5 Istoricul antecedentelor terenului.....	10
II.6 Vecinătăți.	10
II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc.....	10
III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE ÎN TEREN ȘI RECOMANDĂRI DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC PENTRU URMĂTOARELE ETAPE DE PROIECTARE (STUDIU GEOTEHNIC)	12
III.1 Rezultate geotehnice din teren	12
III.2 Recomandări din punct de vedere geotehnic pentru următoarele etape de proiectare.	15

I. INTRODUCERE

I.1 Date Generale. Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament

Prezentul Aviz Geotehnic Preliminar (AGP) se întocmește conform NP 074-2022 intrat în vigoare la data de 19.02.2023 prin Ord.27/2023, la cererea proiectantului, pentru documentație faza PUZ.

Avizul Geotehnic Preliminar (AGP) este documentația geotehnică necesară pentru etapele preliminare de proiectare (Studiu de fezabilitate (S.F.), Plan de urbanism zonal (PUZ), Plan de urbanism de detaliu (PUD), astfel cum sunt definite în legislația națională în vigoare.



Prezentul Aviz Geotehnic Preliminar (AGP) nu se substituie Studiului Geotehnic necesar la proiectarea lucrărilor de construcții.

Denumire obiectiv: Elaborare proiect faza PUZ în scopul de: „**INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**”.

Adresă amplasament: Amplasamentul studiat este situat pe UAT Cisnădie, Extravilan loc. Cisnădie, nr. FN, jud. Sibiu.

II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

II.1 Date geologice generale

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.

Din punct de vedere geologic, orașul Cisnădie se situează în marea unitate structurală a depresiunii interne – Transilvania, unitate geostructurală delimitată de cele trei ramuri ale Carpaților Românești. Pe teritoriul comunei soclul cristalin se situează la adâncimi de peste 2000 m și se prezintă compartimentat în mai multe blocuri deplasate pe verticală formând structuri de tip graben-horst. Cuvertura sedimentară care acoperă soclul cristalin este de vârstă Mezozoică și formațiuni terțiare specifice Depresiunii Transilvaniei, cu următoarea succesiune cronostratigrafică:

Triasic reprezentat prin conglomerate roșiatice, dolomite și marnocalcare.

Jurasicul include calcare compacte.

Cretacicul inferior cu depozite carbonatice neocomiere, urmate de argile roșii și intercalatii de gresii și conglomerate baremiene.

Eocenul suportă direct Tortonianul și a fost semnalat în foraje cu formațiuni calcaroase-grezoase cu argile roșiatice și cenșii.

Tortonianul este dezvoltat într-o gamă variată de faciesuri și breccii, conglomerate sau marne tufacee cu asociații de globigerine în bază. Echivalentul marnelor cu globigerine este Tuful de Dej peste care se depun marne vinete nisipoase, formațiuni lagunare (sare și ghips), sisturi argiloase cu radiolari, marne albicioase cu intercalatii de tufuri fine, marne nisipoase, nisipuri și pietrisuri. Faciesul lagunar al Tortonianului și orizontul argilelor sistoase cu radiolari este bine dezvoltat la Ocna Sibiului.

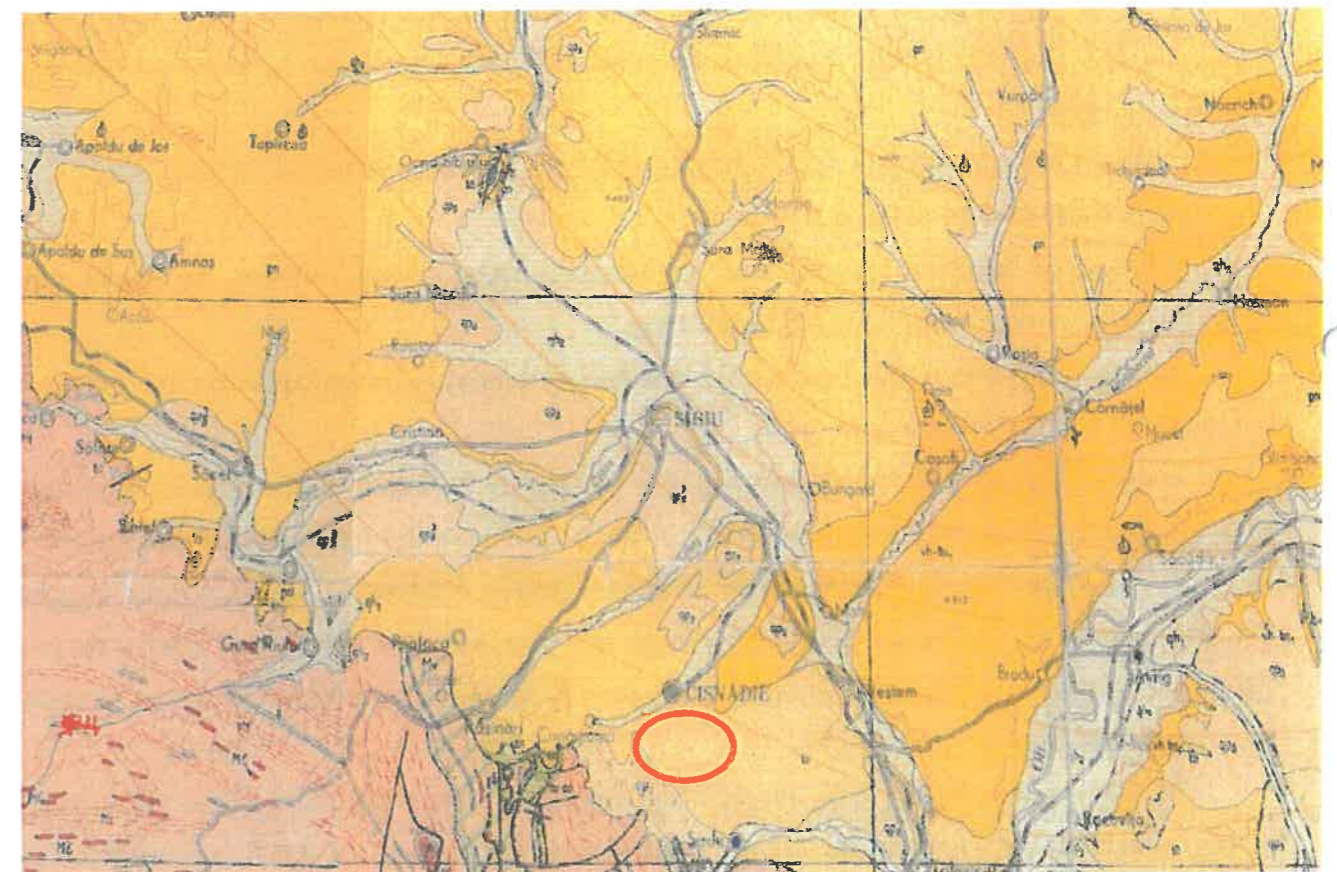
Sarmatianul inferior este constituit începând din bază cu un nivel de tufuri (tuful de Borsa) apoi dintr-un complex de marne cenșiu-albastrui, uneori cu spartură concoidală, apoi argile marnoase-nisipoase ce alternează cu nisipuri galbene, uneori consolidate, sau chiar

nivele grezoase și două niveluri de trufuri albe – Truful de Hadareni. Succesiunea continuă cu nivele groase de nisipuri galbene cu granulație fină până la medie cu numeroase foite de muscovit și intercalatii de placi grezoase cu bioglife. Spre partea superioară nisipurile sunt înlocuite cu gresii compacte și strate lenriculare cu microconglomerate. Partea terminală a depozitelor sarmatiene este marcată de pietrisuri poligene uneori consolidate cu o matrice grezo-calcaroasă, cu elemente de cuarțite negre și albe, gnaise, pegmatite, sisturi cristaline.

Meotian – Pontianul (Pannonianul) este reprezentat prin două complexe litologice. Complexul bazal este constituit din marne cenușii albicioase sau albastrui cu muscovit, marne nisipoase feruginoase cu mult detritus vegetal și slabe intercalatii grezoase. Complexul superior este alcătuit din pietrisuri poligene cu elemente rotunjite de cuarțiti, sisturi cristaline uneori consolidate cu un liant calcaros grezos ce alternează cu nisipuri mari, alb cenușii sau galbui, cu zone oxidate și concrețiuni grezoase.

Holocenul superior, în lungul văilor mai importante ale luncii Cibinului, Seviș și Valea Cisnădiei se acumulează depozite aluvionare de pietrișuri și nisipuri.

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



LEGENDA:

q _{h2}	pietrisuri si nisipuri, cuaternar-holocen superior
to	breci, conglomerate, nisipuri, marnă, tufuri sare, cuaternar-holocen inferior
q _{p3}	blocuri, pietrisuri, argile nisipoase, cuaternar-pleistocen superior
pn	nisipuri, argile marnoase, pietrisuri, neogen-pliocen-pannonian
q _{p^{sup}}	- depozite proluviale, pietrisuri, nisipuri-pleistocen superior-cuaternar
vh-bs ₁	- calcare, gresii, nisipuri, pietrisuri-bessarabian-volihinian-samatiian-miocen-neogen
	depozite proluviale

II.2 Date geotehnice obținute din studii geotehnice anterioare realizate pentru construcțiile existente din zonă, din hărți de zonare geotehnică din amplasament sau din vecinătate, din arhive.

Obiectivul vizat este elaborarea proiectului pentru PUZ în scopul: „**INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**”, care se încadrează în clasa a IV-a de importanță (redușă) conform Codului de proiectare CR 0-2012- Anexa 1. În vederea definirii preliminare a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redușă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Valori seismice	Accelerația 0,16g	2
Riscul geotehnic	reduș	8
Categoria geotehnică	1	

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform “*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*”, indicativ NP 074-2022 intrat în vigoare la data de 19.02.2023 prin Ord. 27/2023.

Clima.

Localitatea Cisnădie se încadrează în zone de climat submontan cu temperaturi moderate de tip climatic II.

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

construcție:

- **Ploi maxime:** conform STAS/940-73, Ploi maxime se încadrează în „zona 18”.
- **Încărcări date de zăpadă:** în conformitate cu „Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, CR 1-1-3/2012, amplasamentul se încadrează în „zona 1.5” a valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol s_k (interval de recurență IMR = 50 ani).
- **Încărcări date de vânt:** valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru zona de studiu, q_b în kPa, având IMR = 50 de ani, este de 0.5, conform „Codului de proiectare, Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, indicativ CR-1-1-4/2012.
- **Temperatura medie anuală:** $\sim 9^\circ\text{C}$.
- **Precipitații:** $\sim 600-700$ mm/an.

II.3 Adâncimea de îngheț.

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

II.4 Zonalitate seismică

Valoarea de vârf a accelerației terenului, pentru proiectare este $a_g = 0.16$ g (Fig. 2) și valoarea perioadei de colț, $T_c = 0.7$ sec (cod P100/1-2013) (Fig. 3). Unde a_g reprezintă accelerația terenului pentru proiectare pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani în zona studiată iar T_c reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde.

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

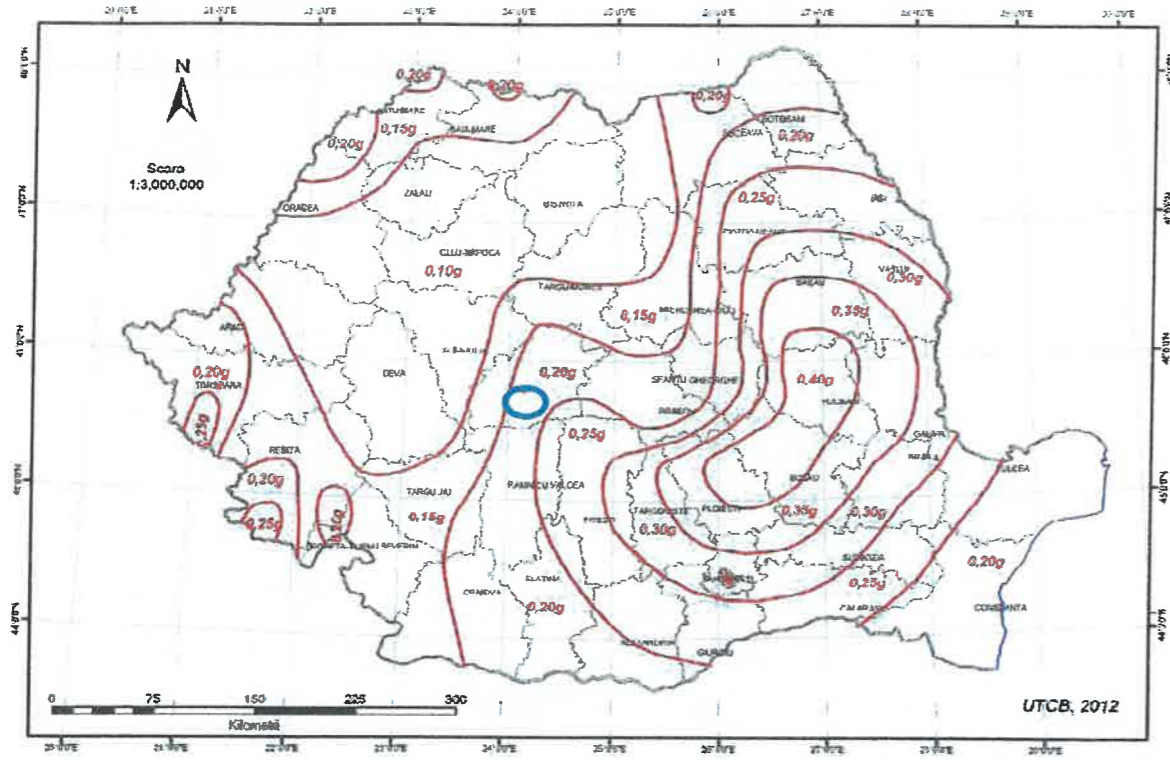


Figura 3: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.

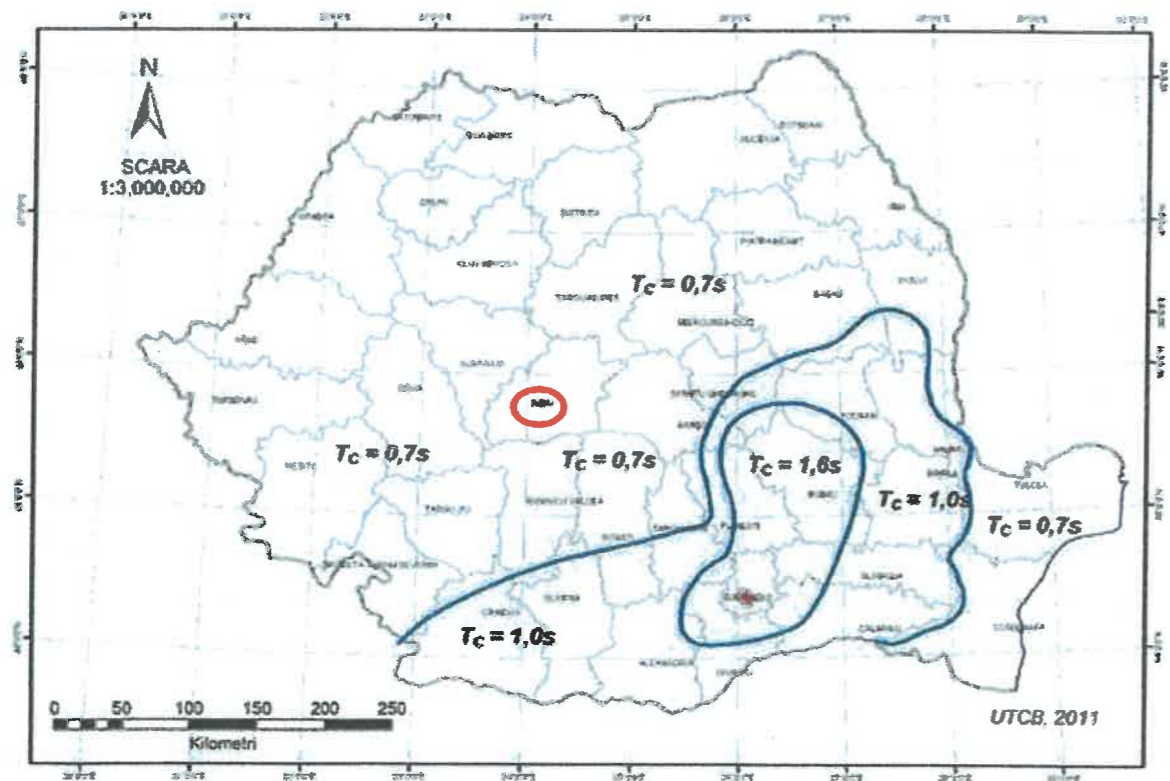
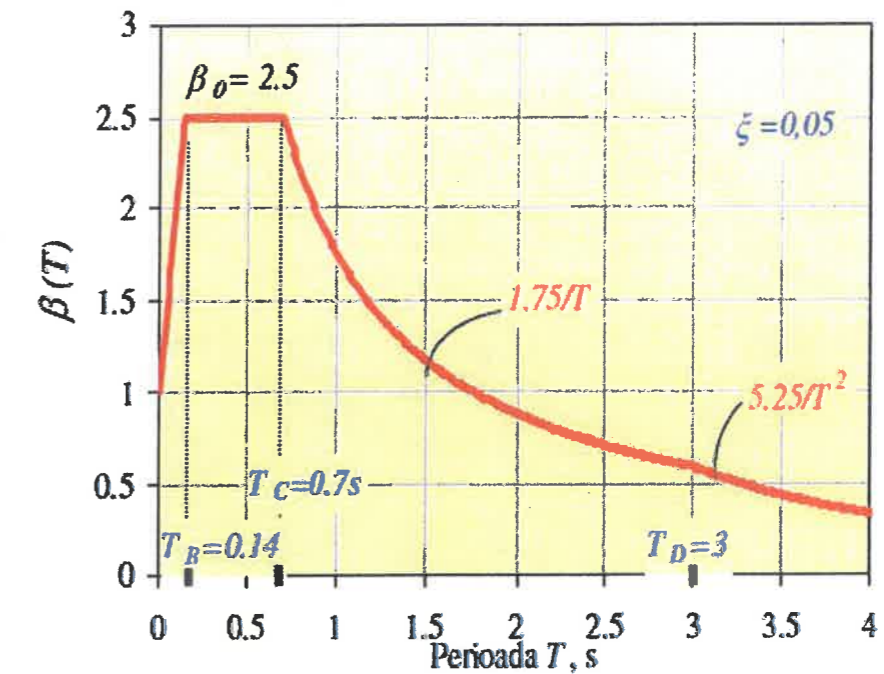


Figura 4: Spectrele normalizate de răspuns elastic ale accelerației absolute pentru fracțiunea din amortizarea critică $\xi = 5\%$ în condițiile seismice și de teren din România.



II. 5 Istoricul antecedentelor terenului.

Nu se cunosc probleme semnificative ale acestuia.

II.6 Vecinătăți.

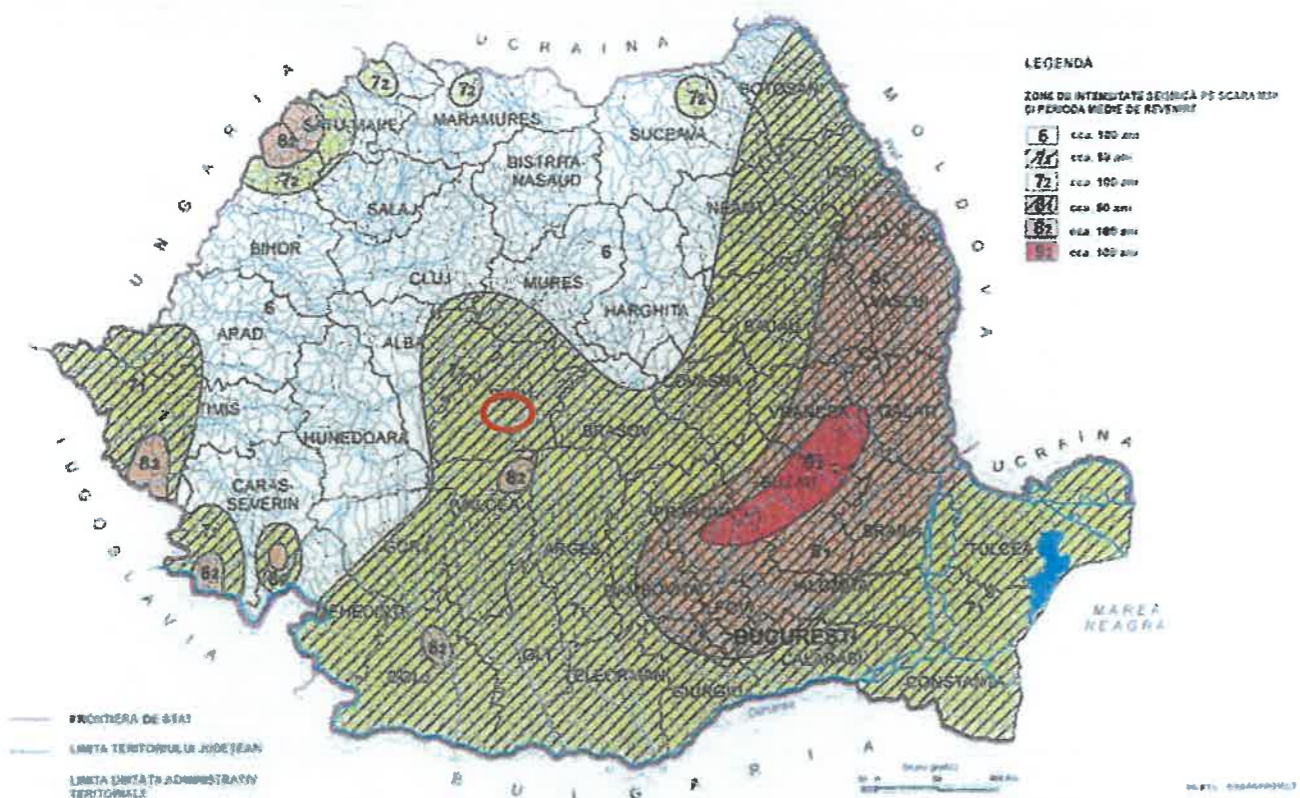
În vecinătatea amplasamentului sunt construcții civile cu maxim trei niveluri care nu vor fi afectate de executarea lucrărilor pentru prezentele construcții.

II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc

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

- **Cutremurele de pământ** - în conformitate cu anexa nr. 1, loc. Cisnădie, se încadrează în zona cu intensitatea seismică pe scara MSK este 7₁, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani (conf. SR 11100/1-92) (Fig. 5).

Figura 5: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Cutremure de pământ.



❖ **Inundații** - în conformitate cu anexa nr. 4a, loc. Cisnădie, se încadrează în zona cu risc redus la inundații. (Fig. 6).

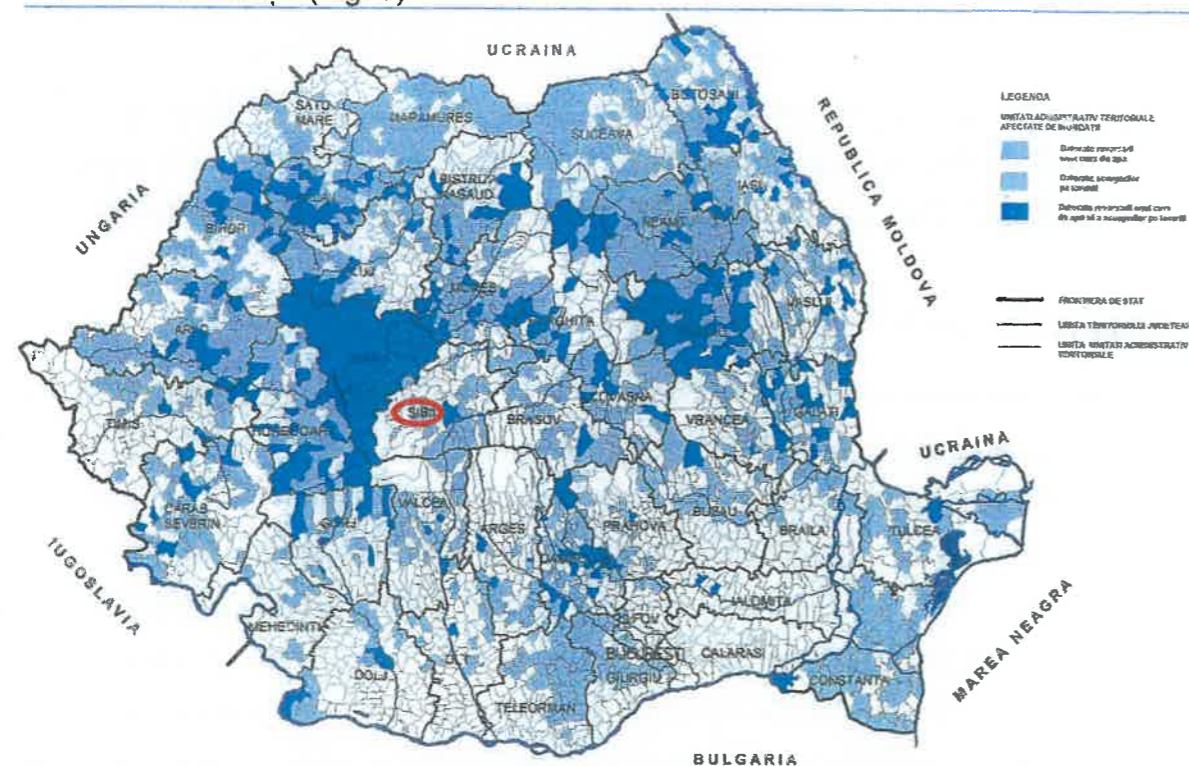


Figura 6: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Inundații.

❖ Alunecări de teren - în conformitate cu anexa nr. 6, loc. Cisnădie, se încadrează în zona cu potențial mediu spre ridicat de alunecare (Fig. 7).

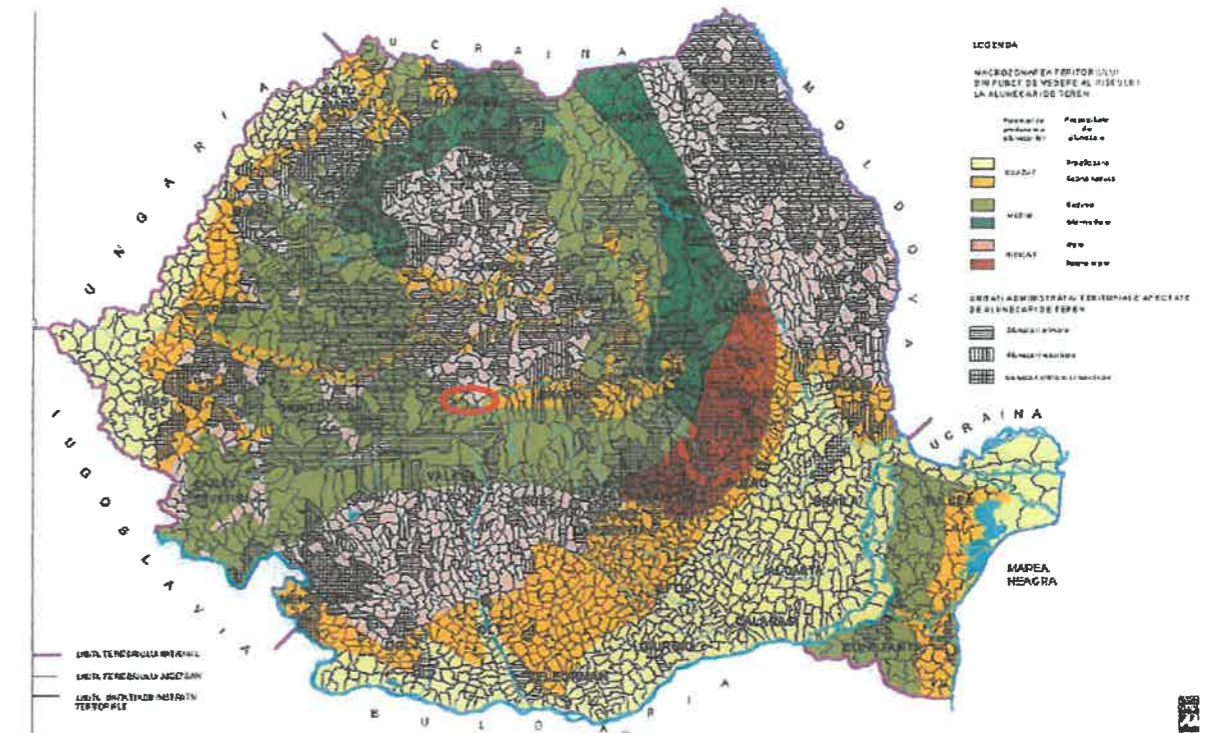


Figura 7: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Alunecări de teren, anexa 6.

III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE ÎN TEREN ȘI RECOMANDĂRI DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC PENTRU URMĂTOARELE ETAPE DE PROIECTARE (STUDIU GEOTEHNIC)

III.1 Rezultate geotehnice din teren

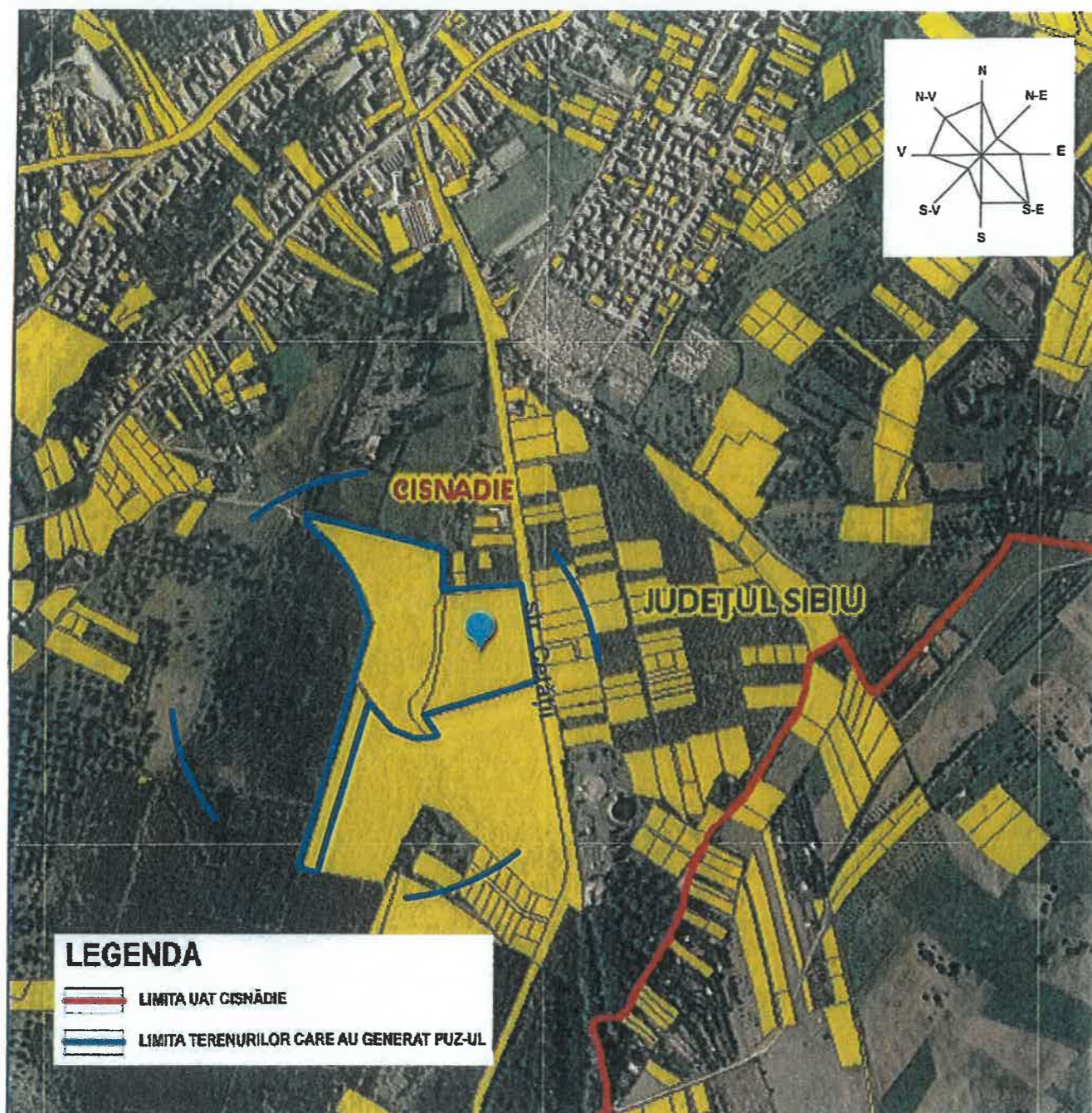
Analiza preliminară a presupus identificarea și studiul în teren a succesiunii geologice din arealul amplasamentului, acestea fiind compuse din:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.40 m --> Strat vegetal.
- ❖ 0.40 m – 1.00 m --> Argilă nisipoasă plastic consistentă în desare medie.
- ❖ 1.00 m – 4.00 m --> Pietriș mic în masa nisipoargiloasă gălbui-maronie grosieră tare.

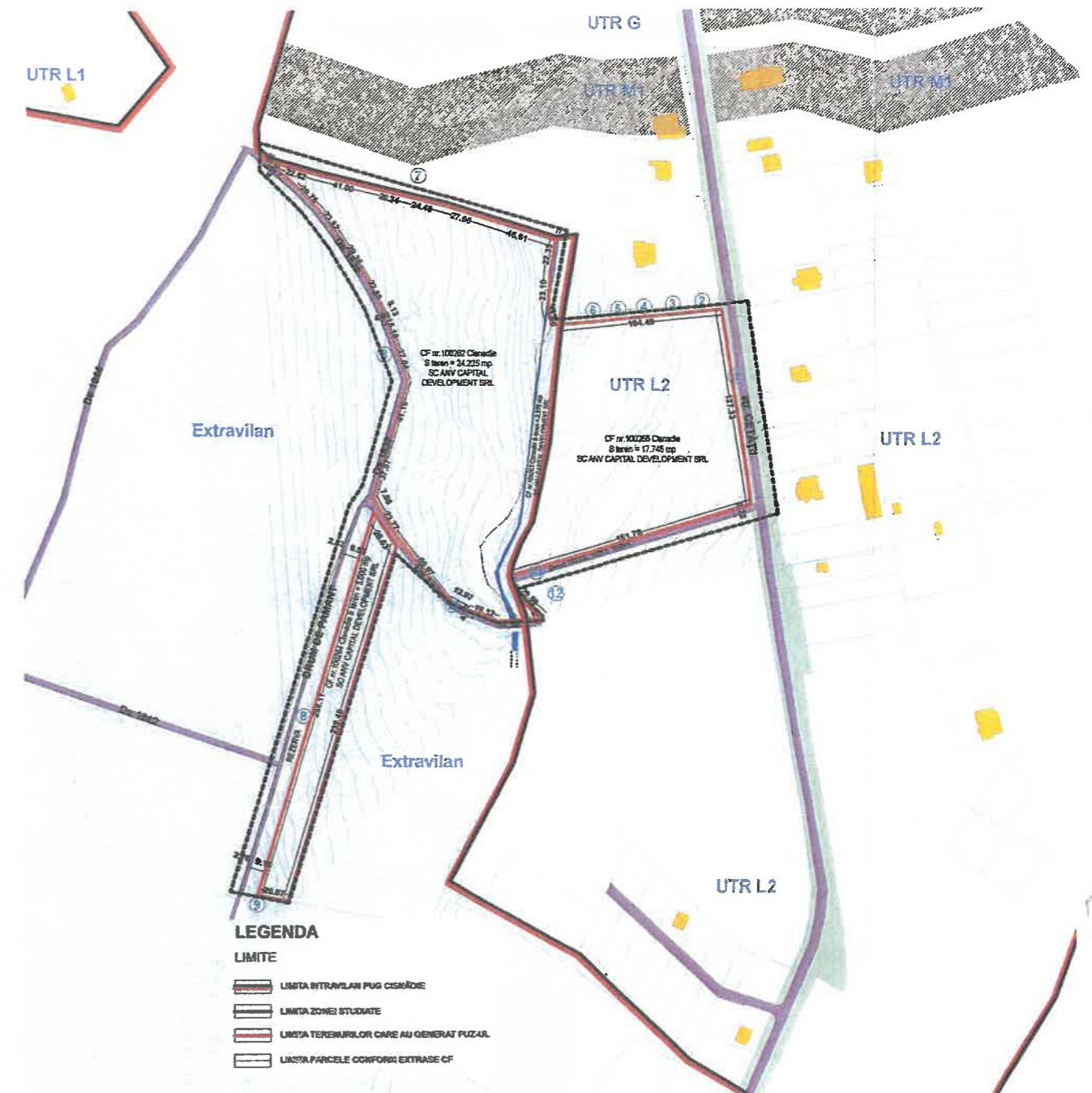
Nu sunt interceptate infiltrații de apă, dar pot apărea în funcție de precipitații. Sunt posibile ape de infiltrații și ape din izvoare de pantă provenite din ape de precipitații, care se infiltrează dinspre amonte în terenul destinat viitoarelor construcții, și care pot provoca o înmuiere a straturilor de pământ.

Amplasamentul cercetat este situat în Extravilanul loc. Cisnădie, nr. FN, județul Sibiu, identificat prin C.F. nr. 100262, 100263, 100264, 100266 Cisnădie.

(Fig. 8; Plan de încadrare în zonă cu amplasamentul studiat).



(Fig. 9; Plan de situatie cu amplasamentul studiat).



III.2 Recomandări din punct de vedere geotehnic pentru următoarele etape de proiectare.

Având în vedere caracteristicile geotehnice ale terenului pe care se vor proiecta construcțiile se va ține cont de următoarele aspecte:

- stratele de fundare pot suporta presiunile noii construcții.
- se recomandă folosirea sprijinirii săpăturii cu elemente calculate atunci când sunt necesare excavații adânci sau când condițiile din vecinătatea excavației nu permit desfășurarea taluzului. Terenul din jurul excavației nu trebuie să fie afectat de încărcări sau vibrații. Materialul excavat trebuie depozitat la minim 5,0 m de limita excavației. Proiectarea excavațiilor trebuie să fie conform specificațiilor tehnice prevăzute în normativul de proiectare indicativ NP 120/2006.
- se recomandă direcționarea apei care stagnează pe amplasament spre circuitul de canalizare prin construirea unor rigole sau unor șanțuri.
- fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară).
- se recomandă ca apele pluviale de pe acoperiș și din zona construcției se vor colecta prin burlane de scurgere și rigole betonate și vor fi evacuate în șanțurile stradale ale zonei lotizate.
- în jurul construcțiilor proiectate se vor executa trotuare de beton late de 1m. etanșe între ele cu înclinarea de 3% spre exterior.

Prezentul Aviz Geotehnic Preliminar (AGP) nu se substituie Studiului Geotehnic necesar la proiectarea lucrărilor de construcții.

Conform NP 074-2022 intrat în vigoare la data de 19.02.2023 prin Ord.27/2023, Avizul Geotehnic Preliminar (AGP), pentru documentații faza PUZ nu necesită verificare de către un verificator de proiecte atestat cu cerința AF.

Intocmit:

Inginer geolog: Adrian-Ioan MATEIU



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 23097 din 14.10.2024

Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Dancu Vasile pentru ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L** cu sediul în Județul Sibiu, Mun. Sibiu, str. Crișanei, Nr. 23, înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **4087** din **22.02.2024**, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. **8235** din **08.04.2024** și nr. **20858** din **19.09.2024**,

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
- condiționat -
Nr. 656 din 14.10.2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT - „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE” – pe terenurile situate parțial în extravilan și parțial în intravilanul Orașului Cisnădie, str. Cetății, F.N, conform Certificatului de Urbanism nr. **491** din **17.05.2021** și a Certificatului de Urbanism nr. **307** din **05.05.2023** emise de Primăria Orașului Cisnădie și identificate prin C.F. Nr. **100266 Cisnădie** (S = 17.745 mp), C.F. Nr. **100264 Cisnădie** (S = 5.000 mp), C.F. Nr. **100263 Cisnădie** (S = 2.370 mp) și C.F. Nr. **100262 Cisnădie** (S = 24.225 mp), aflate în proprietatea: SOCIETATEA ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.

Inițiator: **S.C ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L**

Proiectant: **URBAN PLANNING S.R.L** prin **arh. Alexandra Minea**, specialist atestat R.U.R (D₂₁ D₂₂ E)

Terenurile inițiatoare prezentei documentații P.U.Z, în suprafață totală de 49.340 mp, reprezintă zona de reglementare, conform Avizului de Oportunitate nr. **9707** din **23.05.2022** emis de Primăria Orașului Cisnădie.

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

- terenuri situate parțial în extravilan și parțial în intravilanul localității: UTR L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici situate în noile extinderi.

Reglementări propuse prin P.U.Z. și R.L.U aferent - „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”:

• Indicatori urbanistici și regimul de înălțime

Pentru zona de locuințe:

- P.O.T max. admis = **35%**
- C.U.T max. admis = **1.00**

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

E-Mail

judet@cjsibiu.ro

- Regim de înălțime maxim admis: **S+P+E, D+P+M/R**
- H max. = **7.00 m măsurată la cornișă și 10.00 m la coamă/ atic superior, în punctul cel mai înalt, de la CTN.**

Pentru zona spațiilor verzi (Lotul 41):

- P.O.T max. admis = **15%**
- C.U.T max. admis = **0.15**
- Regim de înălțime maxim admis: **Parter**
- H max. = **4.00 m măsurată la cornișă și 6.00 m la coamă/ atic superior, în punctul cel mai înalt, de la CTN.**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona de locuințe

• **Funcțiuni admise:**

- *Locuințe unifamiliale individuale cu maxim S+P+E, D+P+M/R niveluri, amplasate în regim de construire cuplat, sau izolat;*
- *Construcții anexe ale locuințelor (garaje, magazine, etc.).*

• **Funcțiuni admise cu condiționări:**

- *Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse doar la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250.0 m;*
- *Pentru arii desfășurate mai mari de 250.0 mp aceste tipuri de funcțiuni se vor putea dezvolta pe baza de documentații de urbanism de tip P.U.Z, avizate și aprobate cf. Legii;*
- *Pe parcelele dezvoltate cu locuințe se acceptă construirea de anexe specifice zonei de locuit (garaje, magazine, etc.), cu respectarea prevederilor din R.L.U aferent P.U.Z.*

• **Funcțiuni interzise:**

- *Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;*
- *Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;*
- *Depozitare en-gros;*
- *Depozități de materiale re folosibile;*
- *Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;*
- *Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;*
- *Stații de betoane;*
- *Autobaze și stații de întreținere auto;*
- *Spălătorii chimice;*
- *Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.*

Zona verde – Lotul 41

• Funcțiuni admise:

- Spații verzi de agrement și de protecție a cursurilor de apă;
- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
- Mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă și odihnă; - grupuri sanitare, filigorii, anexe ale terenurilor de sport;
- Spații pentru parcaje.

• Funcțiuni admise cu condiționări:

- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

• Funcțiuni interzise:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază caracterul zonei.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - o front la strada de minim **14.00 m** (pt. fiecare lot în parte)
 - o suprafața minimă a parcelelor va fi de **200 mp** pentru locuințele construite în regim cuplat și **350 mp** pentru locuințele construite în regim izolat;
 - o adâncimea parcelei va fi mai mare, sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Prin prezentul P.U.Z se propune realizarea a 73 de loturi destinate dezvoltării de locuințe.

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre drumurile nou propuse cu o distanță minimă de **5.00 m** – conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanistice;
- Excepție va face **Lotul 1** unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de **13.70 m** și **Loturile 7, 8, 9, 10, 11** unde construcțiile se vor amplasa retras față de aliniamentul dinspre str. Cetății cu o distanță minimă de **7.30 m** – conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanistice.

• Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- Construcțiile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m – conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanistice;

- Construcțiile amplasate în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale, respectiv se vor alipi la calcanul construcției învecinate, pe o adâncime de cel mult 15.00 m. După distanța de 15.00 m, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.00 m. Construcțiile se vor retrage față de cealaltă limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.0 m - conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanistice.

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare**

- Construcțiile se vor amplasa retras față de limita posterioară a parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.00 m** - conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanistice;
- Excepție va face **Lotul 29** unde construcția se va amplasa la o distanță minimă de **28.00 m** - conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanistice.
- Construcțiile anexe se pot amplasa conform Cod Civil cu condiția să nu depășească regimul de înălțime Parter, H max. cornișă = 2.20 m. Dacă acestea sunt mai înalte, vor respecta regimul de amplasare al clădirii principale.

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

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

Amenajarea spațiilor libere/plantate: Suprafața minimă aferentă spațiilor verzi va reprezenta **minim 45%** din întreaga zonă reglementată. Prin documentația P.U.Z se propune asigurarea unei suprafețe de **5%** din suprafața totală de teren propusă a fi introdusă în intravilan, destinată spațiilor verzi de utilitate publică, conform Legii nr. 24/2007. Prin urmare, se propune schimbarea regimului de proprietate a unei suprafețe de aproximativ 1.619 mp în zonă verde.

De asemenea, se propune **Lotul 41 cu destinația zone verzi private** (agrement și sport) - conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanistice.

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

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

Realizarea accesului și a circulațiilor: Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate. Accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Cetății, prin intermediul drumurilor nou propuse de utilitate publică, cu o ampriză totală de **8.50 m**. Totodată, se propune lărgirea și modernizarea drumului de exploatare De 1838 la o ampriză totală de **10.50 m** - conform Planșei nr. 2.0 Reglementări urbanistice.

În vederea realizării investițiilor de creare și/sau modernizare a drumurilor, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ **7.371 mp**, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

Se vor respecta studiile de specialitate avizate conform legii și se va ține cont de toate condiționările din avizele emise de către operatorii de rețele edilitare.

Alimentarea cu apă - se propune branșarea la rețeaua existent pe str. Cetății.

Canalizarea - se propune racordarea la rețeaua existent pe str. Cetății.

Alimentarea cu energie electrică – se propune extinderea rețelei electrice din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse.

Alimentarea cu gaze naturale - se propune extinderea rețelei de gaze naturale din str. Cetății pe drumurile de exploatare și pe drumurile nou propuse.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **491** din **17.05.2021**, Certificatul de Urbanism nr. **307** din **05.05.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **9707** din **23.05.2022**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **8488** din **24.04.2023** - documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare nr. **14/P.V** din **31.08.2022** emisă de Comisia C.T.A.T.U din cadrul Primăriei Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din **21.03.2024** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza **Propunerii de avizare nr. 8431 din 09.04.2024** emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu și se va avea în vedere următoarea condiționare:

- **Până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local Cisnădie, este necesară prelungirea termenului de valabilitate a următoarelor avize: Apă-Canal S.A, Electrica și Transgaz S.A.**

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 307 din 05.05.2023 emis de Primăria Orașului Cisnădie, aflat în perioadă de valabilitate.

**ARHITECT ȘEF,
Urb. Paul Mureșan-luga**

Semnat digital de către
Paul Muresan-luga
Data: 14.10.2024 16:13:05

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@cjsibiu.ro



APĂ CANAL SIBIU S.A.

Str. Eșchil nr. 6 550096, Sibiu, România
Nr. înreg. J 32/1023/1998
CUI RO 2694940
Tel: 0269 - 22 29 16
Fax: 0269 - 22 34 68
E-mail: office@apacansb.ro



AVIZ AMPLASAMENT PUZ Nr. 6630 / 09.05.2023

1. **Referitor la documentatia:** Intocmire PUZ pentru introducere in intravilan in vederea construire locuinte - faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisnădie str. Cetatii nr. FN CF 100266, 100264, 100263, 100262
3. **Beneficiar:** SC ANV Capital Development SRL prin Dancu Vasile – mun. Sibiu str. Crisanei nr. 23
4. **Proiectant:** SC Urban Planning SRL
5. **Suprafata:** 49340 mp

Perimetrul studiat este traversat de paraul afluent Valea Popi a carui functionalitate este obligatoriu sa se mentina pentru preluarea si evacuarea apelor pluviale provenite din zona amonte cat si din incinta PUZ-ului, cu amenajare/ sistematizare corespunzatoare.

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.

Pentru realizarea alimentarii cu apa, a canalizarii menajere si pluviale ale constructiilor propuse in cadrul PUZ-ului, se va inainta spre avizare un proiect tehnic de specialitate cu respectarea urmatoarelor:

PENTRU APA:

- executia unui bransament de apa de retea care se va cupla la rețeaua de apa Fp 150 mm existenta pe str. Cetatii pe partea cu incinta dvs, care se va delimita cu camin apometru amplasat la limita dintre str. Cetatii si limita strazii propuse in care se va monta contorul de retea.

- executia pe strazile proiectate in PUZ de rețele de apa dimensionate pentru deservirea consumatorilor si bransamente individuale pentru fiecare incinta, contorizate la limita incintelor cu strazile, se va adopta facturarea individuala de condominiu, cu raportare la contorul de retea.

Toti contorii vor fi clasa de precizie "C", echipati cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanta, incadrati de 2 robineti cu sfera iar tipul de contor va fi stabilit prin consultarea Apa Canal Sibiu, pentru asigurarea compatibilitatii cu echipamentele de citire-preluare date din dotarea operatorului.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apa si canalizare – se interzice interconectarea între 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.

PENTRU CANAL:

Rezolvare obligatoriu in sistem separativ

A. Pentru canalizarea menajera:

- realizarea pe strazile propuse in PUZ de rețele gravitationale cu descarcare intr-o statie de pompare, amplasata in punctul de minim al terenului.

- executia unui racord gravitacional de retea cuplat la reseaua PVC 250 mm existenta in str. Cetatii, cu camin de vizitare amplasat la limita dintre str. Cetatii si limita strazii propuse. In caminul de racord va descarca conducta de refulare a statiei de pompare ape uzate;
- pentru incinte se vor executa racorduri individuale gravitationale, delimitate de camine de racord, amplasate la limita strazilor cu fiecare incinta;
- se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundarii acestora in cazul refularii retelei de canalizare stradala - conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare art. 139 al.7".

Se interzice evacuarea apelor pluviale in canalizarea menajera.

B. Pentru canalizarea pluviala:

- executia pe strazile proiectate, de retele de canalizare pluviala cu descarcare prin guri de varsare in paraul afluent Valea Popi, cu acordul administratorului acestuia.
- se vor executa racorduri pluviale pentru fiecare incinta cu camine de racord.

Cerinta gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatorie in ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa-canal.

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

Proiectul va contine specificatii si reglementari privind statutul juridic al strazilor proiectate in cadrul PUZ-lui.

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

**Director General,
ing. Maier Vasile**

**Director Tehnic,
ing. Tatu Mairean**

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



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

1324



**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 205701

office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14528309

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

www.distributie-energie.ro

Către ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020241007631 / 15.10.2024 pentru obiectivul: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA COSNTRURII DE LOCUINTE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 9707/13.09.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U. nr. 16655/13.09.2022 SI AVIZELOR DIN C.U. 491/17.05.2021 de la adresa: CISNADIE, sat -, strada CETATII, nr. f.n., bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300, numar cadastral CF. 100266,100264,100263,100262, Județul SIBIU.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020241007631 / 16.10.2024

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 Există rețea electrică de distribuție de 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 05.05.2025, 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. 4.0 PR NR 19/2022 și a Certificatului de urbanism nr. 307 / 05.05.2023
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 există instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala SIBIU) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Sibiu

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu
str. 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.E. Suc. Sibiu
R.C. DEER/Suc. 312/362/2002 / 302166
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:
Față de LEA 0.4 kV existente se vor respecta condițiile de coexistență prevăzute în NTE 007/08/00 emițent ANRE și Norma Tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aprobată prin Ord. ANRE nr.239/2019.

Pe planul de situație s-a figurat orientativ LEA 0.4 kV existente în zona studiată.
Nu se va lucra sub conductoarele LEA 0.4kV cu obiecte de ridicat până la o distanță de minim 2 m pe orizontală până la conductorul cel mai apropiat.

Proiectantul și executantul vor respecta normativele tehnice în vigoare la proiectarea, respectiv executarea lucrărilor și poartă răspunderea respectării documentelor prezentate la obținerea avizului de amplasament.
La încrucișările dintre cablul electric și elementele de construcție, cablul electric se va proteja în tub PVC.
Este interzisă suspendarea cablurilor de alte cabluri sau conducte învecinate.
Avisul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea lucrărilor pe un alt amplasament nu poate fi făcută decât după obținerea unui aviz pentru noul amplasament.
Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism și își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.

Director Sucursala SIBIU
Radu NANU

Radu
Nanu
Semnat digital
de Radu Nanu
Data:
2024.10.20
20:52:25 +03:00

Sef S.A.R. SIBIU
MONICA DRAGOSIN

Monica-Elena
Dragosin
Semnat digital de
Monica-Elena Dragosin
Data: 2024.10.19
13:53:00 +03:00

Iniocmit
Ovidiu Bratu



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU

mun. Sibiu, str. Tribunalului, nr. 6, jud. Sibiu, 550176; Web: www.djcsibiu.ro
e-mail: contact@mail.djcsibiu.ro; Tel.: 0269 210113; Fax: 0269 210531

NR. 604/25.07.2023

Exemplar 1

Către: S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.

Referitor la obiectul de investiții „Întocmire PUZ pentru introducerea în intravilan în vederea construirii de locuințe”, propus a fi amplasat în localitatea Cisnădie, strada Cetății, F.N., jud. Sibiu, vă comunicăm în conformitate cu răspunsul nr. 4116/21.07.2023 al Muzeului Național Brukenthal, faptul că amplasamentul respectiv nu suprapune vestigii arheologice înregistrate în literatura de specialitate în RAN (*Repertoriul Arheologic Național*) sau LMI (*Lista Monumentelor Istorice*); prin urmare, instituția noastră nu se opune acestei investiții.

Cu toate acestea, la etapa de execuție beneficiarul are obligația de a anunța primarul localității sau instituția noastră, în termen de 72 de ore, dacă în timpul lucrărilor vor apărea vestigii arheologice. Astfel de lucrări necesită lucrări de specialitate, în consecință, titularul investiției este obligat să-și întrerupă temporar lucrările, până la salvarea acestor vestigii, conform prevederilor art. 5, alin. (16) și art. 10 din OG 43/2000 republicată, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, coroborate cu prevederile art. 49, alin. (1) din Legea 182/2000 republicată, privind protejarea patrimoniului cultural național mobil.

În speranța unei bune colaborări, vă mulțumim anticipat.

Director executiv,
dr. Ilie Dan Nanu



Consilier,
Crina Băra





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 18864 / 23.10.2023

Referitor dosar 5748/23.03.2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. SB 89 din 23.10.2023

Ca urmare a notificării adresate de SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL din județul Sibiu, municipiul Sibiu, str. Crișanei, nr. 1, județul Sibiu, privind **Planul Urbanistic Zonal – Introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe**, în oraș Cislădie, str. Cetății, FN, CF nr. 100266, 100263, 100262, 100264, nr. top 100266, 100263, 100262, 100264, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 5748/23.03.2023, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 12.04.2023 și 04.10.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 2 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 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 – Introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe, în oraș Cislădie, str. Cetății, FN, CF nr. 100266, 100263, 100262, 100264, nr. top 100266, 100263, 100262, 100264, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012;

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



Justificarea prezentei decizii:

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

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

Amplasamentul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în oraș Cisnădie, str. Cetății, în extravilan parțial (conform CF 100264, 100263, 100262) și intravilan parțial (conform CF 100266), județul Sibiu. Terenurile au categoria de folosință livadă și neproductiv.

Loturile sunt delimitate astfel:

- la nord – terenuri libere neconstruite și construite, situate în intravilan, aparținând UTR L2, conform PUG Cisnădie;
- la est – str. Cetății și apoi terenuri având clădiri cu destinația de locuire tip UTR L2, conform PUG Cisnădie;
- la vest – drumul de exploatare 1838 și apoi terenuri libere situate în extravilan;
- la sud – terenuri libere neconstruite, situate în intravilan, aparținând UTR L2, conform PUG Cisnădie și în extravilan.

Unul dintre cele 4 terenuri se află în UTR L2 – subzona locuințelor individuale, propusă prin PUG Cisnădie, celelalte 3 terenuri urmând a se supune aceluiași reglementări (terenul având CF nr. 100266 Cisnădie, se încadrează în UTR L2 – Subzona locuințelor individuale, iar terenurile având CF nr. 100263; nr. 100262, nr. 100264 Cisnădie sunt situate în extravilan).

Planul urbanistic zonal propune introducerea în intravilan a celor 3 loturi extravilane și posibilitatea construirii pe toate cele 4 terenuri de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

Bilanțul teritorial se prezintă astfel

Bilanț teritorial	Suprafața (mp)	%
Suprafața totală terenuri	49340,0	
Suprafață propusă spre cedare	7371,0	
Suprafață teren rămas după cedare	41959,0	100,00 %
Teren propus pentru construcții	14689,0	35,00 %
Circulații auto (parcări) și pietonal	8392,0	20,00 %
Zonă verde	18878,0	45,00 %

Indici urbanistici propuși:

POT = 35,00 %;

CUT = 1,00.

Regim de înălțime maxim propus: P+M; P+E; D+P+M/R; S+P+E.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor – minim 2 locuri de parcare/unitate locativă.

La terenurile studiate se propune accesul din str. Cetății, din drumul (având canal) cu top 1829/2, 1829/3, 1829/4, și din drumurile de exploatare nr. 1838 și nr. 1834, propuse spre modernizare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012;

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



Conform avizului de gospodărire a apelor nr. SB 112/10.08.2023 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu, Administrația Bazinală de Apă Olt, Administrația Națională Apele Române:

- alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la rețeaua centralizată cu apă de pe str. Cetății, administrată de Apă-Canal Sibiu SA, conform aviz amplasament PUZ nr. 6630 din 09.05.2023;
 - pentru canalizare apelor uzate menajere – în cadrul amplasamentului se vor realiza rețele gravitaționale cu descărcare în stația de pompare amplasată la punctul de minim al terenului. Se va realiza un racord gravitațional la rețea, cuplat la rețeaua PVC 250 mm existentă pe str. Cetății pentru apa uzată menajeră administrată de Apă-Canal Sibiu SA, conform aviz amplasament PUZ nr. 6630 din 09.05.2023, cu cămin de vizitare amplasat la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse. Pentru construcțiile nou propuse se vor realiza racorduri individuale gravitaționale;
 - evacuarea apelor pluviale – se vor executa rețele de canalizare pluvială gravitațională constând în 4 tronsoane de colectare stradale care vor colecta apa pluvială de la imobilele și drumurile propuse. Fiecare tronson va trece printr-un separator de hidrocarburi și se va descărca independent prin guri de vărsare într-un curs de apă necadastrat, afluent al Văii Popii.
- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:
Pentru plan, au fost emise: certificatul de urbanism de către Primăria Orașului Cisnădie; avizul de oportunitate a elaborării Planului Urbanistic Zonal nr. 9707 din 23.05.2022 de către Primăria Orașului Cisnădie;
- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:
Planul propus creează cadrul pentru realizarea a unei zone de urbanizare destinată dezvoltării de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, în orașul Cisnădie;
- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: terenuri cu folosința actuală – neproductiv, livadă, situat în extravilan și intravilan - L2 – subzona Locuințelor individuale și colective mici, al orașului Cisnădie, înscrise în CF 100264, 100263, 100262 – extravilan parțial și CF 100266 – intravilan parțial, conform certificatului de urbanism eliberat de Primăria Orașului Cisnădie. Se apreciază faptul că impactul asupra mediului este redus; se are în vedere asigurarea relației armonioase între cadrul natural și cel construit;
- e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: planul respectă legislația națională și comunitară de mediu.
- 2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**
- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: efecte reversibile pe perioada de execuție a lucrărilor;
 - b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;
e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012;

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



- c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): conform notificării asistență de specialitate de sănătate publică nr. 266/18.04.2023 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu, pentru conformarea proiectului la normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, este necesară respectarea cerințelor stabilite prin aceasta;
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele obținute de la celelalte autorități;
- respectarea tuturor cerințelor stabilite prin notificarea asistență de specialitate de sănătate publică nr. 266/18.04.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu, pentru conformarea proiectului la normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare;
- respectarea condițiilor prevăzute prin avizul de gospodărire a apelor nr. SB 112/10.08.2023, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu, Administrația Bazinală de Apă Olt, Administrația Națională Apele Române;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- respectarea legislației de mediu în vigoare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 15.03.2023, 20.03.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular - ziar Tribuna din 10.10.2023 și pe site-ul A.P.M. Sibiu în data de 09.10.2023.

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;
e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012;

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



Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare având un număr de 5 (cinci) pagini, semnate și ștampilate: 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian SIMULESCU**



**p. ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ruxanda-Maria FLORIAN**

**ÎNTOCMIT,
consilier Nicoleta CRISTEA**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Str. Hipodromului, nr. 2A, Sibiu, jud. Sibiu, Cod 550360;

e-mail: office@apmsb.anpm.ro; Tel. 0269.422653; 0743.037012;

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

Nr. ETM 22389/13.03.2024

Către,

Dancu Vasile pentru SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL
Sibiu, str. A.I. Cuza, Nr. 3, Județul Sibiu.

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 17558/28.02.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: „**ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE CU MENȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U. NR. 16655/13.09.2022 ȘI AVIZELOR OBȚINUTE ÎN CU 491/17.05.2021**”, pe terenul situat în oraș Cisnădie, str. Cetății, nr FN, jud Sibiu, identificat prin CF nr. 100266, 100264, 100263, 100262, 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. 307 din 05.05.2023 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.

p **DIRECTOR GENERAL**
STERIAN ION





F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. SB 112 din 10.08.2023

Privind:

PLAN URBANISTIC ZONAL
« ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
LOCUIȚE CU MENȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 9707/23.05.2021, A
AVIZULUI C.T.A.T.U. NR. 16655/13.09.2022 ȘI AVIZELOR OBȚINUTE ÎN C.U.
491/17.05.2021»

Cisnădie, str. Cetății, nr. FN, CF 100266, CF 10264, CF 100263, CF 100262, județ Sibiu
Curs de apă Valea Popii – cod cadastral VIII-1.120.10.1

- *Solicitantul/ beneficiarul avizului:* **ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.**
Municipiul Sibiu, str. Crișanei, nr. 23, jud. Sibiu
C.U.I.: 43326524, J32/1566/13.11.2020
- *Proiectant general:* **P.F.A. Ioana RUSU BUTURIN- URBANIST**
București, str. Al. Vlahuță, nr. 3, ap 64t
- *Proiectant de specialitate g.a.:* **S.C. TASECO S.R.L.**
Sibiu, str. Calea Dumbrăvii, nr. 136, județ Sibiu
Certificat de atestare nr. 273 din 06.07.2023, D Ordinul nr. 1287/2021

Capacitatea noului obiectiv : Terenul studiat prin P.U.Z. este format din 4 parcele ce însumează 49 340 mp, pe care se propune construirea unei zone de urbanizare destinată dezvoltării de locuințe individuale cu regim de înălțime redus..

Amplasament: Terenul este situat pe strada Cetății, oraș Cisnădie, în extravilan parțial (conform CF 100264, 100263, 100262) și intravilan parțial (conform CF 100266), județul Sibiu.

Încadrare hidrografică:

Cursuri de apă:

CURS DE APĂ	COD BAZIN HIDROGRAFIC
Valea Popii	VIII-1.120.10.1

Corp de apă de suprafață:

CURS DE APĂ	DENUMIRE CORP DE APĂ	COD CORP DE APĂ
Valea Popii	CISNADIE - Cisnădie și afluentul Valea Popii	RORW8.1.120.10_B1

Corpurile de apă subterane:

DENUMIRE CORP DE APĂ	COD CORP DE APĂ
În afara corpului de apă	-



Necesitatea și oportunitatea investiției

Investiția vine în întâmpinarea politicii administrației locale, de încurajare a dezvoltării zonei prin construirea de locuințe individuale sau colective. În condițiile respectării tuturor prevederilor actelor de reglementare în domeniul mediului și gospodăririi apelor în ceea ce privește protecția aerului, solului, apelor de suprafață și a apelor subterane, se apreciază că impactul asupra mediului este redus și este acceptat de legislația în vigoare.

În conformitate cu prevederile STAS 4273-83 lucrările de alimentare cu apă și canalizare se încadrează în clasa de importanță IV, categoria a 4-a. În conformitate cu prevederile STAS 4068/2-87 probabilitatea anuală a debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare este de 5%. În conformitate cu prevederile H.G. 766/1997 lucrările se încadrează în clasa de importanță C fiind considerate de importanță „normală”.

Situația juridică a terenului: terenul se afla în proprietatea beneficiarului **S.C. A.N.V. CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.**, având categoriile de folosință livadă și neproductiv.

Elemente de coordonare și de cooperare :

Pentru investiția propusă nu au fost emise acte de reglementare din punct de vedere al gospodăririi apelor.

Beneficiarul deține:

- Certificat de urbanism nr. 307 din 05.05.2023, emis de Primăria Orașului Cisnădie;
- Aviz de oportunitate nr. 9 707 din 23.05.2022, emis de Primăria Orașului Cisnădie;
- Extras CF nr. 100266, 100264, 100263, 100262, în suprafață totală de 49 340 mp;
- Aviz amplasament PUZ nr. 6 630 din 09.05.2023, emis de Apă-Canal Sibiu S.A.

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintate, cu adresa nr. 5 573 din 09.08.2023,

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 73/2005 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale „Apele Române” aprobată prin Legea nr. 404/2003 și a Ordinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019, privind Procedura și competențele de emitere, modificare și retragerea avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
« ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
LOCUIŢE CU MENȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 9707/23.05.2021, A
AVIZULUI C.T.A.T.U. NR. 16655/13.09.2022 ȘI AVIZELOR OBTINUTE ÎN C.U.
491/17.05.2021 »**

Cisnădie, str. Cetății, nr. FN, CF 100266, CF 10264, CF 100263, CF 100262, județ Sibiu
Curs de apă Valea Popii – cod cadastral VIII-1.120.10.1

conform documentației, în care se prevede:

1. Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de 49 340 mp, pe care se propune construirea unei zone de urbanizare destinată dezvoltării de locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+M/R, S+P+E.



Bilanț teritorial:

Zone functionale propuse	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafața totală terenuri	49 340	-
Suprafața propusă pentru cedare	7 371	-
Suprafața rămasă după cedare	41 959	100
Suprafața construită	14 689	35
Suprafața carosabilă auto și pietonală	8 392	20
Suprafața zonă verde:		
- zona verde publică în suprafață de 5% conform Legii 24/2007 din CF 100262, 100263, 100264	18 878 1 619	45
- zona verde privată	17 259	

POT MAXIM = 35 %	CUT MAXIM = 1
------------------	---------------

2. Ansamblul de lucrări pentru dotarea urbanistică a spațiului analizat se vor încadra în clasele de importanță și categoria corespunzătoare, conform STAS 4273/83 și STAS 4068/2-87 privind probabilitatea anuală a debitelor și volumelor maxime în condiții normale de exploatare.

3. Dotările hidroedilitare:**Alimentarea cu apă a amplasamentului**

Se va realiza prin branșare la rețeaua centralizată cu apă de pe str. Cetății, administrată de Apă-Canal Sibiu S.A., conform Aviz amplasament PUZ nr. 6 630 din 09.05.2023.

Deficitul de apă potabilă: în faza actuală nu se poate vorbi despre un deficit de apă potabilă. La dimensionarea rețelelor de alimentare cu apă se va ține seama de necesarul și cerința de apă pentru activitățile propuse, astfel încât alimentarea cu apă să se facă în *regim nominal*.

Canalizarea apelor uzate menajere

În cadrul amplasamentului se vor realiza rețele gravitaționale cu descărcare în stația de pompare amplasată în punctul de minim al terenului.

Se va realiza un racord gravitațional de rețea, cuplat la rețeaua PVC 250 mm existentă pe str. Cetății pentru apa uzată menajeră administrată de Apă-Canal Sibiu S.A., conform Aviz amplasament PUZ nr. 6 630 din 09.05.2023, cu cămin de vizitare amplasat la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse. Pentru construcțiile noi propuse se vor realiza racorduri individuale gravitaționale.

Evacuarea apelor pluviale:

Se vor executa rețele de canalizare pluvială gravitațională constând în 4 tronsoane de colectare stradale cu diametrul minim de 315 mm care vor colecta apa pluvială de la imobilele și drumurile propuse.

Fiecare tronson va trece printr-un separator de hidrocarburi și se va descărca independent prin guri de vărsare într-un curs de apă necadastrat, afluent al Văii Popii.

4. Apărarea împotriva inundațiilor: din documentația prezentată reiese că nu este necesară luarea unor măsuri sau execuția de lucrări de apărare împotriva inundațiilor.



5. Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu : Colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor de orice fel se va face de către operatorul zonal de salubritate, pe bază de contract, prin grija beneficiarului.

6. Considerente legate de gospodărirea integrată a resurselor de apă:

În contextul Planului Urbanistic Zonal pentru : « **ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE CU MENȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 9707/23.05.2021, A AVIZULUI C.T.A.Ț.U. NR. 16655/13.09.2022 ȘI AVIZELOR OBȚINUTE ÎN C.U. 491/17.05.2021**», Cîsnădie, str. Cetății, nr. FN, CF 100266, CF 10264, CF 100263, CF 100262, județ Sibiu:

- din punct de vedere al asigurării sursei : având în vedere posibilitățile actuale ale zonei, cea mai indicată sursă de alimentare cu apă este din sursă centralizată.
- din punct de vedere al receptorului : având în vedere posibilitățile actuale ale zonei, cea mai indicată soluție este evacuarea în colector centralizat.
- din punct de vedere al asigurării împotriva inundațiilor : nu este necesară luarea unor măsuri sau execuția de lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

7. Alte considerații din punct de vedere al gospodării apelor.

Se interzice punerea în funcțiune a sistemului de alimentare cu apă înainte punerii în funcțiune a rețelei de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate, în condițiile de calitate prevăzute de lege.

Execuția lucrărilor de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate precum și a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor (dacă este cazul) se va realiza de firme specializate numai în condițiile obținerii avizului de gospodărire a apelor pentru aceste categorii de lucrări.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

Gurile de vărsare ale efluentului separatoarelor de hidrocarburi se vor amenaja din beton.

La următoarea fază de proiectare, în documentația pentru fundamentarea avizului de gospodărire a apelor aferent obiectivului de investiții, se vor avea în vedere, următoarele:

- definitivarea necesarului și respectiv a cerinței de apă potabilă, corespunzător capacităților efective ale dotărilor și activităților desfășurate;
- corelarea strictă a capacitațiilor de alimentare cu apă cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate;
- analiza de detaliu a eventualelor măsuri de apărare împotriva inundațiilor și zonarea corespunzătoare a teritoriului prin instituirea zonelor cu interdicții de construire;
- corelarea cotelor de amplasare a gurilor de evacuare pentru efluentul separatoarelor de hidrocarburi, cu cota corespunzătoare debitului maxim de calcul la clasa normată de apărare a receptorului;
- interzicerea amplasării de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit, în zonele cu interdicție de construire, sau numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărirea apelor, conform competențelor acordate.



Beneficiarul este obligat să obțină toate acordurile și avizele prevăzute de lege necesare promovării lucrărilor de investiție.

Prezentul aviz de gospodărire a apelor nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor, ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă și nu conferă dreptul de execuție a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz.

DIRECTOR,
Ing. Sandu Mircea BÎRS



INGINER ȘEF,
Ing. Sebastian Nicolae FORIR

Avize și Autorizații,
Ing. Mihaela TOȘU

ACORD
Nr. 194 / 20.12.2023

În baza documentației depuse la Consiliul Județean Sibiu înregistrată cu nr. 28392 din 20.12.2023, vă comunicăm faptul că lucrarea: „**ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**”, situată în intravilanul orașului Cisnădie, județul Sibiu, CF nr. **100266, 100264, 100263, 100262 se avizează favorabil**, cu anumite condiții:

Beneficiar: SC ANV CAPITAL DEVELOPEMENT SRL,
Proiectant: SC SC URBAN PLANNING SRL,
Proiect: nr. 19/2022, faza PUZ

Conform documentației, obiectivul pentru care se realizează Planul Urbanistic Zonal este situat în intravilanul orașului Cisnădie, județul Sibiu, în zona adiacentă a drumului județean **DJ 106C (str. Cetății): SIBIU-CISNĂDIE-SADU**, (la ieșirea din Cisnădie spre Sadu). Toate lucrările se vor realiza în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 *privind regimul drumurilor*, cu modificările și completările ulterioare.

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

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța măsurată de la axul drumului județean până la edificabil va fi de minim 12.00 ml.**



**Consiliul
Județean
Sibiu**

Pentru asigurarea fluenței și siguranței circulației, amenajarea accesului la drumul județean DJ 106C se va face cu benzi de virare tip pană (pinten) cu $R=15,00$ m și $L=35,00$ m, conform normativului AND 600/2010 privind proiectarea drumurilor. Asigurarea scurgerii apelor în lungul drumului județean se va realiza fie printr-un podeț tubular cu diametrul de min. 300 mm, fie printr-o rigolă carosabilă.

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

**Vicepreședinte
Marcel Constantin Luca**

Marcel-Constantin Luca
Data: 21.12.2023 08:54:45

**Director executiv
Daniela Stoica**

Semnat digital de catre:
Daniela-Maria Stoica
Data: 20.12.2023 15:34:25

**Șef SPI
Horia Brad**

Semnat digital de catre:
Horia-Claudiu Brad
Data: 20.12.2023 13:40:36

**Inspector
Sorin Băilă**

Semnat digital de catre:
Romulus-Sorin Baila
Data: 20.12.2023 09:43:04

F2-PO-SPI-03

Adresă

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

Telefon

+40 269 217 733

Fax

+40 269 218 159

E-Mail

judet@csibiu.ro



MINISTERUL SĂNĂȚII
DIRECTIA DE SĂNĂȚATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU
Sibiu, str. Gh. Barițiu, nr. 3 ; cod 550178 ; Tel.: 0269 - 210071 / 211566
Fax : 0269 - 217092
e-mail : secretariat@dps Sibiu.ro ; website : www.dps Sibiu.ro
*Operator prelucrare date cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul(UE)
679/2016 înregistrat sub nr. 38232 la ANSP DCP*

Nr. SB – 3331/27.02.2024

Către

SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL

Mun. Sibiu, Str. Crișanei, nr. 23,

Jud. Sibiu,

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la D.S.P. jud. Sibiu cu nr. SB – 3331 din data de 27.02.2024, pentru proiectul: **“ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU MENȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U. NR. 16655/13.09.2022 ȘI A AVIZLEOR OBȚINUTE ÎN BAZA C.U. NR. 491/17.05.2021”** propus a fi amplasat în : Oraș CISNĂDIE, Str. CETĂȚII, FN, CF-uri nr. 100266, 100264, 100263, 100262, Jud. Sibiu, **vă comunicăm că se menține valabilitatea Notificării de Asistență de Specialitate de Sănătate publică nr. 266/18.04.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Sibiu, chiar în condițiile modificării survenite și anume Certificat de urbanism nr. 307/05.05.2023 Primăria Orașului Cisnădie.**

DIRECTOR EXECUTIV,
Ec. Cojocaru Nicolae Horațiu





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@dps Sibiu.ro ; website : www.dps Sibiu.ro
*Operator prelucrare date cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul(UE)
679/2016 înregistrat sub nr. 38232 la ANSP DCP*

NOTIFICARE

ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

Nr. 266/18.04.2023

La solicitarea adresată de **SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL**, cu sediul în **Mun. Sibiu, Str. Crișanei, Nr. 23, Județul Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB – 3925 din data de 15.03.2023, pentru proiectul:

“ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”

din: **Oraș Cisnădie, Str. Cetății, FN, CF Nr. 100266, 100264, 100263,
100262, Județul Sibiu,**

pe baza referatului de evaluare nr. 3925/13.04.2023, întocmit de Dir. Executiv Adj. Sănătate Publică Dr. Morar Adela, **vă comunicăm că pentru conformarea proiectului la normele de igienă și sănătate publică prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, este necesară 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, art. 2)

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, art. 2); stația de epurare temporară propusă va fi amplasată la distanță de minim 50 m de clădirile de locuit (stație containerizată);
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, art. 4);
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, art. 4);
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 art. 3), conform studiului de însorire efectuat;
6. În zona propusă pentru recreere se vor asigura instalații de alimentare cu apă potabilă; W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor; spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora; bănci și după caz, spații amenajate pentru picnic; spațiile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

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





19583/19.04.2024

SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

Spre **1. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL SIBIU**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația "PUZ - construire locuințe", pe terenul situat în intravilanul și extravilanul orașului Cislădie, str. Cetății, CF 100266,100264,100263,100262, NC 100266,100264,100263,100262, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Sibiu, la 8791,80 m sud față de axa pistei 09 - 27 și la 4019,30 m est față de pragul 27, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 477,22 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'20,41" latitudine N; 24°09'05.17" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 307 din 05.05.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1+8 de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 487,22 m (477,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

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



5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Presentul 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. **Presentul 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 ORAȘULUI CISNĂDIE
P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300
Tel. 0269/561.147. 0269/561.005. fax 0269/561.012

Direcția administrație publică locală
Compartimentul cadastru și agricultură
Nr. 19.299 din 02.11.2022

Către
S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.

Urmare a adresei dvs. înregistrată la Primăria orașului Cisnădie cu nr.19299 din 17.10.2022, cu privire la utilizarea și amenajarea unor parcele de teren în vederea executării unui acces auto și pietonal prin prezenta vă transmitem acordul nostru pentru parcelele identificate astfel: Cn.1829/2, De.1829/3, Cn.1829/4.

Amenajările vor fi executate astfel încât să fie păstrată funcționalitatea canalelor în ceea ce privește colectarea și deversarea apelor meteorice sau de suprafață ce se pot acumula în condiții de exces de umiditate a solului.

Drumul identificat cu indicativul De.1829/3 este încadrat la categoria de drum public și va fi deschis circulației publice fără restricții.

Cu stimă.

PRIMAR,
Gheorghe N. H. [redacted]



DIRECTOR EXECUTIV
Daniela SZASZ [redacted]

Întocmit:
Consilier,
Cristian-Doru CREȚOIU [redacted]



Către,

ANV CAPITAL INVESTMENT SRL
mun. Sibiu, str. Crișanei, nr. 23, jud. Sibiu

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la I.S.U. Sibiu cu nr. 1056073 din 27.02.2024 privind reconfirmarea avizului de amplasare în parcelă obținut în anul 2023, vă comunicăm următoarele:

- Avizele de Amplasare în Parcelă sunt valabile numai însoțite de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestora.
- Avizele de amplasare în parcelă emise de I.S.U. Sibiu nu au termen finit/fix de valabilitate, astfel că Avizul de Amplasare în Parcelă nr. 21/23/SU-SB din 27.03.2023 își păstrează valabilitatea și la data curentă, doar însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

Vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate pentru rezolvarea solicitărilor, în limita competențelor conferite de lege instituției noastre.

Cu stimă

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„ Cpt. Dumitru Croitoru ” AL JUDEȚULUI SIBIU
Locotenent colonel

TREFAȘ LUCIAN



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



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

AVIZ
de
AMPLASARE ÎN PARCELĂ
nr. 21/23/SU-SB din 27.03.2023

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4047267 din 22.03.2023, adresată de către **ANW CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în **Mun. Sibiu, str. Piața Crișanei, nr. 23, jud. Sibiu,**

în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 24 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
se avizează amplasarea în parcelă a construcției:

„Întocmire PUZ pentru introducerea în intravilan în vederea construirii locuințe”

dispusă în, oraș. Cisnădie, str. Cetății, C.F. 100266, 100264, 100263, 100262, jud. Sibiu.

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

Locotenent Colonel,

Lucian TREFĂȘ

AVIZ CONDITIONAT

S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF:RO427320

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei, nr.35
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul: INVENTAR DE RETEA
Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr.7, tel.0268404171

Data: 28.02.2024
Numar de inregistrare : 80 SB

Catre: DANCU VASILE pentru SC ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL
Adresa: SIBIU, STR. A.I.CUZA, NR.3

AVIZ CONDITIONAT

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru: **"INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.9707/23.05.2022 A AVIZULUI C.T.A.T.U. NR.16655/13.09.2022 SI AVIZELOR OBTINUTE IN C.U. 491/17.05.2021" in JUD. SIBIU, CISNADIE, STR. CETATII, FN, CF 100266, 100264, 100263, 100262, C.U.NR.307/05.05.2023,** conform documentatiei depusa, va comunicam urmatoarele:

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

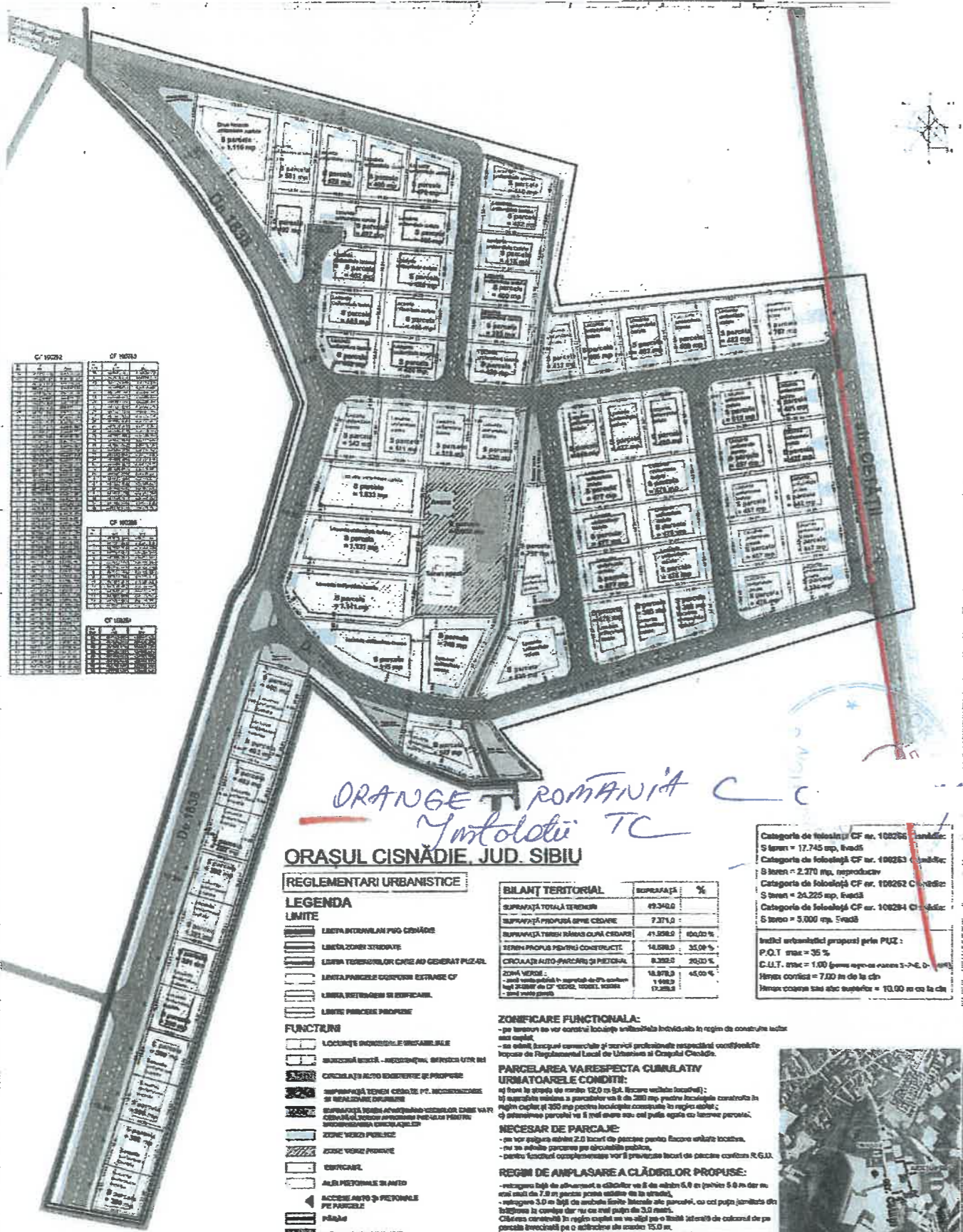
Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea Orange Romania, cit si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform documentatiei prezentate, Orange este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii urmatoarelor masuri de protejare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

- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la telefon **Sanislau Eugen - telefon 0760246006; Rosu Marian 0760/247413**
- Predarea amplasamentului privind reseaua tc.existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si Orange, la predarea amplasamentului.
- **Avizul conditionat este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z. "**
- In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Orange datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

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

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

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
Gabriela CHIRILA



CF 10021	CF 10022	CF 10023	CF 10024	CF 10025	CF 10026	CF 10027	CF 10028	CF 10029	CF 10030
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

ORANGE ROMANIA C
Intolotiu TC
ORASUL CISNADIE, JUD. SIBIU

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTERMULIUM PZO CRANIE
- LIMITA ZONEI STRADUALE
- LIMITA TERENURILOR CARE SA GENERAT PIZOL
- LIMITA PARCELOR CONFORM ESTIMAREI CF
- LIMITA INTERMULIUM SI ESTIMARE
- LIMITA PARCELOR PROPUSE

FUNCTIUNI

- LOCURILE PUBLICE SI INSTANTELOR
- LOCURILE DE SERVICII - SERVICIILE DE SERVICII URBANE
- CORCILAII ALTEI DE SERVICII SI PROPUSE
- SUPERFATA TERENURILOR DE PT. RECONSTRUCIE SI REALIZARE DRUMURI
- SUPERFATA TERENURILOR DESTINATEI CAZARILOR SI CLOACAII, TERENURILE DESTINATEI PROIECTULUI DE CONSTRUCIE
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE PRODUCE
- ESTIMARE
- ALTEI DESTINATE SI ALTEI
- ACCESUL AUTO SI PROIECTUL PE PARCELA
- PIEDUSA
- SAZ PENTRU AGRIERII

BILANT TERITORIAL	REPERANSA	%
SUPERFATA TOTALA TERENURI	49.340,0	
SUPERFATA PROPUSE GRUPE CEDARE	7.371,0	
SUPERFATA TERENURILOR CLASIFICARE	41.969,0	85,06 %
SUPERFATA TERENURILOR CONSTRUCIE	14.888,0	35,08 %
CORCILAII ALTEI DE SERVICII SI PROIECTUL	8.282,0	20,00 %
ZONA VERDE	18.878,0	45,00 %
SAZ PENTRU AGRIERII	1.498,0	
SAZ PENTRU AGRIERII	13.385,0	

Categoria de folosinta CF nr. 10026 (industrial)
S teren = 17.745 mp, livada
Categoria de folosinta CF nr. 10023 (industrial)
S teren = 2.370 mp, reproductiv
Categoria de folosinta CF nr. 10022 C (industrial)
S teren = 24.225 mp, livada
Categoria de folosinta CF nr. 10029 C (industrial)
S teren = 5.000 mp, livada

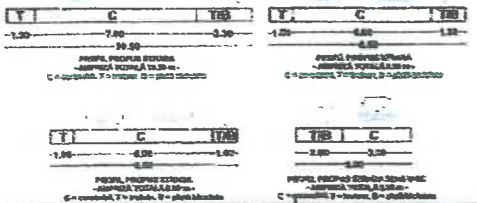
Indicii urbanistici propozati pe P.U.Z.
P.O.T. max = 35 %
C.U.T. max = 1,00 (pentru grupurile de terenuri P-Z-E, D, etc.)
Hireta cortina = 7,00 m de la c/a
Hireta cortina min este superior = 10,00 m de la c/a

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- pe terenuri se vor construi locuinte unifamiliale in regim de constructii scutite
- in cadrul zonelor comerciale si servicii profesionale respectand conditiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism al Orasului Cisnadia.

PARCELAREA VA RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII:

1) suprafata minima a parcelarilor va fi de 200 mp pentru loturile construite in regim scutit si 300 mp pentru loturile construite in regim ordinar;
2) dimensiunile parcelarilor vor fi astfel incat sa nu se realizeze terenuri de constructii;
NECESAR DE PARCAJE:
- pe terenurile destinate constructiilor se vor realiza parcaje pentru fiecare unitate locativa, nu se realizeaza parcaje pe terenuri publice, pentru functionarea completata vor fi prevazute locuri de parcare conform R.G.U.
REGIM DE AMPLASARE A CLADIRILOR PROPUSE:
- retragerea fata de adiacenta a cladirilor va fi de minim 5,0 m (pentru 5-8 m de la c/a) sau de 7,0 m pentru parcajele de la strada, - retragerea 3,0 m fata de strada fata de terenurile, cu cel puțin jumătate din latimea la curba dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.
Clădirile construite în regim scutit se vor realiza în jurul terenului de constructii pe parcajele destinate pe o lăţime de cel puţin 10,0 m.
După distanţa de 15,0 m clădirile se vor retrage faţă de linia laterală a parcelarilor cu cel puțin jumătate din latimea la curba dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.
- pentru clădirile de la adiacenta se vor realiza retragerile de 15,0 m de la adiacenta;
- retragerea faţă de linia laterală a parcelarilor va fi egală cu jumătatea din latimea la curba, realizată în punctul cel mai larg dar nu mai puțin de 5,0 m.
- clădirile de pe terenurile destinate construcţiilor se vor realiza la distanţa egală cu jumătatea din latimea la curba dar nu mai puțin de 4,0 m.



CUB RO2562/06, 132/10/2017
nr. 07357
www.urbanistica.ro

PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT



SOMA S.R.L.
CUI: RO946778 Nr. ord. Reg. Com.: J32/2368/2023
Sediu: Str. Șelimbărului, Nr. 90, Oraș Cisnădie, Jud. Sibiu, România
Tel: 0269.562.056 Tel. dispecerat: 0269.988
E-mail: office@somasibiu.ro Web: www.somasibiu.ro

Către:	ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL cu sediul social în jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. Crișanei, nr. 23, CUI 43326524, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J32/1566/2020	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. 804 din 28.02.2024
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 pentru introducerea în intravilan în vederea construirii locuințe cu menținerea Avizului de Oportunitate nr.9707/23.05.2022, a avizului C.T.A.T.U. Nr.16655/13.09.2022 și avizelor obținute în C.U. 491/17.05.2021, 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. Cetății, nr. fn, sau înscris în CF nr. 100266, 100264, 100263, 100262, nr. topografic/ nr.cadastral 100266, 100264, 100263, 100262;
- 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 pentru introducerea în intravilan în vederea construirii locuințe cu menținerea Avizului de Oportunitate nr.9707/23.05.2022, a avizului C.T.A.T.U. Nr.16655/13.09.2022 și avizelor obținute în C.U. 491/17.05.2021.

Director,
Ing. RUSU IONUȚ



Întocmit,
Ec. Claudiu 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.



VASILE DANCU PENTRU SC ANV CAPITAL
DEVELOPMENT SRL
Strada A.I. Cuza, număr 3
Localitate Sibiu, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU
383679455/27.02.2024

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **P.U.Z.**, pentru lucrarea "INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 9*707/ 2022, A AVIZULUI CTATU NR. 16655/ 2022 SI AVIZELOR OBTINUTE IN CU NR. 491/ 2021 ", din localitatea Cisnădie, strada Cetatii, nr. CF 100266, 100264, 100263, 100262, județ Sibiu

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Badiu Lucica
Coordonator Acces la Rețea

Dăncilă Daniel Ilie
Emitent Avize si Acorduri



DANIEL ILIE
DANCILA
Digitally signed by
DANIEL ILIE
DANCILA
Date: 2024.02.27
15:29:03 +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. înreg. 166/ 08.05.2024

**Către,
ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL**

Urmare a solicitării dumneavoastră nr. 150/ 22.04.2024, vă facem cunoscut că Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Sibiu a executat încadrarea în clase de calitate cu note de bonitare a suprafeței de **29.225 mp- extravilan livadă**. Suprafața totală generatoare PUZ este 49.340 mp, din care: 17.745 mp- intravilan livadă, 2.370 mp- neproductiv și 29.225 mp- extravilan livadă.

Terenul studiat aparține orașului Cisnădie, județul Sibiu. Prezentul studiu a fost întocmit pentru obiectivul: „**Întocmire PUZ pentru introducerea în intravilan în vederea construirii de locuințe cu menținerea avizului de oportunitate nr. 9707/ 23.05.2022, a avizului C.T.A.T.U. nr. 16655/ 13.09.2022 și avizelor obținute în C.U. 491/ 17.05.2021**”. Suprafețele de teren care fac obiectul prezentului studiu sunt proprietate privată, au fost dobândite prin contract de vânzare-cumpărare, încheiere de autentificare nr. 223 din anul 2021, luna ianuarie, ziua 28 și se identifică prin:

- nr. CAD 100262, nr. topo. 7828/1 din CF 100262- Cisnădie;
- nr. CAD 100264, nr. topo. 7828/6 din CF 100264- Cisnădie;
- nr. CAD 100266, nr. topo. 7870/2 din CF 100266- Cisnădie;
- nr. CAD 100263, nr. parcelă 2370, nr. topo. 7828/2 din CF 100263- Cisnădie.

Amplasarea obiectivului se evidențiază pe plan topografic la scara 1:2000 și plan de încadrare în zonă la scara 1:10000 care fac parte din documentația de inițiere PUZ.

Notele de bonitare și clasele de calitate ale terenului studiat sunt:

Specificare	US	TEO	Suprafața mp	Mod de folosință	Cultura
				Livadă	
Nota de bonitare	1	1	2.100	23	Măr - 29; păr - 39; prun - 34; cireș/vișin - 21.
Clasa de calitate				IV	
Nota de bonitare	2	1	17.500	21	Măr - 26; păr - 35; prun - 34; cireș/vișin - 19.
Clasa de calitate				IV	
Nota de bonitare	3	1	9.625	26	Măr - 31; păr - 46; prun - 26; cireș/vișin - 23.
Clasa de calitate				IV	

Nume și prenume	Funcția persoanei care a întocmit documentul	Data	Semnătura
Sorina Gabriela NICA	consilier pedolog	08.05.2024	

Director,
Ing. Alexandru Lucian BĂTRÂNA



ANV Capital- Cîsnadle

TABEL 4.1

TABEL LEGENDA
Indicatori ecopedologici de bonitare

TEO	Indicatori de bonitare																	
	3C	4C	14	15	16-17	23a	29	33	38	39	40	44	61	63	69	133	144	181
1	08,5	0650b	0	4	00	50-53a	02	01-03	00	99,0b	0	+05b	00	6,1b	00	113b	180b	2
1	08,5	0650b	0	4	00	50-53a	02	07	00	99,0b	0	+15b	00	6,1b	00	113b	140b	2
1	08,5	0650b	0	5	00	30-35a	02	01-03	00	03,5b	0	+05b	00	6,6b	00	088b	090b	3



NOTE DE BONITARE
(regim natural)



Nr.	PS	FN	MR	PR	PN	CV	CS	PC	VV	VM	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	IU	IF	CN	LU	TR	DL	IG
1	57	65	29	39	34	21	6	6	16	5	29	29	32	25	21	27	29	29	22	32	32	24	20	40	32
2	57	59	26	35	34	19	6	5	14	4	23	23	23	19	15	21	21	23	20	29	20	18	32	21	
3	51	46	31	46	26	23	14	13	16	3	35	30	26	21	17	25	21	21	14	29	17	17	43	23	

ANV Capital- Cisnădie

Tabel 4.3

**TABEL PRIVIND INCADRAREA TERENURILOR
IN CLASELE DE CALITATE DUPA NOTA DE BONITARE NATURALA**



Nr. US	Suprafata ha	Nr. T.E.O.	CLASA DE CALITATE						Livezi			
			I		II		III			IV		V
	ha		ha	nota	ha	nota	ha	nota	ha	nota	ha	nota
1	0,2100	1							0,2100	23		
2	1,7500	1							1,7500	21		
3	0,9625	1							0,9625	26		
Total livezi	2,9225		0,0000		0,0000		0,0000		2,9225	23		0,0000
Clasa si nota medie ponderata			IV / 23									

**INCADRAREA TERENULUI AGRICOL PE FOLOSINTE
IN CLASE DE CALITATE DUPA NOTA DE BONITARE NATURALA
MEDIE PONDERATA**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	CLASA DE CALITATE										Incadrarea medie a teritoriului		
		I		II		III		IV		V		ha	Clasa	nota
		ha	nota	ha	nota	ha	nota	ha	nota	ha	nota			
1	Livezi	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2,92	23	0,00	0	2,92	IV	23
2	Total agricol	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2,92	23	0,00	0	2,92	IV	23
3	Total suprafata	0,00		0,00		0,00		2,92		0,00		2,92		



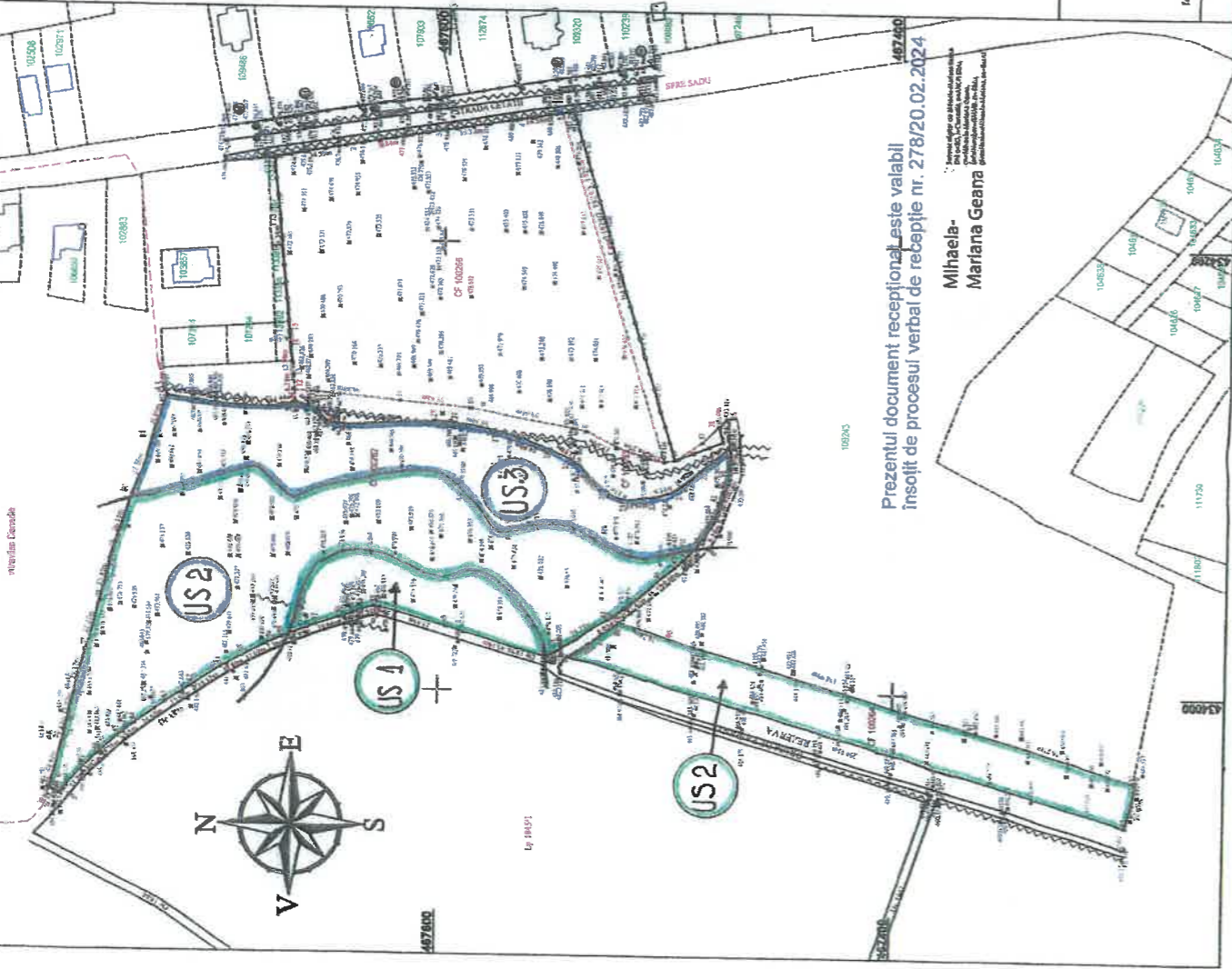
LEGENDA UNITĂȚILOR DE SOL

Oraș Cismădie
Județul Sibiu



Nr. U.S.	Suprafața		Culoare	Denumirea unității de sol	Textura		Material parental	Relief Pantă (%)	Apa freatică (m)
	mp	%			La suprafață	În alte orizonturi			
1	2.100	7,19		Preluvosol molic - stagnic, stagnogleizat puternic	Lut argilos	Argilă	Materiale eluviale și deluviale necarbonatice fine	Versant 2-5	>10 cu izvoare de coastă
2	17.500	59,88		Preluvosol stagnic, stagnogleizat puternic	Lut argilos	Argilă	Materiale eluviale și deluviale necarbonatice fine	Versant 5-10	>10 cu izvoare de coastă
3	9.625	32,93		Stagnosol tipic	Lut nisipos	Lut	Materiale fluviatile necarbonatice mijlocii	Terasă 1-3	3 - 5

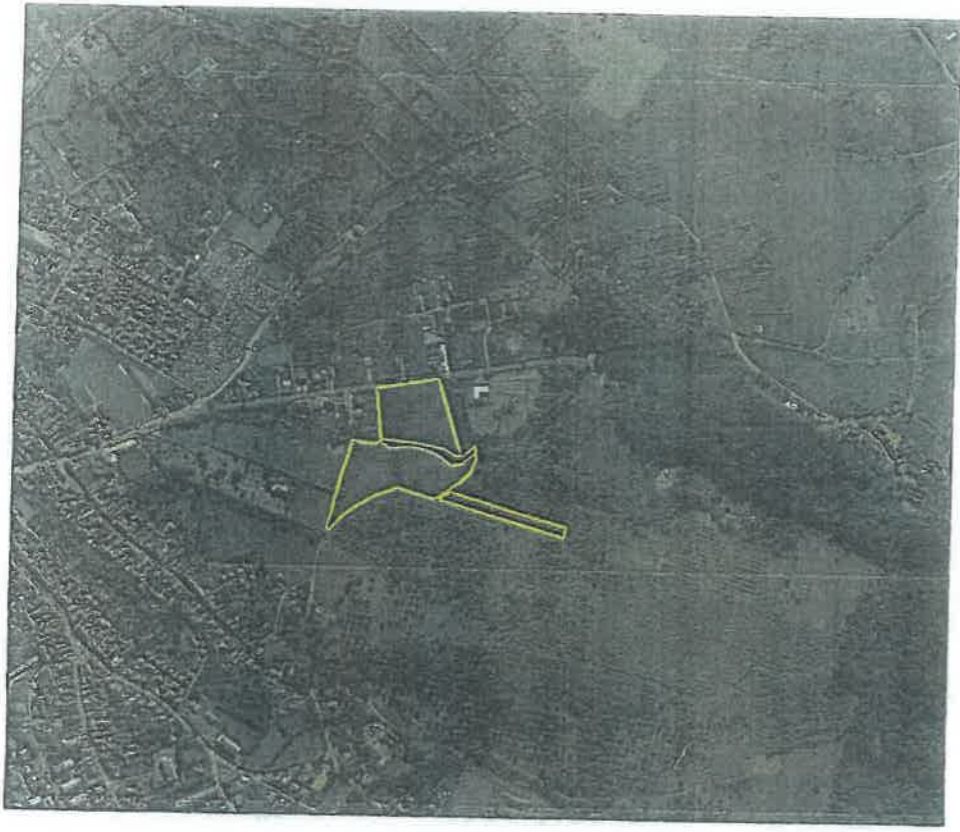
PLAN DE SITUATIE SCARA 1 : 2000



Prezentul document receptional este valabil
 insotit de procesul verbal de receptie nr. 278/20.02.2024

Mihaela-
 Mariana Geana

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1 : 10000



Nicolae-
 Gabriel
 Nicoara

Digitally signed by
 Nicolae-Gabriel
 Nicoara
 Date: 2024.02.07
 18:51:10 +02'00'



NICOARA
 Aut. Straja RO-SB-73
 Str. Genistilor nr 25 ap 1

telefon: 0744793019

INTOCMIT:

Nicoara N. Gabriel

Denumire proiect:
 DOCUMENTATIE PENTRU OBTINERE AVIZ TEHNIC
 PENTRU REALIZAREA SI PUNEREA IN FUNCTIUNE A
 VEREBAI CONECTIVITATEI CAI FERATA AVIZIULUI DE
 OPORTUNITATE NR.970/31.03.2024 ANEXA 1
 166573/09.2022 SI AVIZELOR OBTINUTE IN C.L.U. 40/19.03.2024
 CF. 100265, 100264, 100268, 100262 CSMADIE

Scara

1: 2000

1: 10000

Beneficiar:

SC. ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL

Data

02.2024

Documentație pentru inițiere PUZ

„Întocmire PUZ pentru introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe cu menținerea avizului de oportunitate nr. 9707/ 23.05.2022, a avizului C.T.A.T.U. nr. 16655/ 13.09.2022 și avizelor obținute în C.U. 491/ 17.05.2021”

Teritoriul: Cisnădie

Județul: Sibiu

Beneficiar: ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL

DIRECTOR
Ing. Alexandru Lucian BĂTRÂNA



Executant:
Consilier pedolog Sorina Gabriela NICA

Cuprins



1. Introducere

2. Condiții fizico – geografice (naturale, de mediu)

- 2.1 Relieful
- 2.2 Litologia depozitelor de suprafață (geologia)
- 2.3 Hidrografia, hidrogeologia
- 2.4 Clima
- 2.5 Vegetația și folosința terenului

3. Solurile

- 3.1 Repartiția teritorială a solurilor
- 3.2 Lista unităților de sol (US)
- 3.3 Caracterizarea tipurilor de sol
- 3.4 Caracterizarea unităților de sol
 - Unitatea teritorială de sol (U.S.) Nr. 1
 - Unitatea teritorială de sol (U.S.) Nr. 2
 - Unitatea teritorială de sol (U.S.) Nr. 3

4. Bonitarea terenurilor

5. Concluzii și recomandări

6. Bibliografie



1. Introducere

Obiectul studiului pedologic este solul, iar scopul este cunoașterea resurselor de sol, separarea unităților de sol – teren, gruparea lor în unități de pretabilitate la folosințe agricole și stabilirea măsurilor de ameliorare și folosire optimă.

Suprafața studiată este de 29.225 mp- extravilan livadă și aparține orașului Cisnădie, județul Sibiu. Prezentul studiu a fost întocmit pentru obiectivul „Întocmire PUZ pentru introducere în intravilan în vederea construirii de locuințe cu menținerea avizului de oportunitate nr. 9707/ 23.05.2022, a avizului C.T.A.T.U. nr. 16655/ 13.09.2022 și avizelor obținute în C.U. 491/ 17.05.2021”.

Teritoriul Cisnădie este localizat administrativ în județul Sibiu (7 km de municipiul Sibiu), iar geografic este situat în Depresiunea Sibiului.

S-au examinat 3 profil pedologice din care s-au analizat probe de sol în cadrul laboratorului OSPASibiu.

Studiul pedologic s-a realizat pe plan topografic la scara 1:2000 și plan de încadrare în zonă la scara 1:10000 puse la dispoziție de beneficiar.

Studiul pedologic s-a realizat conform Metodologiei ICPA București (1987); Sistemului Român de Clasificare a Solurilor (2012+) și Instrucțiunilor Ministerului Agriculturii (2002).

Analizele de laborator s-au efectuat prin următoarele metode:

- pH în suspensie apoasă: potențiomtric.
- carbonați (CaCO₃): Knopp – Scheibler.
- suma bazelor (SB): Kappen – Chiriță.
- suma acidității (SH): Kappen.
- materie organică (humus): Walkey – Black în modificarea Gogoasă.
- azotul total: Kyeldal.
- fosfor și potasiu mobil: Egner – Riehm – Domingo.
- analiza granulometrică (textură): Kacinski.
- densitate aparentă (DA): raportul masa solului uscat în etuvă la volumul cilindrului.
- densitate (D): picnometru.
- porozitatea totală (PT), gradul de tasare (GT), permeabilitatea (K), indici hidrofizici (CC,CO,CU,CUA) prin calcul și estimare grafică.



2. Condiții fizico – geografice

2.1. Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul studiat se află situat în Depresiunea Sibiului și Munții Cibin.

Relieful este reprezentat de coline piemontane, câmpii aluvial- proluviale și terase înalte, acestea situându-se în Depresiunea Sibiului și munte (Munții Cindrel).

Văile secundare sunt situate, în marea lor majoritate, pe partea dreaptă a râului Cibin și au conformație îngustă. Ca regulă generală, se constată că toate văile curg de la nord spre sud, iar lățimea acestora crește de la izvoare spre vărsare.

Versanții se pot separa în două grupe distincte, și anume: versanți mai frământați, cu panta generală mai pronunțată și segmentați de văi secundare înguste, dând astfel impresia unor versanți care se succed aproape paralel, și versanți mai uniformi, cu panta mai puțin înclinată și mai puțin fragmentați. Versanții cu expoziție sudică sunt mai lungi și mai uniformi, iar cei cu expoziție nordică sunt mai fragmentați, cu numeroase forme de micorelief, ca de exemplu: boturi de deal, suprafețe mici depresionare, coaste, taluzuri care traversează versanții, coame înguste, etc. Profilul versanților este convex la cei cu expoziție sudică și concavi la cei cu expoziție nordică.

Luncile au o dezvoltare redusă și apar ca niște fâșii de-a lungul pâraielor care au, la rândul lor, un regim torențial.

Eroziunea de adâncime este dezvoltată, fiind favorizată de natura rocilor parentale și activitatea antropică necorespunzătoare. Se manifestă prin șiroiri de ogașe, ravene și torenți.

2.2. Litologia depozitelor de suprafață (Geologia)

Geologia teritoriului studiat aparține perioadei neogene, epoca pliocenului, etajul Pontian, reprezentat prin argile marnoase, marne vineții și nisipuri. Teritoriul se află în zona de limită geomorfologică dintre sedimentar și cristalin. Pe versanții cu expoziție nordică și nord-estică predomină stratele de argile, marne argiloase și argile marnoase în alternanță cu straturi subțiri de nisip, iar pe versanții însoriți sud-vestici, mai ales în treimea lor superioară, predomină depozitele de nisip, uneori cimentat, cu straturi înguste de marne argiloase.

Stratele de argile marnoase sunt bogate în carbonați de calciu și au în general o înclinare ușoară de la sud-est la nord-vest. La racordurile versanților cu luncile apar frecvent depozite coluvo-deluviale cu textură medie și fină.

2.3. Hidrografia și hidrogeologia

Rețeaua hidrografică a teritoriului Cisnădie aparține bazinului râului Cibin.

Drenajul global al solurilor este foarte slab – slab, la gleiosoluri și stagnosoluri; slab – imperfect, la aluviosoluri gleizate, faeoziomuri, preluvosoluri și luvosoluri pseudogleizate; moderat – imperfect, la preluvosoluri și luvosoluri cu textură mijlocie; bun - intensiv, la cambisoluri, spodosoluri și aluviosoluri; intensiv – excesiv la aluviosoluri prundice, litosoluri și soluri litice.

2.4. Clima

Teritoriul Cisnădie se încadrează climatic în zona temperat continentală, cu veri calde și ierni nu prea reci, dar de lungă durată, iar din punct de vedere al metodologiei Köppen: L.f.b.x.

Teritoriul se caracterizează climatic astfel (Atlasul RSR, 1974):



Elemente climatice	Depresiune
Temperatura medie anuală (°C)	7,8
Precipitații medii anuale (mm)	762
Temperatura medie în ianuarie	-3...-4
Temperatura medie în iulie	18 – 20
Amplitudinea termică anuală	20 – 24
Suma anuală a temperaturilor ≥ 0 °C	3000 – 3500
Suma anuală a temperaturilor ≥ 10 °C	2500 – 3000
Intervalul cu temperaturi ≥ 0 °C (zile)	275 – 300
Intervalul cu temperaturi ≥ 10 °C	175 – 200
Radiația globală medie anuală (kcal/cm ²)	115 – 117
Evapotranspirația reală anuală (mm)	550 – 600
Nr. de zile anual cu precipitații $\geq 0,1$ mm	130 – 140
Nr. de zile cu strat de zăpadă	50 – 75
Frecvența anuală a vântului (%)	21,4 SE, 18,5 NV
Viteza medie anuală a vântului (m/s)	3 – 5

ACO: Nr. arealului climatic omogen în cadrul județului Sibiu: III D-FZ

Relieful determină formarea topoclimatelor de culme, de versanți însoriți și umbriți (cu plus sau minus de căldură și umiditate) de vale și depresiune (cu inversiuni termice și nebulozitate ridicată).

2.5. Vegetația și folosința terenului

Teritoriul Cisnădie se încadrează geobotanic în (ICPA, 1987): zonei forestiere, subzona pădurilor de gorun, etajul goronului (*Quercus petraea*), iar la limită cu munții Cibin apare zona fagului. Dominante sunt pajiștile de *Agrostis tenuis*, *Festuca rubra*.



3. Solurile

Factorii ecopedologici care au determinat formarea și evoluția solurilor în teritoriul sunt:

- litologia: roci metamorfice sedimentare, depozite fluviatile provenite din aceste roci, argile ± carbonatice, cinerite carbonatice.
- clima: temperat- continentală, răcoroasă- umedă cu T_{ma} de 7-8°C și P_{ma} de 700 – 800 mm.
- vegetația: pădurile de foioase și pajști de Agrostis – Festuca – Carex – Ericacee.
- relieful: montan 450 – 1800 m; colinar piemontan și de podiș; câmpie piemontană, terase și lunci;
- excesul de umiditate freatică în lunci pluvial – stagnantă: pe terenul plan cu soluri cu textură fină.

Procesele pedogenetice în care s-au format solurile zonale din teritoriul sunt:

- acumularea biologică formarea orizontului A la toate solurile;
- argilizarea formarea orizontului B_v la cambisoluri;
- argiloiluviera ± podzolire (formarea orizontului B_t la luvisoluri, faeoziomuri și stagnosoluri);
- podzolirea humico – feriiluvială cu formarea orizonturilor B_{hs} și B_s, la spodosoluri.

Factorii pedogenetici locali (rocă, relief, exces de umiditate) determină formarea solurilor intrazonale (regosoluri, faeoziomuri, preluvosoluri, soluri hidromorfe) și procesele de gleizare și pseudogleizare.

3.1. Repartiția teritorială a solurilor

S-a delimitat o zonă climatică, o microzonă pedogeoclimatică, un areal climatic omogen, 3 unități de sol.

3.2. Lista solurilor

Solurile au fost clasificate conform Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor (ICPA, 2012), prezentate și caracterizate în fișele unităților de sol.

3.3. Caracterizarea tipurilor de soluri

Preluvosolurile (EL) se întâlnesc pe terase, glacisuri piemontane și dealuri submontane, făcând spațial și pedogenetic tranziția spre luvosoluri. Sunt relativ evoluat, argila debazificată migrând în orizontul argiloiluvial B_t, fără formarea orizontului eluvial (E_l). Subtipuri: molic-stagnice și stagnice. Sunt soluri profunde, lutoargiloase la suprafață și argiloase pe profil, cu permeabilitate mică, slab acide, cu rezerva de humus moderată - mare și fertilitate naturală mijlocie.

Stagnosolurile (SG) s-au format în condiții de exces de umiditate pluvial – stagnantă, pe terenuri plane, depresionare, cu materiale parentale mijlocii. Sunt profunde, lutonisipoase-lutoase, slab acide, cu rezervă de humus mică și fertilitate naturală slabă.

3.4. Caracterizarea unității de sol (US)

În fișe sunt caracterizate morfologic și fizico – chimic unitățile de sol.

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 1



Denumire: Preluvosol molic-stagnic, stagnogleizat puternic, lut argilos/ argilă, dezvoltat pe materiale eluviale și deluviale necarbonatice fine, livadă.

$$EL_{mo-st} \frac{W_4 - t/a - Sp_{132} - a - NI - Lv}{D - NL - P_{01-03} - 5 - Q_8}$$

Suprafața: 2.100 mp: 7,19%

Județul: Sibiu **Localitatea:** Cisnădie

Răspândirea: Depresiunea Sibiu

Condițiile naturale în care apare: Versant, panta 2-5%, apa freatică 5-10 m cu izvoare de coastă, eluvii și deluvii necarbonatice fine, drenaj global imperfect.

Aspectul suprafeței terenului: Ondulat

Principalele soluri cu care se asociază (modul de asociere și proporția): Faeoziom

CARACTERISTICILE SOLULUI

Profil de tipul: Am – AB – Btw – BCw – Cn

Morfologice:

Orizontul Am 0-25 cm, lut argilos, brun foarte închis (10YR 2/3) la umed și brun închis (10YR 3/3) la uscat, nestructurat, slab compact, trecere netă.

Orizontul AB 25-45 cm, lut argilos, brun cenușiu foarte închis (10YR 3/2) la umed și brun cenușiu închis (10YR 4/2) la uscat, poliedric angular foarte mic, bine dezvoltat, moderat compact, trecere clară.

Orizontul Btw 45-80 cm, argilă, brun gălbui închis (10 YR 3/4) la umed, brun gălbui (10 YR 5/4) la uscat, cu pete cenușii (2,5 Y 5/1) foarte frecvente, poliedric angular mic, bine dezvoltat, foarte compact, trecere clară.

Orizontul BCw 80-110 cm, argilă, brun gălbui închis (10 YR 4/5) la umed, brun gălbui deschis (10 YR 6/5) la uscat, cu pete cenușii (2,5 Y 5/1) frecvente, poliedric angular mediu, moderat dezvoltat, foarte compact, trecere clară.

Orizontul Cn de la 110 cm adâncime, lut argilos, brun gălbui (10YR 5/4) la umed, nestructurat, masiv, foarte compact.



UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 2

Denumire: Preluvosol stagnic, stagnogleizat puternic, lut argilos/ argilă, dezvoltat pe materiale deluviale necarbonatice fine, livadă.

$$EL_{st} \frac{W_4 - t/a - Spt / NB - Lv}{D - UL P_{07} Q_8}$$

Suprafața: 17.500 mp: 59,88%

Județul: Sibiu

Localitatea: Cisnădie

Răspândirea: Depresiunea Sibiu

Condițiile naturale în care apare: Versant neuniform, panta 5-10%, apa freatică >10 m cu izvoare de coastă, deluvii necarbonatice fine, drenajul global imperfect.

Aspectul suprafeței terenului: Ondulat

Principalele soluri cu care se asociază (modul de asociere și proporția): Luvosol stagnic

CARACTERISTICILE SOLULUI

Profil de tipul: Ao – ABw – Btw – BCw – Cnw

Morfologice:

Orizontul Ao 0-20 cm, lut argilos, brun închis (10YR 3/3) la umed, brun (10YR 4/3) la uscat, poliedric mijlociu, mediu poros, moderat compact, moderat tasat, nu face efervescență, trecere treptată.

Orizontul AB 20-45 cm, lut argilos, brun gălbui închis (10YR 4/4) la umed, brun gălbui deschis (10YR 6/4) la uscat, poliedric mijlociu, mediu poros, moderat compact, nu face efervescență, trecere clară.

Orizontul Btw 45-95 cm, argilă, brun închis (10YR 3/3) la umed cu pete cenușii (2,5Y 5/1) foarte frecvente, fin poros, compact, nu face efervescență, trecere clară.

Orizontul BCw 95-130 cm, argilă, brun închis (10YR 3/3) la umed cu pete cenușii (2,5Y 4/1) rare, prismatic, fin poros, compact, nu face efervescență, trecere clară.

Orizontul Cnw de la 130 cm, argilă, brun închis (10YR 3/3) la umed cu pete cenușii (2,5Y 4/1) rare, nestructurat, masiv.

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 3



Denumire: Stagnosol tipic, lut nisipos/ lut, dezvoltat pe materiale fluviale necarbonatice mijlocii, livadă.

$$SGti \frac{W_s - s/l - Ss m / NI - Lv}{T - UL - P_{01-03} - Q_s}$$

Suprafața: 9.625 mp: 32,93%

Județul: Sibiu

Localitatea: Cisnădie

Răspândirea: Depresiunea Sibiu

Condițiile naturale în care apare: Terasă, panta 1-3%, apa freatică 3-5 m, depozite fluviatile lutonisipoase, drenajul global imperfect.

Aspectul suprafeței terenului: Ondulat

Principalele soluri cu care se asociază (modul de asociere și proporția): Luvosol stagnic

CARACTERISTICILE SOLULUI

Profil de tipul: Ao – ABW – BtW – BCW

Morfologice:

Orizontul Ao 0-30 cm, lut nisipos, brun foarte închis (10YR 2/3) la umed, brun închis (10YR 3/3) la uscat, glomerular foarte mic, moderat dezvoltat, slab compact, trecere netă.

Orizontul ABW 30-55 cm, lut nisipos, brun cenușiu foarte închis (2,5Y 3/2) la umed, brun cenușiu închis (2,5Y 4/2) la uscat, poliedric angular mediu, bine dezvoltat, foarte compact, trecere netă.

Orizontul BtW 55-95 cm, lut, cenușiu oliv (5Y 3/2) la umed, poliedric angular mediu, bine dezvoltat, foarte compact, trecere netă.

Orizontul BCW 95-125 cm, lut, brun oliv (2,5Y 4/3) la umed, cu pete negre (2,5Y 2/1) foarte frecvente, poliedric angular mediu, moderat dezvoltat, foarte compact.



4. Bonitarea terenurilor

Clasele de favorabilitate pentru culturi agricole și cele de calitate pentru folosințe agricole se obțin pe baza notelor de bonitare rezultate din produsul a 17 coeficienți ai indicatorilor ecopedologici de climă, sol, teren și hidrologie, conform Metodologiei de bonitare ICPA (1987).

Nota de bonitare pentru arabil reprezintă media notelor de bonitare pentru 8 culturi agricole.

Clasele și notele de bonitare:

Favorabilitate		Calitate		Interpretare
Clasa	Nota	Clasa	Nota	
I	91 - 100	I	81 - 100	Foarte bună
II	81 - 90			
III	71 - 80	II	61 - 80	Bună
IV	61 - 70			
V	51 - 60	III	41 - 60	Mijlocie
VI	41 - 50			
VII	31 - 40	IV	21 - 40	Slabă
VIII	21 - 30			
IX	11 - 20	V	1 - 20	Foarte slabă - improprie
X	1 - 10			

Pentru terenurile ameliorate cu lucrări de îmbunătățire funciară, nota de bonitare naturală se potențează depășind 100 puncte, iar clasele au ecartul XI - XV.

ANV Capital- Cismadie

TABEL 4.1

TABEL LEGENDA
Indicatori ecopedagogici de bonitare

TEO	Indicatori de bonitare																	
	3C	4C	14	15	16-17	23a	29	33	38	39	40	44	61	63	69	133	144	181
1	08,5	0650b	0	4	00	50-53a	02	01-03	00	99,0b	0	+05b	00	6,1b	00	113b	180b	2
1	08,5	0650b	0	4	00	50-53a	02	07	00	99,0b	0	+15b	00	6,1b	00	113b	140b	2
1	08,5	0650b	0	5	00	30-35a	02	01-03	00	03,5b	0	+05b	00	6,6b	00	088b	090b	3



NOTE DE BONITARE
(regim natural)



Nr. US	PS	FN	MR	PR	PN	CV	CS	PC	VV	VM	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	IU	IF	CN	LU	TR	LG
1	57	65	29	39	34	21	6	6	16	5	29	29	32	25	21	27	29	29	22	32	24	20	40	32
2	57	59	26	35	34	19	6	5	14	4	23	23	23	19	15	21	21	23	20	29	20	18	32	21
3	51	46	31	46	26	23	14	13	16	3	35	30	26	21	17	25	21	21	14	29	17	17	43	23

ANV Capital- Cismadie

Tabel 4.3

TABEL PRIVIND INCADRAREA TERENURILOR
IN CLASELE DE CALITATE DUPA NOTA DE BONITARE NATURALA

Nr. US	Suprafata ha	Nr. T.E.O.	CLASA DE CALITATE										Livezi	
			I		II		III		IV		V		ha	nota
			ha	nota	ha	nota	ha	nota	ha	nota	ha	nota		
1	0,2100	1											0,2100	23
2	1,7500	1											1,7500	21
3	0,9625	1											0,9625	26
Total livezi	2,9225		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		0,0000		2,9225	23
Clasa si nota medie ponderata														IV / 23

**INCADRAREA TERENULUI AGRICOL PE FOLOSINTE
IN CLASE DE CALITATE DUPA NOTA DE BONITARE NATURALA
MEDIE PONDERATA**



Nr. Crt.	Categorie de folosinta	CLASA DE CALITATE										Incadrarea medie a teritoriului		
		I		II		III		IV		V		ha	nota	
		ha	nota	ha	nota	ha	nota	ha	nota	ha	nota			
1	Livezi	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2,92	23	0,00	0	2,92	IV	23
2	Total agricol	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2,92	23	0,00	0	2,92	IV	23
3	Total suprafata	0,00		0,00		0,00		2,92		0,00		2,92		



5. Concluzii și recomandări

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea calității și stării de fertilitate a solului, cuprinde observațiile și studiile în teren, laborator și birou, în vederea caracterizării aprofundate și multilaterale a solului ca formațiune naturală.

Teritoriul Cisnădie este localizat administrativ în județul Sibiu (7 km de municipiul Sibiu), iar geografic în Depresiunea Sibiului și Munții Cibin.

Formațiunile geologice sunt reprezentate de roci metamorfice (micașturi, paragnaise, migmatite), sedimentare (conglomerate, argile, luturi, nisipuri, cinerite) și fluviale (argile, nisipuri, pietrișuri).

Materialele parentale ale solurilor sunt eluvii, deluvii și depozite fluviatile, nisipoase – argiloase.

Rețeaua hidrografică (Râul Cibin și afluenții lor) aparține bazinului râului Olt.

Apa freatică se găsește la adâncimea de 0 – 3 m în lunci, 3 – 5 m pe conuri aluviale, terasa I, peste 5 m pe terasele II – IV, versanși și culmi. Pe versanții cu alunecări de teren, trepte de versant și la baza lor apar izvoare de coastă.

Drenajul global al solurilor este foarte slab – slab, la gleiosoluri și stagnosoluri; slab – imperfect, la aluviosoluri gleizate, faeoziomuri, preluvosoluri și luvsoluri pseudogleizate; moderat – imperfect, la preluvosoluri și luvsoluri cu textură mijlocie; bun - intensiv, la cambosoluri, spodosoluri și aluviosoluri; intensiv – excesiv, la aluviosoluri prundice, litosoluri și soluri litice.

Inundabilitatea este rară (> 5 ani) pe terasa de luncă (I) și pe conuri aluviale; frecventă (2 – 5 ani) în lunci pe grinduri; foarte frecventă (anual) în lunci pe intergrinduri și în prejma albiei minore.

Excesul de umiditate freatică în lunci pluvial – stagnantă : pe terenul plan cu soluri cu textură fină.

Clima este temperat continentală de tip montan (T 7-8°C, P 700-800 mm). S-au delimitat o zonă climatică și un areal climatic omogen (ACO).

Vegetația se etajează în păduri de stejar (podiș), gorun și gorun cu fag (depresiune). Specii edificatoare în pajiști sunt: *Agrostis tenuis*, *Festuca rupicola*, *Festuca rubra*, *Festuca rubra ssp commutata*, *Festuca ovina*, *Carex curvula*.

Pentru a preveni unele impacturi care provoacă sau intensifică fenomene și procese dăunătoare calității solurilor, printre care menționăm: gleizarea și compactarea stratului accesibil rădăcinii plantelor, poluarea chimică și dezechilibre de nutriție în sol, se recomandă următoarele măsuri pedoameliorative:

- stocarea pământului vegetal obținut din decopertări și folosirea la reamenajări;
- reamenajarea siturilor degradate sau modificate cu ocazia lucrărilor de construcție-refacere a solului;
- respectarea cu strictețe a tehnologiilor de construcție;
- interzicerea deversării pe sol a hidrocarburilor;
- evitarea poluării surselor de alimentare cu apă potabilă, pentru oameni și animale;
- corectarea parametrilor cantitativi și calitativi (reacția solului și conținutului de substanțe nutritive).

Aceste măsuri pedoameliorative de protecție a solului și prevenirea degradărilor trebuie respectate în timpul sau după executarea lucrărilor pe suprafața studiată.

6. Bibliografie

- Florea N. , Munteanu I. , Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor. Editura Estfalia, 2012.
- Geografia României (vol I, III) –Edit Acad.R.S.R 1983,1987.
- Atlasul R.S.R Edit. Acad. 1974.
- Metodologia elaborării studiilor pedologice, I.C.P.A, 1987.
- Principalele tipuri de pajiști din România – I.Țuca și colab. I.C.P.C.P. Brașov, 1987.



Nr. 61 / 19.04.2024

Către,

S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.
MUNICIPIUL SIBIU, STR. CRIȘANEI, Nr. 23, JUDEȚUL SIBIU.

Ref.: Aviz tehnic ANIF pentru P.U.Z.

În urma analizării documentației depusă de domnul Adrian - Ștefan LELUȚIU pentru S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L., înregistrată la ANIF - F.I.F. SIBIU cu nr. 61 din 16.04.2024, prin care solicitați Avizul tehnic ANIF pentru P.U.Z. în scopul: „ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE CU MENȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U. NR. 16655/13.09.2022 ȘI AVIZELOR OBȚINUTE ÎN C.U. 491/17.05.2021”, conform Certificatului de Urbanism Nr. 307 din 05.05.2023 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie, în vederea construirii în suprafață totală de 49.340 mp., din teritoriul administrativ al Orașului Cisnădie, str. CETĂȚIL, nr. FN, județul Sibiu, identificată cu C.F. Nr. 100266, nr. tarla -; nr. parcelă -; nr. cadastral 100266; nr. topografic 7870/2; C.F. Nr. 100264, nr. tarla -; nr. parcelă -; nr. cadastral 100264; nr. topografic 7828/6; C.F. Nr. 100263, nr. tarla -; nr. parcelă 2370; nr. cadastral 100263; nr. topografic 7828/2; C.F. Nr. 100262, nr. tarla -; nr. parcelă -; nr. cadastral 100262; nr. topografic 7828/1; se constată următoarele:

1. Terenurile luate în studiu în cadrul investiției: „ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE CU MENȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 9707/23.05.2022, A AVIZULUI C.T.A.T.U. NR. 16655/13.09.2022 ȘI AVIZELOR OBȚINUTE ÎN C.U. 491/17.05.2021”, în suprafață totală de 49.340 mp., nu sunt amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF - F.I.F. SIBIU.
2. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al Orașului Cisnădie, beneficiarul va reveni cu documentația pentru obținerea Avizului tehnic ANIF de scoatere definitivă din circuitul agricol necesar eliberării Deciziei DADR de scoatere din circuitul agricol a suprafețelor agricole din extravilan.

Prezentul Aviz tehnic ANIF pentru P.U.Z. este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 19/2022, faza P.U.Z., proiectant: arh. Alexandra Lucia MINEA, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

DIRECTOR,
ing. Ioan Cristian BABA



Pagina 1din1



SERVICIUL RUTIER

NESECRET
SIBIU

Nr. 389070 din 16.03.2024

Exemplar nr. 1 / 2

Către,
S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L. prin S.C. LINPARTNER S.R.L.
Mun. Sibiu, str. Crișanei, nr. 23, jud. Sibiu

Beneficiar: S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L.

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu – Serviciul Rutier la data de 05.03.2024, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea prelungirii avizului de principiu nr. 389070/15.04.2023 emis ca urmare a proiectului de “Întocmire PUZ pentru introducerea în intravilan în vederea construirii locuințe” PUZ pe terenul situat în intravilanul/extravilanul or. Cisnădie, str. FN, jud. Sibiu, au fost analizate și vă comunicăm următoarele:

În completarea documentației anterioare a fost anexat *Certificatul de urbanism nr. 307 din 05.05.2023 emis de Primăria Orașului Cisnădie* a cărui valabilitate este de 24 de luni de la data emiterii.

Astfel, vă facem cunoscut **acordul nostru de prelungire a valabilității avizului de principiu favorabil numărul 389070 emis la data 16.03.2024**, cu respectarea în întregime a condițiilor stabilite în avizul anterior.

Prezentul acord este **exclusiv pentru a confirma prelungirea valabilității avizului anterior conform perioadei de valabilitate a certificatului de urbanism, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse anterior prin aviz, atrage nulitatea avizului și a prezentului acord.**

Perioada de valabilitate a avizului se prelungește astfel pentru o perioadă de **un an** cu posibilitatea de a prelungi până la expirarea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism, respectiv de la data **16.03.2024 până la data de 15.03.2025.**

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

Cu stimă,

ADJUNCTUL ȘEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE



ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

șef de poliție,

MAXIM BOGDAN-VALENTIN



SERVICIUL RUTIER

NESECRET
SIBIU

Nr. 389070 din 15.04.2023
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L prin S.C. LINPARTNER S.R.L.
mun. Sibiu, str. Crișanei, nr. 23, jud. Sibiu

Beneficiari: S.C. ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu – Serviciul Rutier la data de 17.03.2023, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii avizului poliției rutiere pentru amenajarea accesului obiectivelor social-economice la drumul public, respectiv "Întocmire PUZ pentru introducerea în intravilan în vederea construirii locuințe" pe terenul situat în orașul Cisnădie, str. Cetății, F.N., conform Certificatului de urbanism numărul 491 din 17.05.2021 eliberat de către Primăria Orașului Cisnădie, au fost analizate și vă comunicăm

AVIZUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea următoarelor condiții principale:

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

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

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

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

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

➤ daca ieșirea se construiește în zona unde partea carosabila este marcata cu marcaj axial longitudinal continuu, ieșirea se va face obligatoriu cu viraj dreapta :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vă asigurăm de întreaga disponibilitate pentru creșterea gradului de siguranță a participanților în trafic și îmbunătățirea semnalizării și sistematizării rutiere.

Cu stimă,

ADJUNCTUL SEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE



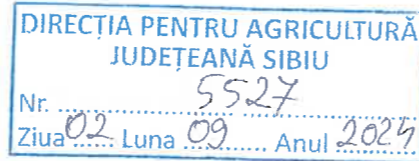
SEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar-sef de poliție,
MAXIM BOGDAN-VALENTIN

Red. NID / S.R. / 2 ex. în 15.04.2023

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



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



AVIZ

Nr. 457 din 23.08.2024

I.În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și al prevederilor *Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,*

având în vedere solicitarea Direcției pentru Agricultură Județene Sibiu cu nr. 4540 din 16.07.2024 înregistrată la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 253491 din 29.07.2024

În baza următoarelor documente:

- 1.Cererea beneficiarului ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L. având C.U.I. 43326524 din 13.11.2020, cu sediul în Municipiul Sibiu, Strada Crișanei, Nr. 23, Județul Sibiu; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Sibiu cu nr. 3441 din 27.05.2024, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața totală de 49.340,00 mp;
- 2.Certificatul de Urbanism nr. 307 din 05.05.2023, emis de Primăria Orașului Cisnădie, Județul Sibiu;
- 3.Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
- 4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 166 din 08.05.2024, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Sibiu;
- 5.Avizul tehnic nr. 61 din 19.04.2024, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sibiu;
- 6.Nota de calcul nr. 3441/1 din 29.05.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcția pentru Agricultură Județeană Sibiu;
- 7.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 3441/2 din 31.05.2024, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Sibiu.

În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: *"construire locuințe"*, de către beneficiarul ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L. având C.U.I. 43326524 din 13.11.2020, cu sediul în Municipiul Sibiu, Strada Crișanei, Nr. 23, Județul Sibiu; pe terenul situat în extravilanul Orașului Cisnădie, Județul Sibiu.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața de 29.225,00 mp din terenul cu suprafața totală de 49.340,00 mp solicitat de către beneficiar a se introduce în intravilan, categoria de folosință livadă, teren liber de construcții, clasa a IV a de calitate, înscris în cartea funciară nr. 100264, număr topografic 7828/6, număr cadastral 100264, cartea funciară nr. 100262, număr topografic 7828/1, număr cadastral 100262, situat în extravilanul Orașului Cisnădie, Județul Sibiu, în vederea realizării obiectivului de investiții: *"construire locuințe"*.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

-art. 100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Sibiu, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din *Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție "*contruire locuințe*", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

II. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Elena FILIP
Director





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ SIBIU		
Nr.	5527	
Ziua	Luna	Anul
02	09	2024

AVIZ

Nr. 457 din 23.08.2024

1.În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și al prevederilor *Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,*

având în vedere solicitarea Direcției pentru Agricultură Județene Sibiu cu nr. 4540 din 16.07.2024 înregistrată la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 253491 din 29.07.2024

În baza următoarelor documente:

- 1.Cererea beneficiarului ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L. având C.U.I. 43326524 din 13.11.2020, cu sediul în Municipiul Sibiu, Strada Crișanei, Nr. 23, Județul Sibiu; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Sibiu cu nr. 3441 din 27.05.2024, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața totală de 49.340,00 mp;
- 2.Certificatul de Urbanism nr. 307 din 05.05.2023, emis de Primăria Orașului Cisnădie, Județul Sibiu;
- 3.Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
- 4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 166 din 08.05.2024, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Sibiu;
- 5.Avizul tehnic nr. 61 din 19.04.2024, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sibiu;
- 6.Nota de calcul nr. 3441/1 din 29.05.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcția pentru Agricultură Județeană Sibiu;
- 7.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 3441/2 din 31.05.2024, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Sibiu.

În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: "*construire locuințe*", de către beneficiarul ANV CAPITAL DEVELOPMENT S.R.L. având C.U.I. 43326524 din 13.11.2020, cu sediul în Municipiul Sibiu, Strada Crișanei, Nr. 23, Județul Sibiu; pe terenul situat în extravilanul Orașului Cisnădie, Județul Sibiu.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața de 29.225,00 mp din terenul cu suprafața totală de 49.340,00 mp solicitat de către beneficiar a se introduce în intravilan, categoria de folosință livadă, teren liber de construcții, clasa a IV a de calitate, înscris în cartea funciară nr. 100264, număr topografic 7828/6, număr cadastral 100264, cartea funciară nr. 100262, număr topografic 7828/1, număr cadastral 100262, situat în extravilanul Orașului Cisnădie, Județul Sibiu, în vederea realizării obiectivului de investiții: "*construire locuințe*".

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

-art. 100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Sibiu, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din *Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeurile de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție "*contruire locuințe*", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

II. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Elena FILIP
Director



Lista Tranzactii

12.02.2024 14:22:26

Cont	RO70 BACX 0000 0020 9940 1000 - RON, CURRENT ACCOUNT
Titular de cont	ANV CAPITAL DEVELOPMENT SRL
Data inregistrarii	12.02.2024
Data valutei	12.02.2024
Valoare	-1.100,00 RON
Codul bancii partener	TREZ
Numele Bancii Partener	TREZORERIA STATULUI
Numar de cont partener	RO12TREZ70020F305000XXXX
Beneficiar	RUR
Detalii beneficiar	arh Minea Alexandra
Cod Fiscal / CNP	17244352
Titlul platii	+IZV 00404741355
Numar de referinta	404741355
Ordin de plată Nr/ Referință	1RUR
E2E	
Informații pentru plată	arh Minea Alexandra
Tip plată	TAX
Data solicitată procesare	12.02.2024



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

ALEXANDRA LUCIA F. MINEA

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

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

Președinte

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

0091

Seria Dzi nr.

Data emiterii
04.01.2018



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

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

ALEXANDRA LUCIA F. MINEA

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării documentațiilor de urbanism :

*«DZ2» Planurile urbanistice zonale și regulamentele locale
de urbanism aferente, care au drept subiect o parcelare nouă
pentru realizarea în exclusivitate de locuințe, cu maximum 20 parcele,
nu mai mari de 1000 mp fiecare*

Președinte

0025

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

Seria DZ2 nr.

Data emiterii

04.01.2018

APA CANAL SIBIU S.A.
Serviciul Tehnic - Investitii
Nr. 31832 / 21.10.2024

Tel beneficiar: 0757756618
Tel proiectant: 0735782011
Adresa e-mail: mihaelap.linpartner@gmail.com

Intocmit
Nume Prenume: Năsturaș Manuela Elena
Semnatura

AVIZ
AMPLASAMENT PUZ
Nr. 31832 / 21.10.2024

1. **Referitor la documentatia:** Întocmire PUZ pentru introducerea în intravilan în vederea construirii locuinței, cu menținerea avizului de oportunitate Nr. 9707 / 23.05.2022, a avizului CTATU Nr. 16655 / 13.09.2022 și avizelor obținute în CU 491 / 17.05.2021- faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisnădie, str. Cetății nr. FN, CF 100266, 100264, 100263, 100262
3. **Beneficiar:** SC ANV Capital Development SRL prin Dancu Vasile – mun. Sibiu, str. Crișanei nr. 23
4. **Proiectant:** SC Urban Planning SRL
5. **Suprafață:** 49340 m²

Perimetrul studiat este traversat de pârâul afluent Valea Popii, a cărui funcționalitate este obligatoriu să se mențină pentru preluarea și evacuarea apelor pluviale provenite din zona amonte, cât și din incinta PUZ-ului, cu amenajare/sistematizare corespunzătoare.

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectură.

Pentru realizarea alimentării cu apă, a canalizării menajere și pluviale ale construcțiilor propuse în cadrul PUZ-ului, se va înainta spre avizare un proiect tehnic de specialitate cu respectarea următoarelor:

PENTRU APĂ:

- execuția unui branșament de apă de rețea, care se va cupla la rețeaua de apă FP 150 mm existentă pe str. Cetății, pe partea cu incinta dvs., care se va delimita cu cămin apometru amplasat la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse, în care se va monta contorul de rețea;

- execuția pe străzile proiectate în PUZ de rețele de apă, dimensionate pentru deservirea consumatorilor și branșamente individuale pentru fiecare incintă, contorizate la limita incintelor cu străzile, se va adopta facturarea individuală de condominiu, cu raportare la contorul de rețea.

Toți contorii vor fi de clasa de precizie "C", echipați cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanță, încadrați de 2 robineti cu sferă, iar tipul de contor va fi stabilit prin consultarea Apă Canal Sibiu, pentru asigurarea compatibilității cu echipamentele de citire-preluare date din dotarea operatorului.

Conform art. 218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare, se interzice interconectarea între instalațiile interioare de apă potabilă cu instalații interioare de apă provenite din alte surse (fântâni, puțuri, bazine etc.). Nerespectarea acestei condiții poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distribuție a apei, constituind infracțiune conform art. 263 din același regulament.

PENTRU CANAL:

Rezolvare obligatorie în sistem separativ.

A. Pentru canalizarea menajeră:

- realizarea pe străzile propuse în PUZ de rețele gravitaționale cu descărcare într-o stație de pompare, amplasată în punctul de minim al terenului;

- execuția unui racord gravitațional de rețea cuplat la rețeaua PVC 250 mm existentă în str. Cetății, cu cămin de vizitare amplasat la limita dintre str. Cetății și limita străzii propuse. În căminul de racord va descărca conducta de refulare a stației de pompare ape uzate;

- pentru incinte se vor executa racorduri individuale gravitaționale, delimitate de cămine de racord, amplasate la limita străzilor cu fiecare incintă.

- se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundării acestora în cazul refulării rețelei de canalizare stradale – conform prevederilor "Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare, art. 139, al. 7".

Se interzice evacuarea apelor pluviale în canalizarea menajeră.

B. Pentru canalizarea pluvială:

- execuția pe străzile proiectate de rețele de canalizare pluvială cu descărcare prin guri de vărsare în pârâul afluent Valea Popii, cu acordul administratorului acestuia;

- se vor executa racorduri pluviale pentru fiecare incintă cu cămine de racord;

Cerința gestionării apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ este o condiție obligatorie în ceea ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă-canal.

Vă atenționăm că documentațiile faza DTAC ale imobilelor propuse în proiect nu se vor aviza de Apa Canal Sibiu S.A. până la întocmirea și avizarea proiectului de specialitate al utilităților apă-canal pentru întreaga zonă amenajată, conform celor de mai sus.

Proiectul va conține specificații și reglementări privind statutul juridic al străzilor proiectate în cadrul PUZ-ului.

Prezentul aviz este valabil 1 an și nu dă drept de cuplare la rețelele de apă și canalizare menajeră.

Director General,
ing. Maier Valeriu



Responsabil Coordonare
Activitate Tehnică,
ing. Grapa Corina

Intocmit,
ing. Munteanu Marius-Claudiu

