

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr.**

**privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru  
"Construire locuință unifamilială, extindere rețele stradale și bransamente utilități" în Cisnădioara,  
str. Konrad nr. FN, beneficiar Oancea Marius Virgil**

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 13789/14.06.2024 întocmit de inițiator și Raportul de  
specialitate nr. 13871/17.06.2024 întocmit de Serviciul Arhitect Șef, urbanism și administrativ;

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

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

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

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

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1** Se aprobă planul urbanistic zonal pentru "Construire locuință unifamilială, extindere rețele stradale și bransamente utilități" în Cisnădioara, str. Konrad nr. FN, beneficiar Oancea Marius Virgil, conform anexei 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu, anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art. 2** Suprafața generatoare a documentației este de 4507mp.

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

**Art. 4** Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

**Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:**

„Construire locuință unifamilială, rețele stradale și bransamente utilități”

- **regim de construire propus:** D+P+E

- **înălțimea maximă admisă:** + 7,20 m de la C.T.N.

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

- POT max.admis= 25%

- CUT max.admis = 0,7 mp ADC/mp teren

**Reglementari propuse conform Plansei Reglementări Urbanistice- zonificare nr. U03.1 si RLU aferent:**

\* **funcțiuni admise:** locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

\* **funcțiuni admise cu condiționări:** unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1400 mp. Amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

\* **funcțiuni interzise:** alte funcțiuni decat cele admise

\* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform plansei de Reglementari Urbanistice, Pl. nr. U-03.1. Construcțiile se vor retrage cu minim 3,00 m de la aliniamentul nou creat (latura de est) respectiv cu minim 7,00 m de la aliniamentul nou creat ( latura de vest)

\***Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate

din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa suprioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m

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

\***Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Anexele vor respecta aceleași reguli ca și construcțiile principale, cu excepția că pot fi alipite construcției pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.

\* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața parcelei

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

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

\* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise:

- se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafața desfașurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare

- sau 1 loc de parcare la 5-10 locuri de mese, dar minim 2 locuri.

\* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Konrad la o ampriză de 10, 50 m. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 165,00 mp în favoarea domeniului public.

\* **reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

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

**Echiparea edilitară:**

**Alimentarea cu apă și canalizare:** în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție apei și canalizare. Se va realiza extindere și branșamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apă menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi redirecționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

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

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

**Telecomunicații :** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 277 din 18.04.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11702 din 09.06.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 156 din 09.01.2024- documente emise de Primăria Orașului Cislădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 6/P.V. din 12.09.2023 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cislădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 4836 din 01.03.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu

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

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

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

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

**Art. 8** Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 156/09.01.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultare a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art. 9** Prezenta se comunică beneficiarului Oancea Marius Virgil.

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

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

Adoptată la Cisnădie în data de \_\_\_\_\_, cu voturi „pentru”.

**APROBAT,  
PRIMAR,  
GHEORGHE HUJA**



**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. Oancea Marius Virgil
- str. N. Titulescu nr. 15 Selimbar, jud. Sibiu
- 1 ex. afișaj



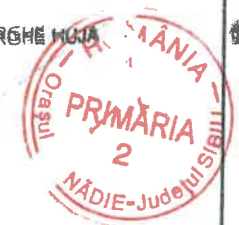
# PROFIL STRADAL PROPUS



trotuar carosabil trotuar  
1.7m 7.0m 1.7m

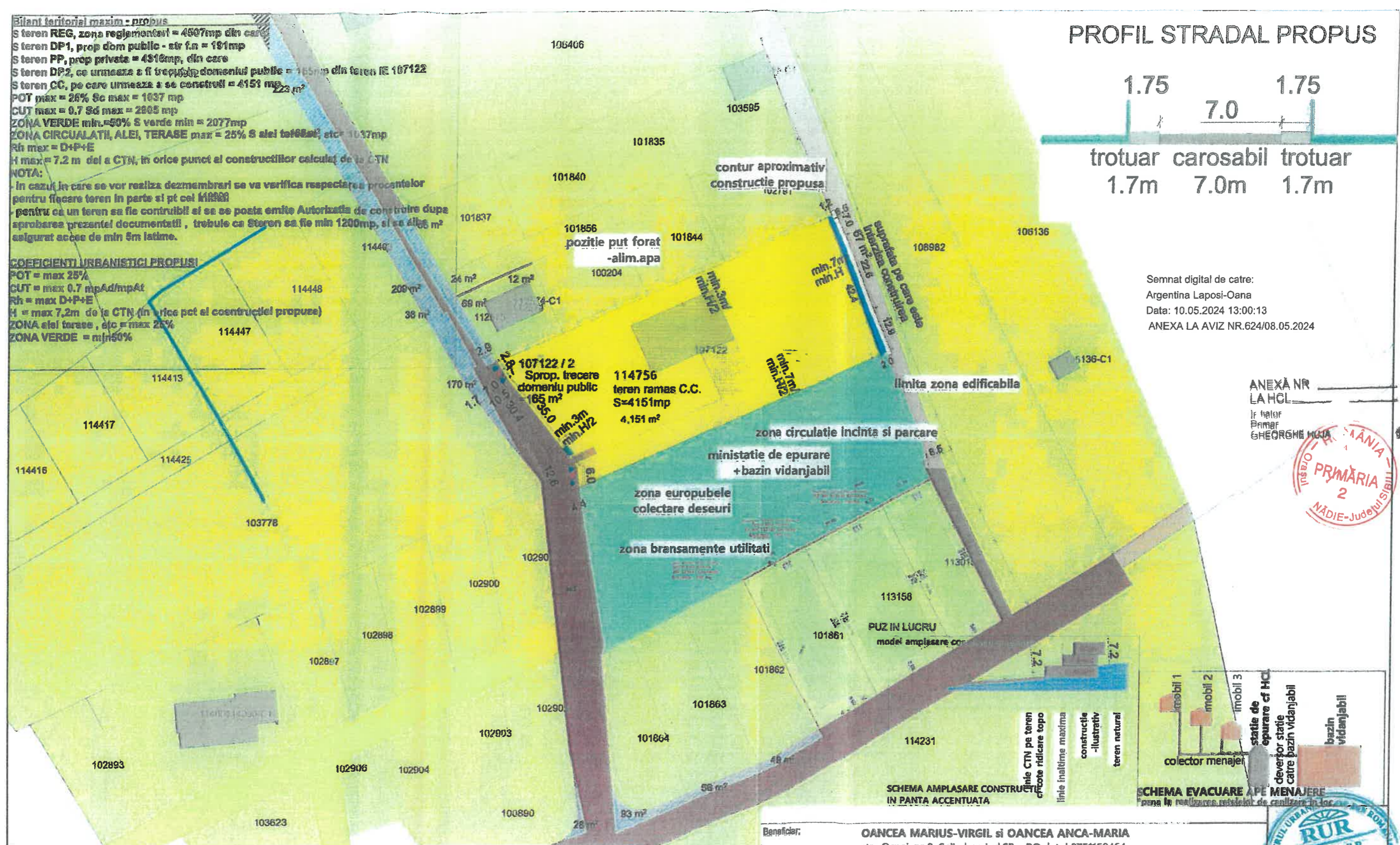
Semnat digital de catre:  
Argentina Laposi-Oana  
Data: 10.05.2024 13:00:13  
ANEXA LA AVIZ NR.624/08.05.2024

ANEXĂ NR  
LA HCL  
In calitate de  
Primar  
GHEORGHE MURARU



**Bilanț teritorial maxim - propus**  
 S teren REG, zona reglementari = 4507mp din care  
 S teren DP1, prop dom public - str f.n = 181mp  
 S teren PP, prop privata = 4916mp, din care  
 S teren DP2, ce urmeaza a fi trecut in domeniul public = 165mp din teren IE 107122  
 S teren CC, pe care urmeaza a se construi = 4151 mp  
 POT max = 26% Sc max = 1037 mp  
 CUT max = 0.7 Sc max = 2805 mp  
 ZONA VERDE min.=50% S verde min = 2077mp  
 ZONA CIRCULATII, ALEI, TERASE max = 25% S aiei total = 1037mp  
 Rh max = D+P+E  
 H max = 7.2 m de la CTN, in orice punct al constructiilor calculat de la CTN  
**NOTA:**  
 - In cazul in care se vor realiza dezmembrari se va verifica respectarea procentelor  
 pentru fiecare teren in parte si pt cel intreg  
 - pentru ca un teren sa fie contribuabil si sa se poata emite Autorizatia de constructii dupa  
 aprobarea prezentei documentatii, trebuie ca teren sa fie min 1200mp, si sa aiba m<sup>2</sup>  
 asigurat acces de min 5m latime.

**COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSI**  
 POT = max 25%  
 CUT = max 0.7 mpAd/mpAt  
 Rh = max D+P+E  
 H = max 7,2m de la CTN (in orice pct al constructiei propuse)  
 ZONA aiei terase, etc = max 25%  
 ZONA VERDE = min 50%



- LEGENDA:**
- LIMITA ZONA DE REGLAMENTARI - PROPUNERE AD
  - LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
  - LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AD
  - LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
  - CERCUII EXISTENTE IN TEREN
  - LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA
  - SUPRAFATA pe care este interzisa amplasarea constructiilor de orice natura - se va evita el plantarea de arbori mari pe aceasta suprafata
  - ZONA LOCUIRE, PCT.COMPLEMENTARE cf regulament PUZ
  - ZONA EDIFICABILA MAXIMA
  - CONTUR CONSTRUCTII POSSIBILE-ILUSTRATIV
  - SUPRAFETE CE URMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA ASIGURARI PROFILULUI DE BLEN al strazii - 63mp din IE 113277
  - ACCES AUTOPIETONAL/UTILITATI
  - CONTUR CIRCULATIE PUBLICE / ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRADA
  - OBIECTE FINALIZATE SI INTABULATE EXISTENTE IN ZONA

- linie CTN pe teren
- cote ridicare topo
- linie inaltime maxima
- constructie -ilustrativ
- teren natural

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

Proiectant Urbanism: **SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008** | CUI: RO 24416906  
Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

Proiect: **PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE RELETE STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATII**  
Jud. Sibiu, Loc CISNADIODARA (Cisnădie), strada Konrad, f.n., teren 4316mp, nr CF/ IE 114756,114757  
coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail | plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUS  
proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail



Proiect nr: 03SB-2023  
Nr. planșă: U-03.1  
Scara: 1:1.000  
Data: mai. 2023

format planșă: A3 orizontal | 297x420 mm





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA-

## Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

### I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie.

Aceasta zona este compusa din terenul 114756, 114757 si partial dumul de exploatare situate pe latura de vest. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile existente sau viitoare din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, modifica, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism nr. 230 din 10 03 2022, eliberat de Primaria Orasului Cisnădie.

### I.2. Baza Legala a Elaborarii

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Cisnădie si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, rep., act.; OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, toate cu actualizarile in vigoare la data elaborarii; precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborarii.

### I.3. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Suprafata totală a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 4507mp

## Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

### II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare.
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.
- deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.

### II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public

- autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa.
- autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.
- autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca toti coeficientii urbanistici propusi sa nu depaseasca limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta normele siguranta a constructiilor in vigoare la data realizarii investitiilor.
- se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile sale in vigoare.
- se vor respecta distantele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor

P118-99.

### II.3. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii

- se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu in edificabilul maxim al parcelei (in limita valorilor POT reglementate).
- se vor respecta conditiile stabilite de Codul Civil, de normativele si de cadrul legal in vigoare.

### II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- accese carosabile – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
- pentru loturile fara iesire directa la drumurile publice (daca este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat in virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat in considerare in trasarea accesului (alegerea terenului asupra caruia se exercita servitutea de trecere) vor fi:
  1. distanta cea mai scurta;
  2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potentialul cel mai mic de dezvoltare.
  3. interventiile necesare asupra cailor de acces existente sa aiba o pondere optima (raportat la importanta obiectivelor implicate)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta

### II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara

- se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situatiile exceptionale se accepta solutiile de gestiune locala, cu respectarea normelor de protectie sanitara, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare. Realizarea de solutiile locale este acceptata doar pana la realizarea retelelor in zona studiata.
- retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati, retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar (in caz ca nu se stabileste altfel de catre autoritatea competenta).
- autorizarea executarii lucrarilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa (daca nu se gasesc surse alternative de finantare, conform legislatiei in vigoare).

### II.6. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii

- loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
  - suprafata minima a parcelei de 1000mp
- Dupa intrarea in vigoare a prezentei documentatii, sunt permise dezmembrari si alipiri, investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor respecta regulile si distantele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate in plansa de reglementari aferenta prezentului PUZ. In cazul dezmembrarilor alea de acces va asigura accesul la toate loturile fara acces din strada si va ramane in coproprietate.

### II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri

- parcaje – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atat la nivelul terenului, cat si in interiorul constructiilor, in nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- necesarul de locuri de parcare aferente constructiilor propuse configuratie si modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementarilor legale in vigoare, minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala. Si minim 2 locuri pentru alte functiuni.
- spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor se face numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate in procentaj corespunzator din suprafata parcelei, conform reglementarilor in vigoare
- imprejmuiri – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; aspectul imprejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei; H max gard 2m

## Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

### II.1. Unitati si Subunitati Functionale

Conform PUG Cisnadioara/Cisnadioara, zona reglementata face parte din intravilanul loc Cisnadioara, Zona reglementata se incadreaza in zona L2 – locuinte individuale si colective mici.

## Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)

### Sectiunea I. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### Articolul 1. Utilizari permise

##### Utilizări permise

- Locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora,
<b>Articolul 2. Utilizări permise cu condiționari</b>
<b>Utilizări permise cu condiționari</b>
- unitati de cazare , alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1400mp.
- amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona
-
<b>Articolul 3. Utilizari interzise</b>
<b>Utilizări interzise</b>
- toate celelalte functiuni nementionate mai sus.
<b>Sectiunea II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR</b>
<b>Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor</b>
<b>IV.II.4.1</b> Parcela se consideră constructibilă dacă are o suprafață de minim 490 mp. și este accesibilă pietonal și carosabil direct sau indirect dintr-o circulație publică;
<b>IV.II.4.2</b> După intrarea în vigoare a prezentei documentații, sunt permise dezmembrări și alipiri, investițiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate în urma unor astfel de operații vor respecta regulile și distanțele de amplasare a zonelor edificabile reprezentate în planșa de reglementări aferentă prezentului P.U.Z. În cazul dezmembrărilor alea de acces va asigura accesul la toate loturile fără acces din stradă și va rămâne în coproprietate.
<b>Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament</b>
<b>IV.II.5.1</b> Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.
<b>Retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal (latura de est) va fi de minim 3m.</b>
<b>Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</b>
<b>IV.II.6. Clădirile, care vor fi construite în regim izolat, se vor retrage față de limita din NORD cu o distanță de minim 3m.</b>
<b>Clădirile, care vor fi construite în regim izolat, se vor retrage față de limita din SUD cu o distanță de minim 7m.</b>
<b>Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a lotului inițial cu o distanță minimă de 7m.</b>
<b>În cazul reparațiilor retragerile vor fi de minim 3 pe oricare dintre laturi.</b>
<b>Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</b>
<b>IV.II.7.1 Clădirile se vor amplasa pe aceeași parcelă la o distanță minimă egală cu înălțimea maximă a celei mai înalte.</b>
- Anexele vor respecta aceleași reguli ca și construcțiile principale, cu excepția că pot fi alipite construcției pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.
<b>Articolul 8. Circulații și Accese</b>
<b>IV.II.8.1</b> Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
<b>IV.II.8.2</b> Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
<b>Articolul 9. Stationarea autovehiculelor</b>
<b>IV.II.9.1</b> Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
<b>IV.II.9.2</b> Suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conf. RLU aferent PUG Cîsnădie.
<b>IV.II.9.3</b> Se vor asigura minim:
• pentru case de locuit:
- în interiorul parcelei: 2 auto;
• pentru celelalte funcțiuni permise:
- un loc de parcare la 150mp suprafață desfurată a construcției, dar minim două locuri de parcare.
- un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim două locuri.
<b>Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</b>
<b>IV.II.10.1</b> Regim de înălțime admis va fi: S+P+E, D+P+E,
<b>IV.II.10.2</b> Înălțimea maximă admisă va fi: H max. cornisa/atic = 7.2m măsurată de la CTN în orice punct al construcției;
<b>Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor</b>
<b>IV.II.11.1</b> Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
<b>Articolul 12. Condiții de echipare edilitară</b>
<b>IV.II.12.1</b> Pentru toate clădirile noi vor trebui asigurate dotările edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul rețelelor edilitare publice sau prin soluții alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor în vigoare.
<b>Articolul 13. Spații libere și spații plantate</b>
<b>IV.II.13.1</b> Se vor asigura în cadrul fiecărei parcele spații verzi cu suprafață minimă în conformitate cu prevederile Spațiilor verzi și plantate din RLU aferent PUG.

IV.ii.13.2 Pentru constructii de locuinte suprafata verde din cadrul parcelei nu va putea fi mai mica de 35% din suprafata parcelei respective.

#### Articolul 14. Imprejmuiri si Anexe -

IV.ii.14.1 Gardurile vor avea inaltimea de maxim 2m. Se recomanda ca, pentru pastrarea unei imagini unitare in zona, se recomanda ca acestea sa aiba urmatoarea configuratie: soclu opac 0.6m + parte transparenta pana la inaltimea de 2m, dublata eventual de gard viu sau alt tip de "ecran" plantat.

#### Sectiunea iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IV.iii.15.1 POT maxim admis = 25%

##### Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IV.iii.16.1 CUT maxim admis = 0.70

#### Bilant teritorial maxim - propus

##### Bilant teritorial maxim - propus

S teren REG, zona reglementari = 4507mp din care:

S teren DP1, prop dom public - str f.n = 191mp

S teren PP, prop privata = 4316mp, din care

S teren DP2, ce urmeaza a fi trecut in domeniul public = 165mp din teren IE 107122

S teren CC, pe care urmeaza a se construi = 4151 mp

POT max = 25% Sc max = 1037 mp

CUT max = 0.7 Sd max = 2905 mp

ZONA VERDE min.=50% S verde min = 2077mp

ZONA CIRCUALATII, ALEI, TERASE max = 25% S alei terese, etc= 1037mp

Rh max = D+P+E

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

##### NOTA:

- In cazul in care se vor realiza dezmembrari se va verifica respectarea procentelor pentru fiecare teren in parte si pt cel initial.

- pentru ca un teren sa fie contruibil si sa se poata emite Autorizatia de construire dupa aprobarea prezentei documentatii, trebuie ca Steren sa fie min 1200mp, si sa aiba asigurat acces de min 5m latime.

#### COEFICIENTI URBANISTICI PROPUSE

POT = max 25%

CUT = max 0.7 mpAd/mpAt

Rh = max D+P+E

H = max 7,2m de la CTN (in orice pct al constructiei propuse)

ZONA alei terase , etc = max 25%

ZONA VERDE = min50%

## Capitolul V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG Cisnadia/ Cisnadioara.

## ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

**Aliniament** – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se poate utiliza si termenul de aliniament "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei

**Arie construita** – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezalturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

**Aria desfasurata** – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

**Bilant teritorial** – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

**Demisol** – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Normativ P 118-99)

**Domeniu public** – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietre, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si situarile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.

**Imobil** – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un

moment dat.

**Indicatori urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noli construcții.

(Legea 350/2001 - Anexa 2, Definierea Termenilor Utilizați în Lege)

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

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

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

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

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

**Subzona** – parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament (cf. GM-007-2000).

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

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

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

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

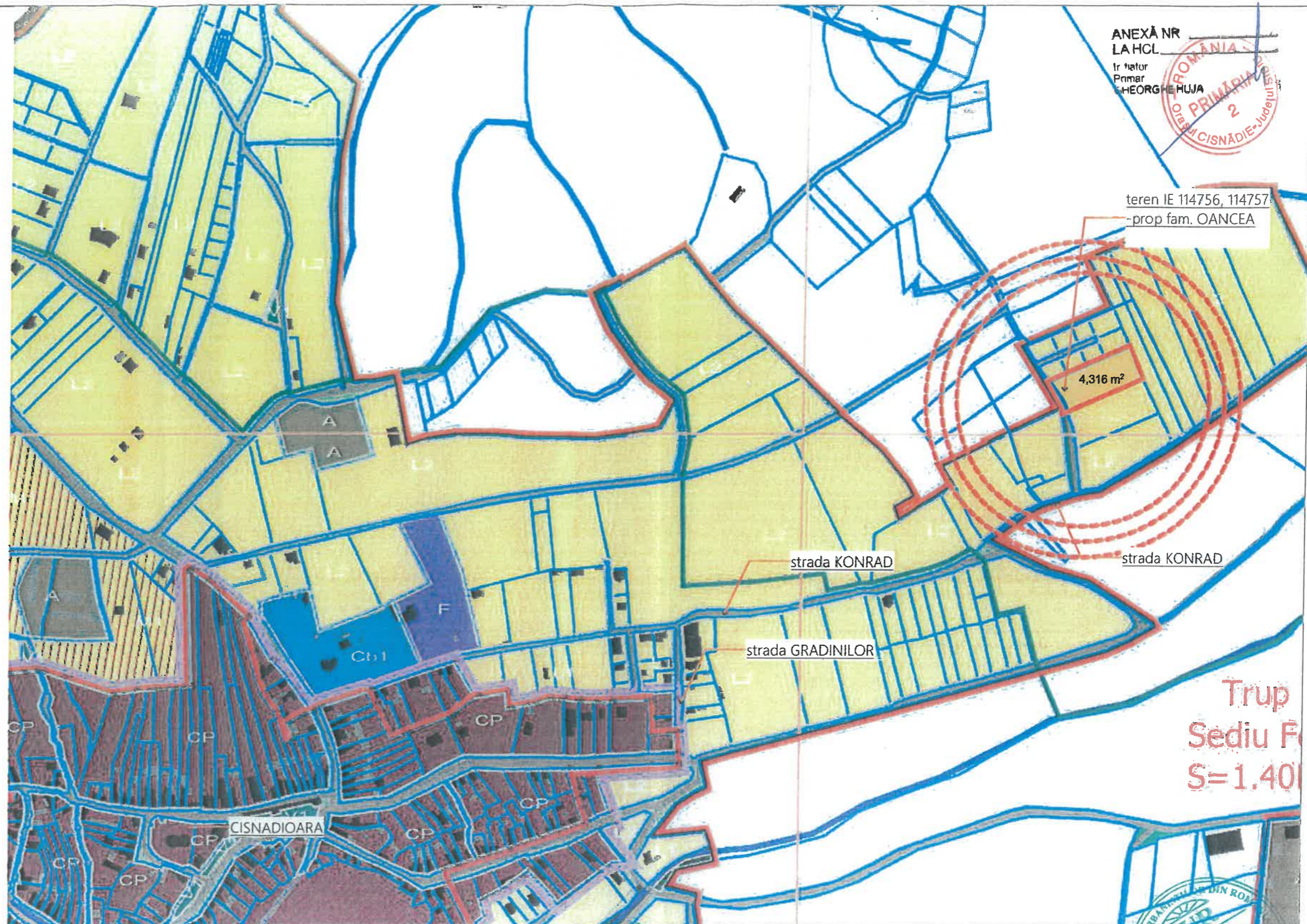
**Zona protejată** – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea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

Intocmit:

arh. TRAUSAN RADU MIHAIL







ANEXĂ NR  
LA HCL  
Tr. nr. 1  
Primar  
GHEORGHE HUJA  
ROMANIA  
Județul Sibiu  
ORAȘUL CISNĂDIE  
2

teren IE 114756, 114757  
-prop fam. OANCEA

4,316 m<sup>2</sup>

strada KONRAD







strada KONRAD

strada GRADINILOR

Trup  
Sediu F  
S=1.40

CISNADIOARA

**LEGENDA:**

-  LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI - PROPUNERE AO
-  LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
-  LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AO
-  LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
-  GARDURI EXISTENTE IN TEREN
-  LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SITEM ETERRA

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

Proiectant Urbanism: SC UP-TOWN PROIECT SRL J32/ 1436/ 2008 | CUI: RO 24416906  
Str. G-ral Magheru 60, 550254 Sibiu - RO | office@up-town.ro | +40 741 197553

proiect: PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXTINDERE REțele STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATI  
Jud. Sibiu, Loc CISNADIOARA (Cisnădie), strada Konrad, f.n., teren 4316mp, nr CF/ IE 114756,114757  
coordonat: arh.urb.Trausan Radu Mihail  
proiectat | redactat: arh.urb.Trausan Radu Mihail

plansa: INCADRARE IN PUG CISNADIOARA

Proiect nr: 03SB-2023  
Faza: P.U.Z. si A.O.  
Nr. plansa: U-01.2  
Scara: 1:5.000  
Data: mai. 2023







**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

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

Nr. 13789/14.06.2024

**REFERAT DE APROBARE**  
**PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI**  
**BRANȘAMENTE UTILITĂȚI) " în CISNĂDIOARA, STR. KONRAD NR. FN, CF. nr. 114656,**  
**114657, beneficiar OANCEA MARIUS VIRGIL**

Având în vedere documentația la faza P.U.Z, înaintată de OANCEA MARIUS VIRGIL ținând cont că documentația P.U.Z. se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenurile studiate care au generat documentația P.U.Z. în suprafață de 4507 mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN.

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

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

Primar  
Gheorghe Puja







ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

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

Serviciul Arhitect șef, urbanism și administrativ  
Nr. 13871/17.06.2024



**RAPORT DE SPECIALITATE  
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI  
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. KONRAD NR. FN, CF. nr. 114656,  
114657, beneficiar OANCEA MARIUS VIRGIL**

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de OANCEA MARIUS VIRGIL, ținând cont că documentația PUZ se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care a generat documentația PUZ în suprafață de 4507mp, este situat în intravilanul localității Cisnădioara, str. Konrad, FN.

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

**Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:**

„Construire locuință unifamilială, rețele stradale și branșamente utilități”

- regim de construire propus: D+P+E

- înălțimea maximă admisă: + 7,20 m de la C.T.N.

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

- POT max.admis= 25%

- CUT max.admis = 0,7 mp ADC/mp teren

**Reglementari propuse conform Plansei Reglementări Urbanistice- zonificare nr. U03.1 și RLU aferent:**

\* **funcțiuni admise:** locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

\* **funcțiuni admise cu condiționări:** unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1400 mp. Amplasarea de puncta de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă.

\* **funcțiuni interzise:** alte funcțiuni decât cele admise

\* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform plansei de Reglementari Urbanistice, Pl. nr. U-03.1. Construcțiile se vor retrage cu minim 3,00 m de la aliniamentul nou creat (latura de est) respectiv cu minim 7,00 m de la aliniamentul nou creat ( latura de vest)

\* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** construcțiile vor fi amplasate în regim de construire izolat. Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale, cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa suprioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3,00 m

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

\* **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanta minima egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte. Anexele vor respecta aceleasi regili ca si constructiile principale, cu exceptia ca pot fi alipite constructiei pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de constructii pe limitele de proprietate.

\* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața parcelei

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

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

\* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise:

- se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafața desfașurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare

- sau 1 loc de parcare la 5-10 locuri de mese, dar minim 2 locuri.

\* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Konrad la o ampriză de 10, 50 m. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 165,00 mp în favoarea domeniului public.

\* **reglementări privind echiparea tehnico-edilitară**

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

**Echiparea edilitară:**

**Alimentarea cu apă și canalizare:** în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție apei și canalizare. Se va realiza extindere și bransamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apă menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi redirecționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

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

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

**Telecomunicații :** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefonie, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 277 din 18.04.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11702 din 09.06.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 156 din 09.01.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 6/P.V. din 12.09.2023 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 22.02.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 4836 din 01.03.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu

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

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

**Arhitect sef,  
Ionela Bula**



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](mailto:primarie@cisnadie.ro)

ARHITECT ȘEF  
Nr. 12901/04.06.2024

catre,  
**Oancea Marius Virgil**  
Str. N. Titulescu nr. 15  
loc. Selimbar, jud. Sibiu

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

Ca urmare a cererii adresate de către **Oancea Marius Virgil** cu domiciliul/sediul in judetul Sibiu, loc. Selimbar, str. N. Titulescu nr. 15 inregistrata cu nr. 11178/13.05.2024, in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

**AVIZ nr. 12901/04.06.2024**

**pentru "Construire locuinta unifamiliala, extindere retele stradale si bransamente utilitati" în CISNĂDIOARA, str. Konrad, FN, CF. nr. 114756; 114757**

Initiatori: Oancea Marius Virgil

Proiectant general: SC UP-TOWN PROIECT SRL

Proiectant de specialitate: ARH. Radu Mihail Trausan

Proiectant RUR: lit. D, E, Fg, G5 - ARH. Radu Mihail Trausan

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

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

- UTR: L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI

**Indicatori urbanistici stabiliți prin PUZ și RLU aferent:**

„Construire locuinta unifamiliala, extindere retele stradale si bransamente utilitati”

- regim de construire propus: D+P+E

- înălțimea maximă admisă: + 7,20 m de la C.T.N.

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

- POT max.admis= 25%

- CUT max.admis = 0,7 mp ADC/mp teren

**Reglementari propuse conform Plansei Reglementări Urbanistice- zonificare nr. U03.1 si RLU aferent:**

\* funcțiuni admise: locuinte unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora

\* funcțiuni admise cu condiționări: unitati de cazare, alimentatie publica si dotari de agrement si sport, cu conditia ca terenul pe care se vor amplasa sa fie de minim 1400 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar daca sunt strict legate de asigurarea utilitatilor in zona

\* **funcțiuni interzise:** alte funcțiuni decât cele admise

\* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:** construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementari Urbanistice, Pl. nr. U-03.1. Construcțiile se vor retrage cu minim 3,00 m de la aliniamentul nou creat (latura de est) respectiv cu minim 7,00 m de la aliniamentul nou creat ( latura de vest)

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

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

\***Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Anexele vor respecta aceleași reguli ca și construcțiile principale, cu excepția că pot fi alipite construcției pe care o deservesc. Se interzice amplasarea de construcții pe limitele de proprietate.

\* **spații verzi:** spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața parcelei

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

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

\* **spațiile pentru parcaje:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise:

- se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafața desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare

- sau 1 loc de parcare la 5-10 locuri de mese, dar minim 2 locuri.

\* **accesuri și circulații:** accesul auto și cel pietonal se va realiza din str. Konrad la o ampriză de 10, 50 m. În vederea realizării, supralargirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de 165,00 mp în favoarea domeniului public.

\* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitară**

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

**Echiparea edilitară:**

**Alimentarea cu apă și canalizare:** în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și bransamente la rețeaua de apă și racorduri la rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin PUZ. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apă menajeră se va asigura din put forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etans vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi redirectionate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

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

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

**Telecomunicații :** în prezent nu există rețele de telefonie, fibră optică sau cablu TV, etc. în vecinătatea obiectivului studiat. Se propune extinderea rețelelor de telefoni, fibră optică sau cablu TV pentru obiectivele propuse.

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 277 din 18.04.2023, Avizul de Oportunitate nr. 11702 din 09.06.2023, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 156 din 09.01.2024- documente emise de Primăria Orașului Cislădie și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. 6/P.V. din 12.09.2023 emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cislădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.02.2024 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 4836 din 01.03.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu

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

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

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

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

Arhitect sef,  
Iulia Ionea





DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL  
URBANISM, AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 10483 din 08.05.2024  
Ind. Dos. III-A-4

### Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către **Oancea Marius Virgil** cu domiciliul în Jud. Sibiu, Com. Șelimbăr, Str. N. Titulescu Nr. 15, înregistrată cu nr. **2507** din **05.02.2024** și completările cu nr. **8275** din **08.04.2024**.

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

### AVIZ Nr. 624 din 08.05.2024

Pentru:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”** – terenuri situate în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, Str. Konrad, F.N., identificate prin C.F. Nr. **114756 Cisnădie** (S = 4.151,0 mp) și C.F. Nr. **114757 Cisnădie** (S = 165,0 mp) - aflate în proprietatea: Oancea Marius Virgil și Oancea Anca Maria și conform Certificatului de Urbanism nr. **277** din **18.04.2023** aflat în perioadă de valabilitate.

Inițiatori: **Oancea Marius Virgil și Oancea Anca Maria;**  
Proiectant: **UP-TOWN PROIECT SRL - arh. Radu M. Trăușan, specialist atestat R.U.R. (D, E, F<sub>6</sub>, G<sub>5</sub>);**

Terenuri amplasate în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, Str. Konrad, F.N., având suprafața generatoare a documentației P.U.Z. de **4.507 mp**.

Prezenta documentație stabilește reglementări conform Avizului de Oportunitate nr. **11702** din **09.06.2023**, pentru terenurile înscrise în C.F. Nr. **114756 Cisnădie** (S = 4.151,0 mp) și C.F. Nr. **114757 Cisnădie** (S = 165,0 mp).

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

- teren situat în intravilanul Orașului Cisnădie, Sat Cisnădioara, Str. Konrad, F.N. – Zona L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI;
- categoria de folosință a terenurilor – fâneață;
- P.O.T. max. – 25%;
- C.U.T. max. = 0,9;

**Indicatori Urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent:** - „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”:

- POT max. propus = **25%**
- CUT max. propus = **0,7;**

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

Telefon  
+40 269 217 733

E-Mail  
judet@cjsibiu.ro

- Regim de înălțime propus: **D + P + E;**
- H max. Coamă = **+ 7,20 m** de la C.T.N.

**Reglementări propuse - conform Planșei Reglementări Urbanistice - zonificare nr. U-03.1 și R.L.U. aferent:**

• **Funcțiuni admise**

Locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora;

• **Funcțiuni admise cu condiționări**

Unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1400 mp. Amplasarea de puncte de transformare, pompare, doar dacă sunt strict legate de asigurarea utilităților în zonă;

• **Funcțiuni interzise**

Alte funcțiuni decât cele admise;

• **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Construcțiile se vor amplasa conform planșei de Reglementări Urbanistice, Pl. Nr. U-03.1. Construcțiile se vor retrage cu minim **3,00 m** de la aliniamentul nou creat (latura de est) respectiv cu minim **7,00 m** de la aliniamentul nou creat (latura de vest).

• **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

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

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

Nu este cazul, parcela are deschidere la două străzi.

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

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

• **Spații libere / plantate**

Spațiile verzi vor ocupa **minim 50%** din suprafața parcelei;

• **Împrejmirile**

Împrejmuirea spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m** din care un soclu de 0,60 m dublate cu gard viu;

• **Aspectul exterior al clădirilor**

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

• **Spațiile pentru parcaje**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare iar pentru celelalte funcțiuni permise se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare sau 1 loc de parcare la 5 – 10 locuri la mese, dar minim 2 locuri;

• **Accesuri și circulații**

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada nou propusă realizate la o ampriză de **10,50 m**. În vederea realizării, supralărgirii drumurilor existente și obiectivelor de utilitate publică, se va ceda în condițiile legii suprafața de **165,0 mp** în favoarea domeniului public;

• **Reglementări privind echiparea tehnico-edililară**

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

**Alimentarea cu apă și canalizarea** – în prezent zona reglementată nu este echipată cu rețele de distribuție a apei și canalizare. Se va realiza extindere și bransamente la rețeaua de apă și racorduri la

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

Telefon  
+40 269 217 733

E-Mail  
judet@cjsibiu.ro

rețeaua de canalizare pentru toate obiectivele propuse prin P.U.Z. Până la realizarea rețelei de apă și canalizare apa menajeră se va asigura din puț forat iar apele uzate vor fi preluate în bazin etanș vidanjabil. Apele pluviale se vor colecta și se vor evacua la rețeaua de canalizare pluvială ce se va realiza pentru întreaga zonă. Până la realizarea rețelei de colectare a apei pluviale, acestea vor fi direcționate spre zonele verzi din incintă fără afectarea terenurilor vecine și a domeniului public.

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

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

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

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

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **277** din **18.04.2023**, Avizul de Oportunitate nr. **11702** din **09.06.2023** și Raportul informării și consultării publicului nr. **156** din **09.01.2024** emise de Primăria Orașului Cisnădie și Propunerea de avizare – faza preliminară nr. **6/P.V.** din **12.09.2023** emisă de C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Orașului Cisnădie.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **22.02.2024** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. **4836** din **01.03.2024** emisă de Consiliul Județean Sibiu.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatul de Urbanism nr. **277** din **18.04.2023** aflat în perioadă de valabilitate emis de Primăria Orașului Cisnădie.

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

Semnat digital de catre:  
Argentina Laposi-Oana  
Data: 10.05.2024 12:58:08

**Adresă**

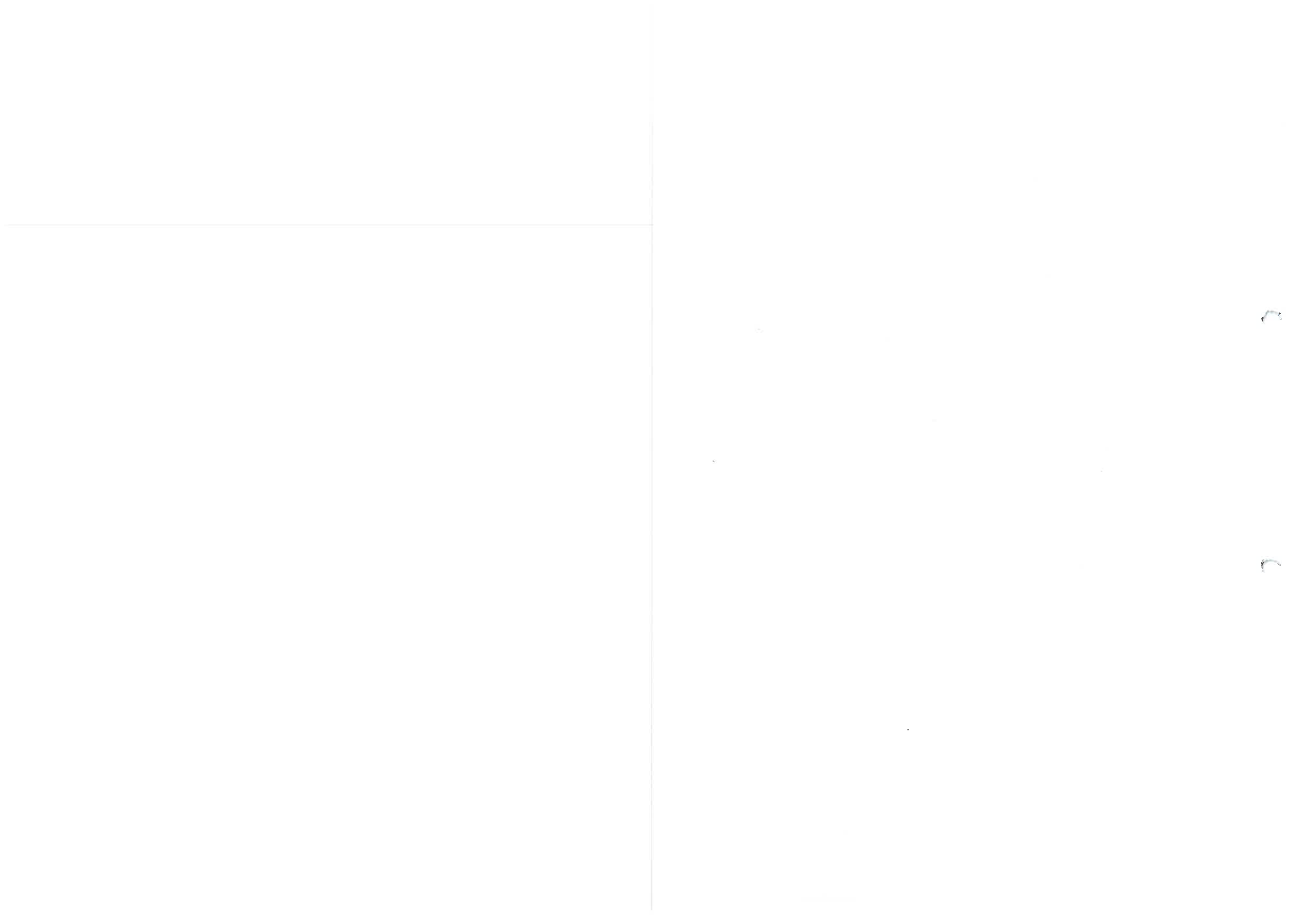
Str. General Magheru nr.14,  
Sibiu, 550185, Romania

**Telefon**

+40 269 217 733

**E-Mail**

judet@cjsibiu.ro



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467405.459	432948.802
2	467358.155	432927.134
3	467358.906	432926.990
4	467370.885	432909.864
5	467381.075	432894.295
6	467392.775	432876.330
7	467398.508	432868.875
8	467397.405	432866.326
9	467412.623	432875.955
10	467448.296	432882.870
11	467433.035	432907.261
12	467434.346	432914.136

CC 2009



**WELLBUILD S.R.L.**  
 Jud. Sibiu, loc. Ciomadului, oraș Ciomadul,  
 str. Dabulul, nr. 5

**PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI  
 ȘI CORP CADRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)**  
 Jud. Sibiu, loc. Ciomadul, str. Livezii, nr. FN;

**CF 107838 Ciomadul**

**Proiectant: ▶ WELLBUILD S.R.L.**

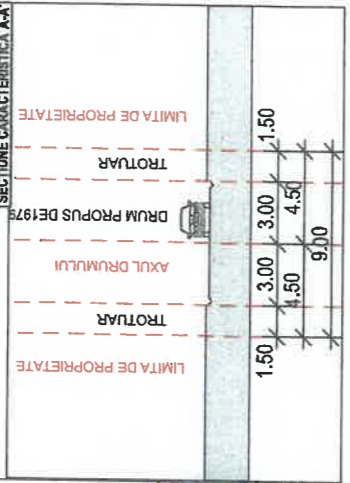
**Amplasament și suprafețe:**  
 Jud. Sibiu, loc. Ciomadul, str. Livezii, E.N.  
 C.F. nr. 107838 Ciomadul, nr. cad. 107838 = 4.100 mp din acte  
 = 4.160 mp măsurate

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

- Categoriile de funcțiuni CF nr. 107838 Ciomadul
- S. teren = 4.150 mp
- P.O.T. maxim admisă = 35%
- C.U.T. maxim admisă = 1,00
- Regim de înălțime propus maxim: S+P+E
- S+P+M
- H. maxim propus:
- cote/alt. = 10,00 m de la c.m.
- cote/alt. = 7,00 m de la c.m.

TEREN EXISTENT (SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ)	Suprafață (mp)	%
SUPRAFAȚĂ CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC	4.150,0	
TEREN DUPĂ CEDARE	119,0	
ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CIRCULAȚII	4.031,0	100
	1.410,8	35
	800,2	20
	1.813,0	45

**BILANT TERITORIAL:**  
 - Suprafață totală teren care a generat PUZ conform CU - 4.150,0 mp



**LEGENDA:**

- Limita teren CF nr.107838 Ciomadul
- Limita zonă reglementată
- Limita zonă studiată
- Limita parcele vechi
- Drum / circulații
- UTR LZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- Teren co-șe va ceda domeniului public
- Suprafață edificabilă
- Zonă protecție a rețelei de curent electric(12,00m)
- Linie de curent electric
- Acces pietonal pe parcelă
- Acces auto pe parcelă



<b>Specificatie</b>	LEX HOUSE PROJECT S.R.L.
<b>Sef proiect</b>	ing.urb. MINEA Alexia
<b>Proiectat</b>	ing.urb. MINEA Alexia
<b>Desenat</b>	ing.urb. MINEA Alexia
<b>Numo</b>	107838
<b>Scara</b>	1:500
<b>Data</b>	10/2023
<b>Proiect nr.</b>	04/2023
<b>Faza</b>	PUZ
<b>Planșa nr.</b>	U02

Semnăt digital de către:  
 Paul Muresan-luga  
 Data: 09.04.2024 10:46:07  
 Anexă la Aviz Nr. 616 din 08.04.2024

**NOTA:**  
 Orice modificare la proiect se face doar cu acordul proiectantului.  
 Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. LEX HOUSE PROJECT S.R.L. și nu poate fi reprodus, copiat, distribuit sau utilizat în altă manieră fără autorizația scrisă a proiectantului.  
 Răspunderea este confirmată celor pentru care a fost elaborat, fiind înțelesă reproducerea și difuzarea, fără autorizația scrisă a proiectantului.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

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

Nr. 7370 din 04/04/2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 277 din 18/04/2023

**În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, EXTINDERE REȚELE STRADALE SI BRANSAMENTE  
UTILITATI**

Ca urmare a Cererii adresate de OANCEA MARIUS VIRGIL  
cu domiciliul în județul Sibiu, comuna SELIMBAR, localitate componentă  
- , cod poștal \_\_\_\_\_ nr. bloc - , scara - , et. - , ap. -  
- , tel/fax \_\_\_\_\_ , e-mail \_\_\_\_\_ în înregistrată la nr. 7370 din  
04/04/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate  
componentă CISNADIOARA, cod poștal \_\_\_\_\_, KONRAD, nr. FN, bloc -, scara -, et. +, ap. -  
sau identificat prin CF 114757, 114756 nr. topografic / nr. cadastral/ 114757, 114756

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

- Terenul este:
- \* situat în INTRAVILAN, proprietar: OANCEA MARIUS-VIRGIL SI SOTIA OANCEA ANCA-MARIA
  - \* grevat cu servitute: NU
  - \* zona protejată: NU
  - \* cu interdicții de construire: DA, PANA LA REALIZARE PUZ CU APROBARE HCL
  - \* zona declarată de interes public: NU

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- \* folosința actuală: FANEATA
- \* destinația: 2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L. 238/2015; H.C.L. 154/2021
- \* reglementări fiscale: H.C.L. 91/2022; ZONA DE IMPOZITARE "C"

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA: L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI
- \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: REALIZARE REȚEA STRADALA CU PROFIL MINIM CONFORM RGU ȘI RLU;
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: conform HCL 154/2021, ART. 20, privind regimul de înălțime în localitatea component Cislăoara alin.1) înălțimea maximă la coama este de 7,20m, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 238/2015, care se va stabili luând în calcul o paralela realizată din linii drepte sau curbe cu terenul natural neamenajat (urmarind forma pamantului natural din zona edificabilului sau a amenajărilor propuse), astfel încât în orice punct al construcției înălțimea maximă la coama nu va depăși 7,2m de la cota terenului natural neamenajat din acel punct;
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: CF.PUZ CU APROBARE HCL
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Intrucat zona studiată nu este echipată cu rețele de utilități apă-canal, realizarea acestora se va face pe cheltuiala initiatorului (costurile vor fi suportate în întregime de investitorii/propietarii terenurilor). Nu se vor autoriza locuințe fara propunerea modului de asigurare a utilitatilor.
- \* POT: max 25%
- \* CUT: max 0,9mp/ADC teren mp
- \* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI: STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ VOR FI PRELuate IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
- \* SUPRAFATA TERENULUI: 4151 mp

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

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, EXTINDERE REȚELE STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATI

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

**d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

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

- alimentare cu apa
- canalizare

- gaze naturale
- telefonizare

Alte avize/acorduri:

INTOCMIRE PUZ CU APROBARE

HCL, AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ  
CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, STUDIU  
FLUXURI DE CIRCULAȚIE CONFORM RLU  
SI RGU, AVIZ AERONAUTICA, AVIZ  
PROTECȚIA MEDIULUI, AVIZ TRANSGAZ

- alimentare cu energie  
electrică

- salubritate

- alimentare cu energie termică
- transport urban

**d. 2. Avize și acorduri privind:**

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

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

**d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):**

**RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI ACTUALA, STUDIU GEOTEHNIC**

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

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

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

Primar,  
Huja Gheorghe

L.S.



Secretar General,  
Rusu Ciprian-Constantin

Arhitect șef,  
Jula Ionela

Întocmit,  
Baciu Elena

Achitat taxa de 49 lei, conform chitanței nr 3000522 din 04/04/2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

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 .....

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114756 Cisnadie

Nr. cerere	46133
Ziua	13
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare  
100167218909



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114756	4.151	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>12697 / 03/02/2023</b>	
Act Notarial nr. 124, din 02/02/2023 emis de Vlad Olimpia Georgeta;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 114756 a imobilului cu numarul cadastral 114756 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 107122 inscris in cartea funciara 107122;
	A1
Act Notarial nr. 1151, din 01/11/2021 emis de Dragomir Ovidiu Ioan;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, incheierea nr. 115246 din 01/11/2021;, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	A1
	1) OANCEA MARIUS-VIRGIL, si sotia
	2) OANCEA ANCA-MARIA, bun comun
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107122/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 115246 din 01/11/2021;

**C. Partea III. SARCINI .**

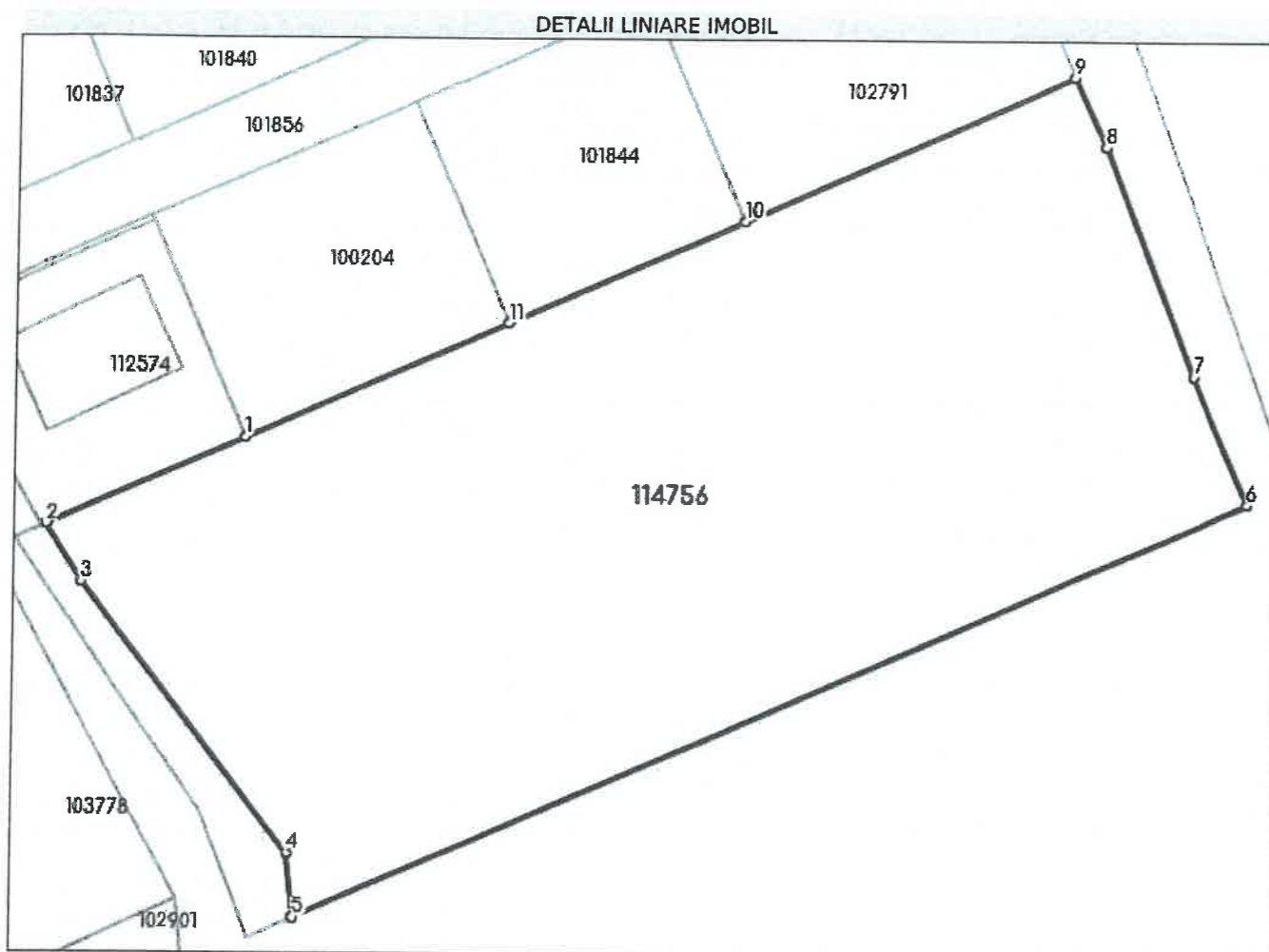
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114756	4.151	

\* 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	faneata	DA	4.151	-	2344/1	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.933
2	3	6.293
3	4	31.428
4	5	5.958
5	6	95.286
6	7	12.862



Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	22.562
8	9	6.997
9	10	33.12
10	11	23.451
11	1	26.207

\*\* 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 funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciara 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](http://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,

13/05/2024, 10:44



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114757 Cisnadie

Nr. cerere	46134
Ziua	13
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare  
100167218907



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadioara, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114757	165	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>12697 / 03/02/2023</b>		
Act Notarial nr. 124, din 02/02/2023 emis de Vlad Olimpia Georgeta;		
B1	Se înființează cartea funciara 114757 a imobilului cu numărul cadastral 114757 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 107122 înscris în cartea funciara 107122;	A1
Act Notarial nr. 1151, din 01/11/2021 emis de Dragomir Ovidiu Ioan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, încheierea nr. 115246 din 01/11/2021; dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OANCEA MARIUS-VIRGIL, si sotia 2) OANCEA ANCA-MARIA, bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107122/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 115246 din 01/11/2021;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



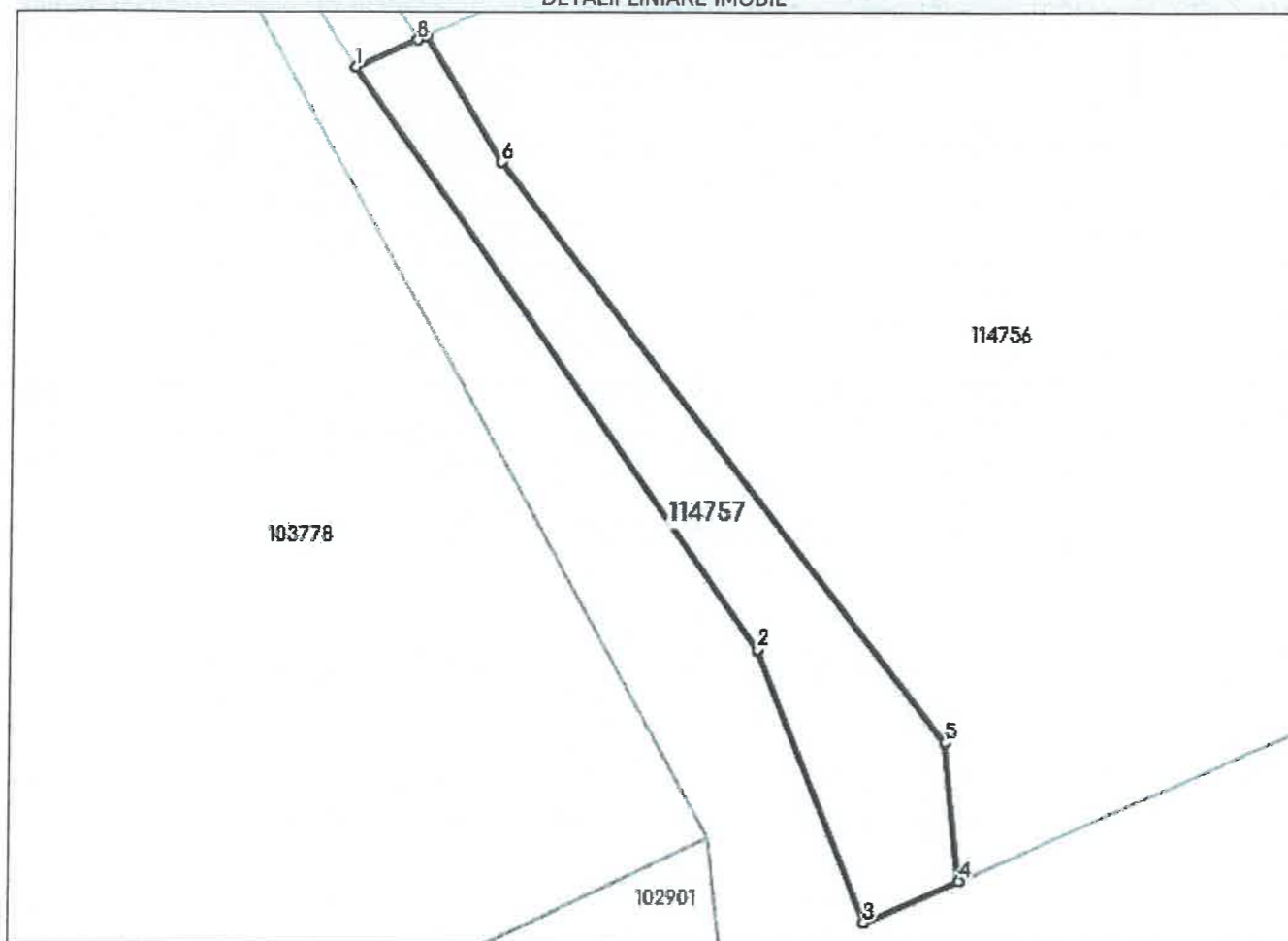
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114757	165	

\* 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	faneata	DA	165	-	2344/2	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	30.414
2	3	12.586
3	4	4.436
4	5	5.958
5	6	31.428
6	7	6.293



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.403
8	1	2.856

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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,

13/05/2024, 10:44





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](mailto:primarie@cisnadia.ro)

ARHITECT ȘEF

Nr. Intrare: 9398/08.05.2023

Nr. Ieșire: 11702/09.06.2023

Catre,  
**Oancea Marius-Virgil**  
Loc. Selimbăr, str. N. Titulescu, nr. 15, jud. Sibiu

AVIZ DE OPORTUNITATE

În conformitate cu Legea 350/2001 modificată și actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin. 4, la solicitarea d-voastră nr. 7113/03.04.2023 pentru PUZ "Construire locuință unifamilială, extindere rețele și bransamente utilități", amplasat în localitatea Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, identificat cu CF. 114757, 114756; nr. cadastral 114757, 114756.

Va eliberăm avizul de oportunitate pentru întocmirea PUZ-ului

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

1. Teritoriul reglementat prin P.U.Z.
  - conform Planșei de Reglementări urbanistice, Anexa la avizul de oportunitate

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti
  - funcțiuni: **locuințe unifamiliale amplasate izolat, inclusiv anexele acestora**
  - Se accepta funcțiuni complementare locuirii în cazul în care acestea vor fi specificate în regulament.
  - funcțiunile se vor prezenta în corelare cu funcțiunile existente în oraș (unități de cazare, alimentație publică și dotări de agrement și sport, cu condiția ca terenul pe care se vor amplasa să fie de minim 1400 mp). În acest sens se va prezenta planșa aferentă dotărilor de interes public.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime
  - POT max. = max 25%
  - CUT max. = 0,7 mpADC/mp
  - H maxim= S+P+E, D+P+E (7,2 m de la CTN în orice pct. al construcției propuse);
  - Spații verzi = minim 50%
  - Distanța față de aliniament: retragerea față de aliniamentul stradal (latura de vest) va fi de minim 3,00m;
  - Distanțele față de limitele laterale ale parcelelor vor respecta ½ din h, dar nu mai puțin de 3,00 m. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a lotului cu o distanță minimă ½ din h dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

- Parcajele se vor face doar in interiorul loturilor (minim 2 locuri de parcare pentru casele de locuit, iar pentru celelalte functiuni 1 loc de parcare la 150 mp suprafata desfășurată a construcției, dar minim 2 locuri de parcare, un loc de parcare la 5-10 locuri la mese, dar minim doua locuri). Pentru functiuni complementare vor fi prevazute locuri de parcare cf. R.G.U.
- 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.
- Intrucat in zona nu exista retele de apa canal, acestea se vor face pe cheltuiala initiatorului.
- zona reglementata se afla intr-o zona in care nu exista retele edilitare, astfel incat realizarea acestora nu intra in planurile de dezvoltare a Primariei Orasului Cisnădie. Astfel, initiatorul PUZ isi asuma prin proiectul propus extinderea retelelor in functie de necesitati.
- In momentul extinderii retelelor edilitare, beneficiarii PUZ-ului au obligatia sa se branseze la acestea

5. Capacitati de transport admise

- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize

- Dovada RUR

8. Alte observatii:

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

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

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

10. Consultarea populatiei:

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

Primar,  
GHEORGHE HUR



Arhitect șef,  
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.cisnadioara.ro>, e-mail: [primarie@cisnadioara.ro](mailto:primarie@cisnadioara.ro)

ARHITECT ȘEF

Nr. Intrare: 16777/28.08.2023

Nr. Ieșire: 18675/25.09.2023

**PROPUNERE DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE  
DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM PENTRU DOCUMENTATIA DE  
URBANISM  
valabilă doar însoțită de anexă**

**6/P.V. – 12.09.2023**

**PLAN URBANISTIC ZONAL "Construire locuința unifamilială, extindere rețele și  
branșamente utilități", terenul situat în intravilan, în loc. Cisnădie, localitatea componentă  
Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, identificat prin C.F. 114757, 114756.**

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism constituită în baza art.37 din  
Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a H.C.L. nr. 233/17.12.2020  
privind înființarea C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și  
consultanță, întrunită în data de 12.09.2023, emite propunerea de avizare inițiată de beneficiarul/a  
OANCEA MARIUS VIRGIL, cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal " **Construire  
locuința unifamilială, extindere rețele și branșamente utilități** ", situat pe str. Konrad, nr. FN,  
loc. Cisnădioara, elaborat de SC UP-TOWN PROIECT SRL, arh. urb. Trausan Radu Mihail  
în baza Avizului de oportunitate nr. 11702/09.06.2023.

Intrunită în ședința din data de 12.09.2023, analizând documentația de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal " **Construire locuința unifamilială, extindere rețele și  
branșamente utilități** ", situat pe str. Konrad, nr. FN., oras Cisnădie, localitatea componentă  
Cisnădioara, elaborat de SC UP-TOWN PROIECT SRL.

Prezenta Propunere de avizare se emite **FAVORABIL**

Prezentul raport se comunica:

- Proiectantului SC UP-TOWN PROIECT SRL, arh. urb. Trausan Radu Mihail
- Beneficiar Oancea Marius Virgil
- Membrilor C.T.A.T.U.

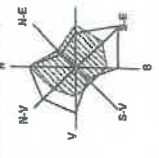
ARHITECT ȘEF

Ionela IULIA





# ORASUL CISNADIE, JUD. SIBIU

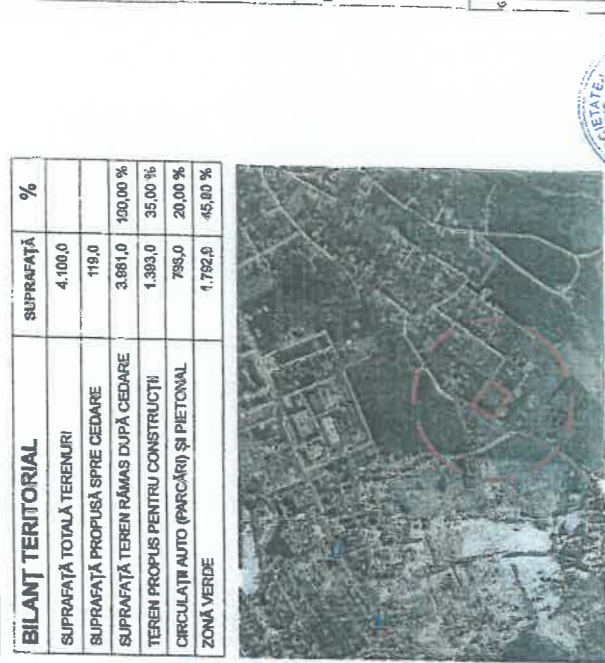


- ### LEGENDA
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZUL
  - LIMITA RETRAGERII SI EDIFICABIL
  - LIMITA PARCELE VECINE
- FUNCTIUNI**
- LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR
  - EDIFICABIL
  - CIRCULATI AUTO SI PIETONALE EXISTENTE SI PROPRIE
  - SUPRAFATA TEREN CARE VA FI CEDATA PT. MODERNIZARE DE 1979 IN SUPRAFATA DE 115 mp (AMPRZA 8.00 m)
  - SUPRAFATA TEREN VECINI CARE VA FI CEDATA ULTERIOR PT. MODERNIZARE DRUMURII
  - ACCESSE AUTO
  - ACCESSE PIETONALE
  - ZONA DE PROTECIE 12.0 M A REZELEI DE CURENT ELECTRIC

Categoria de folosinta CF nr. 107838 Cisnădie:  
 S teren = 4.100 mp, livadă  
 Indici urbanistici propusa prin PLZ:  
 P.O.T. max = 35 %  
 C.U.I. max = 1.00 (pentru regim de nealtine S+P+E, S+P+H)  
 Hmax cotusa = 7.00 m de la ch  
 Hmax cotusa sau altu suportu = 10.00 m de la ch

### BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA	SUPRAFATA	%
SUPRAFATA TOTALA TERENURI	4.100,0	
SUPRAFATA PROPUSA SRE CEDARE	119,0	
SUPRAFATA TEREN RAMAS DUPA CEDARE	3.981,0	100,00 %
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUCTII	1.303,0	35,00 %
CIRCULATI AUTO (PARCARI) SI PIETONAL	799,0	20,00 %
ZONA VERDE	1.782,0	45,00 %



specificatie	nume	data	BENEFICIAR
SET PROIECT	ing. Mihaela Alexandra Luca	18/03/2023	DAN HORATIU-TRAIAN SI DAN VALERICA
PROIECTANT	ing. Mihaela Alexandra Luca	Scara:	DENUMIRE PROIECT
DESEINAT	ing. Mihaela Alexandra Luca	1:1000	CLADIRE CU FUNCTIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)
			DENUMIRE PLANSA
			REGLAMENTARI URBANISTICE

32/108/2012  
 PLANING URBAN  
 32/108/2012  
 SIBIU

**REGIM DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR PROPUSE:**

- construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniamentul dinspre str. Livezii cu o distanță minimă de 9,00 m, respectiv 12,0 m măsurată de la rețeaua de curent electric. Construcțiile se vor amplasa retrase față de rîul din aliniament dinspre DE 1979 cu o distanță minimă de 5,0 m dar nu mai puțin de 7,0 m.
- construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale sud-vestică și sud-estică cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară, dar nu mai puțin de 3,0 m,
- amplasare față de limita posterioară – nu este cazul, parcelele de colț.
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

**ZONIFICARE FUNCIONALA:**

- pe teren se vor construi locuințe unifamiliale izolate, cuplate, îngruite sau de tip duplex (cu 2 apartamente) care se vor închiria seniorilor și un corp de clădire cu funcțiuni conexe (cabinet medical, salon recreere...)
- terenul nu se va dezmembra, exceptând zone care se va ceda pentru modernizarea drumului.

**NECESAR DE PARCAJE:**

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

Inventar de coordonate Nr. cat. 107838 Cisnădie

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467154,402	432068,970
2	467104,499	432068,509
3	467164,476	432043,860
4	467158,928	432026,990
5	467170,088	432000,684
6	467381,105	432184,208
7	467382,773	432178,330
8	467385,608	432169,876
9	467387,405	432168,328
10	467412,023	432175,056
11	467448,298	432192,970
12	467439,005	432197,261
13	467434,348	432174,136

11344  
 ANEXA LA PROMINGEA DE AVIZARE NR. 2/16/2023  
 ARH. SEF:  
 ing. JOLIA IONELA



PROIECTUL PROPRIU STRAZII  
 - AMPLASAZA TOTALA 83 m  
 - AMPLASAZA 115 m  
 C = carosabil, B = pista biciclisti, T = trotuar





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. 156/09.01.2024

**RAPORT**

**pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ  
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE ȘI  
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. KONRAD FN, CF. nr.  
114756, 114757 beneficiar OANCEA MARIUS VIRGIL**

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

În perioada noiembrie- decembrie 2023, Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI" în CISNĂDIOARA, STR. KONRAD FN, CF. nr. 114756, 114757 beneficiar OANCEA MARIUS VIRGIL, 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 7 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 13.11.2023-11.12.2023 cu nr. 22732/10.11.2023 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.**

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :

**Au participat aproximativ 10 persoane**

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (9398/08.05.2023 perioada 29.05.2023-22.06.2023) cât și la faza de informare și consultare a populației (19911/09.10.2023 perioada 13.11.2023-11.12.2023)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (9398/08.05.2023 perioada mai-iunie 2023) cât și la faza de elaborare a propunerilor (19911/09.10.2023 perioada noiembrie-decembrie 2023), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 12.09.2023 cu PV. nr. 6/P.V.- 12.09.2023.

- a fost emisă Propunerea de avizare FAVORABILĂ a comisiei C.T.A.T.U. nr. 18675/25.09.2023.

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

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

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

**Nu este cazul**

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

**Nu este cazul**

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

**Nu este cazul**

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

Arhitect șef,  
IONELA JULA

INITIATOR  
PRIMAR,  
GHEORGHE HUIA





**Consiliul  
Județean  
Sibiu**

Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu  
Serviciul Patrimoniu și Investiții  
Nr. 18768/11.09.2023

**Către, Oancea Marius Virgil**

În urma analizei documentației depuse la Consiliul Județean Sibiu și înregistrată cu nr. 18768 din 29.08.2023, referitoare la ”Construire locuință unifamilială, extindere rețele stradale și brașamente utilități” propusă a fi amplasată în oraș Cisnădie, sat Cisnădioara strada Konrad FN, vă comunicăm faptul că **nu este necesar acordul nostru favorabil**, deoarece amplasamentul care face obiectul PUZ în vederea construire locuință unifamilială, nu se învecinează și nu are acces la un drum județean.

Cu stimă,

**Vicepreședinte  
Marcel Constantin Luca**

Marcel-Constantin Luca  
Data: 13.09.2023 09:46:03

**Director Executiv  
Daniela Stoica**

Semnat digital de catre:  
Daniela-Maria Stoica  
Data: 12.09.2023 09:44:52

**Șef Serviciu  
Horia Brad**

Semnat digital de catre:  
Horia-Claudiu Brad  
Data: 11.09.2023 12:52:33

**Consilier Superior  
Dan Cocoroiu**

Dan Cocoroiu  
Data: 11.09.2023 11:10:06





## APĂ CANAL SIBIU S.A.

Str. Eschil 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 Fara asigurarea utilitatilor apa-canal Nr. 13258 / 11.05.2023

1. **Referitor la documentatia:** Construire locuinta unifamiliala, extindere retele stradale si bransamente utilitati - faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cișnădioara str. Konrad nr. FN CF 114757, 114756
3. **Beneficiar:** Oncea Marius - Virgil – loc, Selimbar str. Nicolae Titulescu nr. 15
4. **Proiectant:** SC Up – Town Proiect SRL
5. **Suprafata:** 4316 mp

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.  
In prezent in zona unde este propusa constructia, nu exista retele publice apa-canal.

Prezentul aviz este valabil 1 an.

Director General,  
ing. Maier Vasile



Director Tehnic,  
ing. Tatu Mairean

Sef Birou Tehnic,  
ing. Grama Corina

Intocmit,  
ing. Munteanu Marius-Claudiu





**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14528306

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

www.distributie-energie.ro

Către **MARIUS VIRGIL OANCEA**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020230823015 / 02.08.2023 pentru obiectivul: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA , EXTINDERE REȚELE STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATI** de la adresa: **CISNADIE**, sat **CISNADIOARA**, strada **KONRAD**, nr. **F.N**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **555301**, numar cadastral **114757, 114756**, județul **SIBIU**.

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

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020230823015 / 13.09.2023**

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 18.04.2025**, 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. **U-03.1 PR NR 03SB/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **277 / 18.04.2023**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

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

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Nu sunt afectate instalațiile electrice aparținând SROR Sibiu.

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

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

Director Sucursala SIBIU  
Vasile Cristian DAN

Vasile-  
Cristian Dan

Semnat digital de  
Vasile-Cristian Dan  
Data: 2023.09.13  
13:38:05 +03:00

Sef S.A.R. SIBIU  
MONICA DRAGOSIN

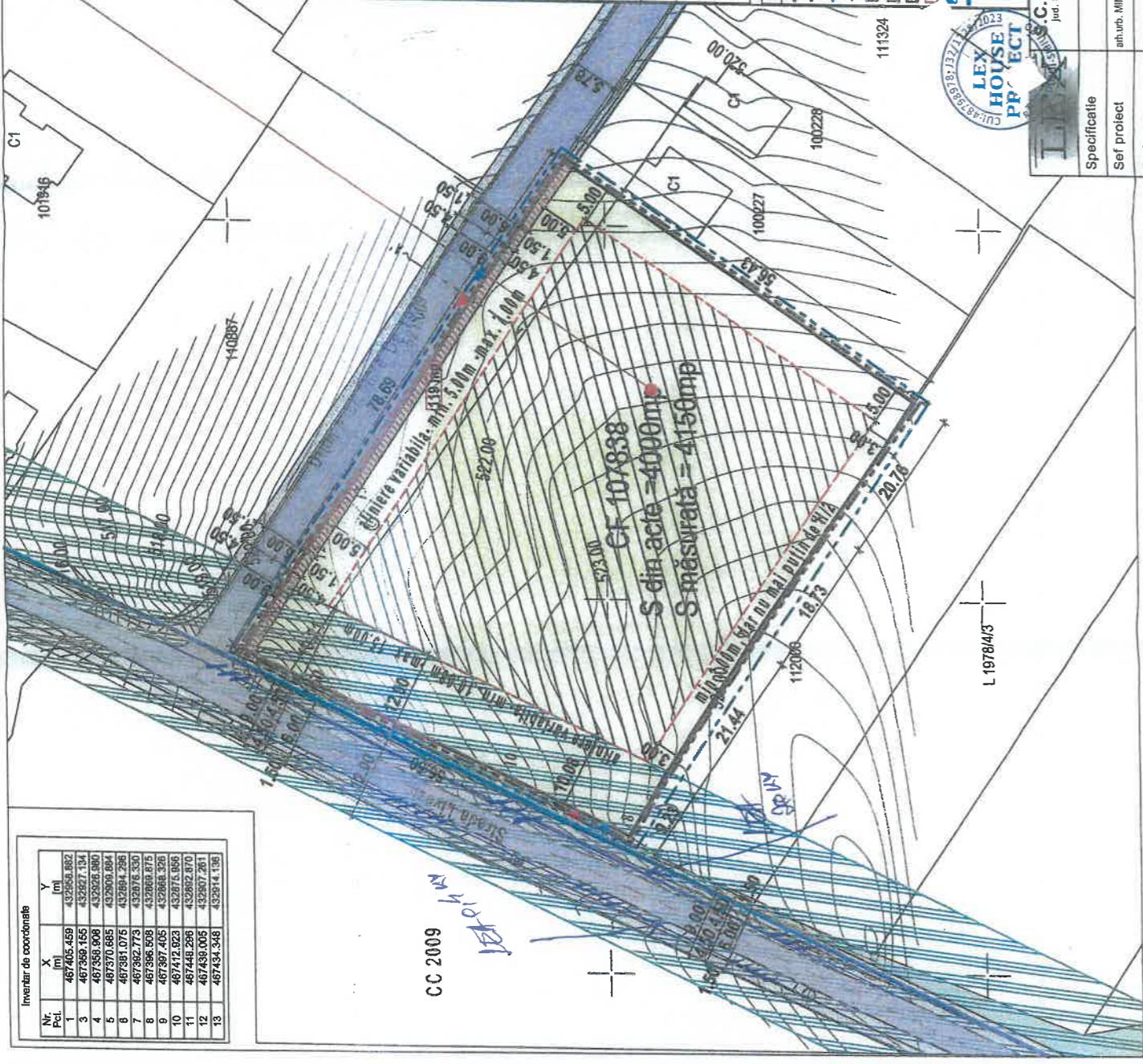
Monica-  
Elena  
Dragosin

Semnat digital de  
Monica-Elena  
Dragosin  
Data: 2023.09.13  
11:49:27 +03:00

Intocmit  
Ovidiu Bratu

Inventar de coordonate

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	487405.469	432656.862
2	487369.165	432677.134
3	487369.908	432677.134
4	487370.885	432679.994
5	487381.075	432681.339
6	487382.773	432683.871
7	487397.405	432688.326
8	487412.023	432675.846
9	487448.298	432662.870
10	487438.005	432667.261
11	487434.348	432674.198



**DAN HORATIU-TRAIAN și DAN VALERICA**  
 Jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Calea Dumbrăva,  
 nr. 149B

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

- Proprietar: ▶ DAN HORATIU-TRAIAN și DAN VALERICA  
 - CF 107838 Cisnădie

- Amplasament și suprafețe:  
 Jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Livezii, F.N.  
 C.F. nr. 107838 Cisnădie, nr. cad. 107838 = 4.100 mp din acte  
 = 4.150 mp măsurată

**BILANT TERITORIAL:**  
 - Suprafața totală teren care a generat PUZ conform CU - 10.008,0 mp

TEREN EXISTENT (SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ)	Suprafață (mp)	%
TEREN EXISTENT (SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ)	4.150,0	
SUPRAFAȚĂ CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC	119,0	
TEREN DÎNĂ CEDARE	4.870,8	100
ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	1.410,3	35
CIRCULAȚII	886,2	20
ZONĂ VERDE	1.410,0	45

SECTIUNE CARACTERISTICA A-A'

Categoria de folosință CF nr. 107838 Cisnădie  
 S teren = 4.150 mp, livadă  
 - P.O.T. maxim admis = 35%  
 - C.U.T. maxim admis = 1,0m  
 - Regim de înălțime propus maxim: S+P+E, S+P+H  
 - H. maxim propus:  
 - coșmăluț = 10,00 m de la ctn  
 - cornișă = 7,00 m de la ctn

SOCIETATEA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI  
 ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA  
 S.D.E.E. SIBIU - CE MT & IT SIBIU EXTERIOR  
 AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 202/2023/1026591  
 NUME: SMIT SEMNATURA:

**LEGENDA:**

- Limită teren CF nr. 107838 Cisnădie
- Limită zonă reglementată
- Limită zonă studiată
- Limită parcelă veche
- Drum / circulații
- UTR L2 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- Teren ce se va ceda domeniului public
- Suprafață edificabilă
- Zonă protejată a rețelei de curenți electrici (12.00m)
- Linie de curenți electrici
- Acces piétonal pe parcelă
- Acces auto pe parcelă

Beneficiar:	DAN HORATIU-TRAIAN și DAN VALERICA Jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Calea Dumbrăva, nr. 149B
Proiect nr.	042023
Faza	PUZ
PUZ	PLAN REGLENTARU UNBANSTIOR
Planșa nr.	U02

Specificatie	S.C. LEX HOUSE PROJECT S.R.L. Jud. Sibiu, com. Iacu Săgești, nr. 132713, nr. 1023
Sef proiect	Nume af.urb. MINEA Alexandru
Proiectat	af.urb. MINEA Alexandru
Desenat	af.urb. MINEA Alexandru

NOTA:  
 - modificarea proiect se face doar cu acordul proiectantului  
 - Orice modificare de proiect și reconvoacarea proiectantului în fața deternantei îl exoneraza pe acesta de raspundere  
 - Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. LUX HOUSE PROJECT S.R.L. și întru sub ipoteza Legii nr.81/1986 privind dreptul de autor.  
 - Utilizarea trebuie să se conformeze cu legea și să nu fie utilizată în scopuri de reproducere și distribuție fără autorizația expresă a autorului.



MARIUS VIRGIL OANCEA  
Strada Nicolae Titulescu, număr 15  
Localitate Selimbar, județ Sibiu

**ĂVIZ DE PRINCIPIU**  
382077482/03.10.2023

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza P.U.Z., pentru lucrarea "INTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, EXTINDERE RETELE STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATI ", din localitatea Cisnadioara, strada Konrad, nr. CF 114757, 114756, județ Sibiu

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.
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: 2023.10.03  
15:22:03 +03'00'

Delgaz Grid SA

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

Președintele Consiliului de  
Administrație  
Volker Raffel

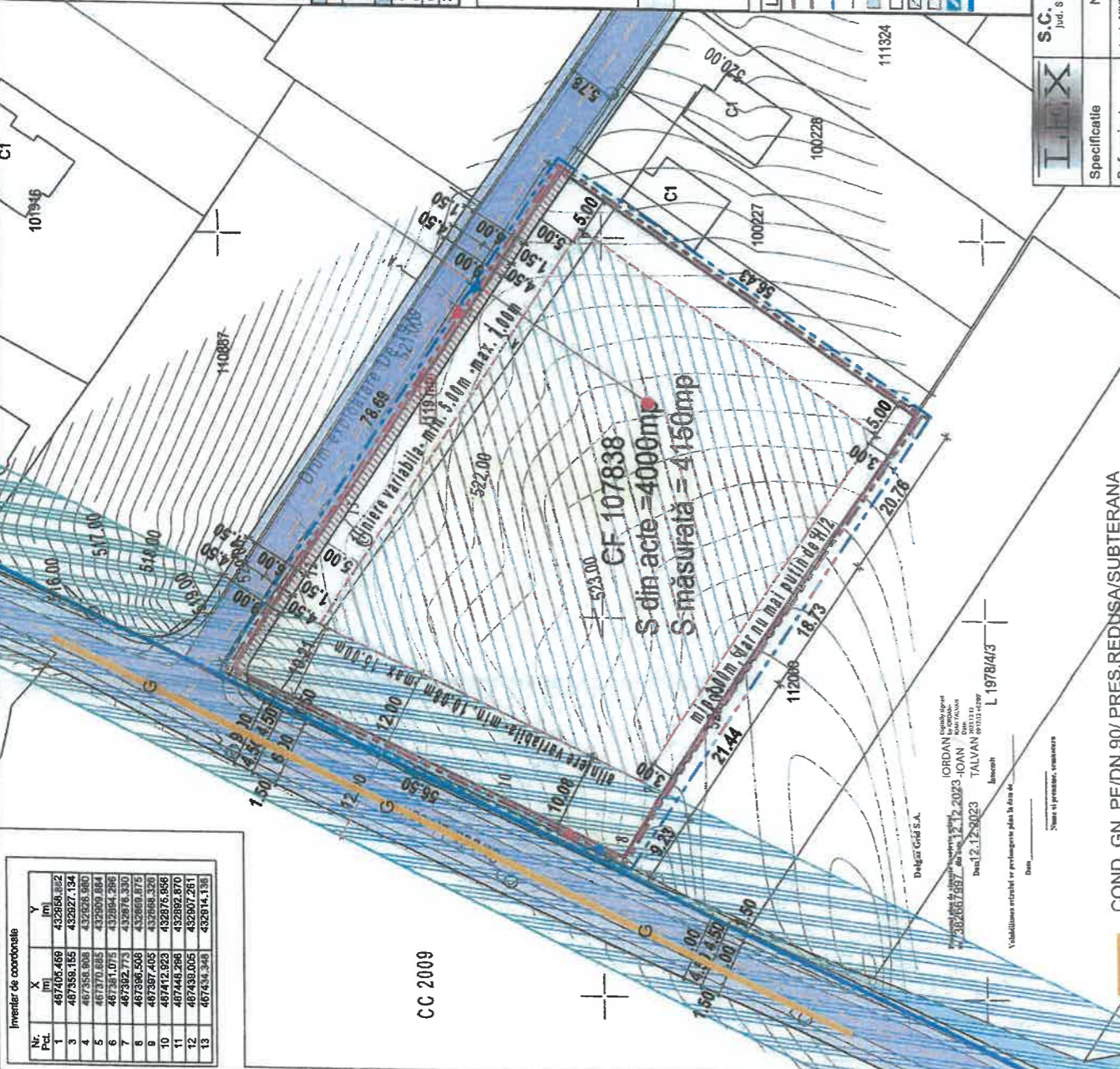
Directori Generali  
Cristian Secoșan (Director General)  
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)  
Anca Liana Evoiu (Adj.)  
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

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. Pct.	X (m)	Y (m)
1	487405.469	432656.822
2	487380.165	432627.194
3	487350.808	432595.060
4	487317.055	432564.294
5	487282.713	432576.330
6	487348.508	432669.875
7	487387.405	432768.329
8	487412.223	432876.956
9	487448.298	432992.870
10	487439.055	432907.261
11	487434.348	432814.138



**DAN HORATIU-TRAIAN și DAN VALERICA**  
 jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Cămin Dumbăviți,  
 nr. 1488

**PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SEMI-CORP CĂMERE CU FUNCȚIUNI COMEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREER)**  
 jud. Sibiu, loc. Căminăda, str. Livezi, nr. FN;

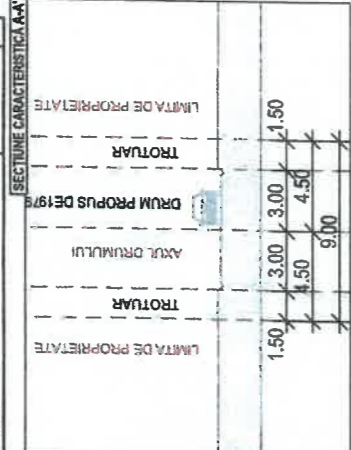
- **Proprietar:** DAN HORATIU-TRAIAN și DAN VALERICA  
 CF-107838 Căminăda

- **Ampasament și suprafețe:**  
 jud. Sibiu, loc. Căminăda, str. Livezi, F.N.  
 C.F. nr. 107838 Căminăda, nr. cad. 107838 = 4.400 mp din acte  
 = 4.150 mp măsurată

Categoria de folosință CF nr. 107838 Căminăda  
 S teren = 4.150 mp, livadă  
 - C.U.: masă admisă = 30%  
 - Regim de înălțime propus maxim: S+P+E, S+P+V  
 - H. maxim propus: 7,00 m de la c.n.  
 - coteșă = 7,00 m de la c.n.

**BILANȚ TERITORIAL:**  
 - Suprafața totală teren care a general PUZ conform CU - 10.068,0 mp

TEREN EXISTENT (SUPRAFAȚA MĂSURATĂ)	Suprafața (mp)	%
SUPRAFAȚA CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC	4.150,0	
TEREN DUPĂ CEDARE	119,0	
ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4.031,0	100
CIRCULAȚII	1.410,8	35
ZONA VERDE	806,2	20
	1.819,0	45



- LEGENDĂ:**
- Limită teren CF nr.107838 Căminăda
  - Limită zonă reglementată
  - Limită zonă studiată
  - Limită parcele vecine
  - Drum / circulații
  - UTR L3 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
  - Suprafață edificabilă
  - Zonă protecție a rețelei de curent electric (12,00m)
  - Linie de curent electric
  - Acces pietonal pe parcelă
  - Acces auto pe parcelă

Beneficiar:	DAN HORATIU-TRAIAN și DAN VALERICA jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Cămin Dumbăviți, nr. 1488	Proiect nr.	04/2023
Titlu proiect:	PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SEMI-CORP CĂMERE CU FUNCȚIUNI COMEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREER) jud. Sibiu, loc. Căminăda, str. Livezi, nr. FN.	Faza	PUZ
Titlu planșă:	PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE	Planșa nr.	U02

**S.C. LUX HOUSE PROIECT S.R.L.**  
 jud. Sibiu, com. Răd. Șelărești, LA nr. 872, str. 188  
 J32/1728/2023

**LUX**

Specificație	Nume	Semnatura	Scara
Proiectat	ing.urb. MINEA Alenandra Lucia		1:500
Desenat	ing.urb. MINEA Alenandra Lucia		1:500

COND. GN. PE/DN.90/ PRES.REDUSA/SUBTERANA

NOTA:  
 Orice modificare la proiect se face doar cu acordul proiectantului  
 Orice modificare de proiect al neconvenarea proiectantului în fața detentorului și în baza răspunderii  
 Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. LUX HOUSE PROIECT S.R.L. și în baza actului nr.26/1996 privind dreptul de autor.  
 Utilizarea taboului se va conforma celor pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizația expresă a proiectantului.



Nr. ETM 91581/04.12.2023

Către

**OANCEA MARIUS VIRGIL ,**  
Șelimbăr, Str. Nicolae Titulescu, nr. 15, jud. Sibiu .

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la SNTGN Transgaz SA cu nr. ETM 85409/10.11.2023, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI în loc. Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, CF nr. 114757, 114756, jud. Sibiu**, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse, se emite:

**AVIZ FAVORABIL**

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

Menționăm că acest aviz este emis strict pentru lucrarea specificată în Certificatul de urbanism Nr. 277 din 18.04.2023 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie, iar pentru amplasarea în zonă a altor obiective trebuie depusă o nouă documentație, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 al MEC, MTCT și MAI (publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003).

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

**DIRECTOR GENERAL**  
**STERIAN ION**





**DENUMIRE PROIECT:** PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE  
PENTRU SENIORI ȘI CORP CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI  
CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)  
**AMPLASAMENT:**  
Jud. SIBIU, loc. CISNĂDIE, str. LIVEZII, nr. FN1  
CF. 107838  
**INITIATORI:**  
DAN HORĂȚIU - TRAIAN ȘI DAN VALERICA  
Jud. SIBIU, loc. SIBIU, str. CALEA DUMBRĂVIILOR, nr. 149B

S.N.T.G.N. TRAIAN EXPLOATĂ TERITORIUL A1 S.E.A.	7 S.A. AS
----------------------------------------------------------	--------------

03.04.2024





AVIZ CONDITIONAT

S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.  
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997  
CIF :RO427320  
Sediul 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: 03.10.2023  
Numar de inregistrare : 516 SB

Catre: **OANCEA MARIUS VIRGIL**  
Adresa: **JUD. SIBIU, COMUNA SELIMBAR, STR. NICOLAE TITULESCU, NR.15**

**AVIZ CONDITIONAT**

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru : **"INTOCMIRE P.U.Z. CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, EXTINDERE RELETE STRADALE SI BRANSAMENTE UTILITATI " in JUD. SIBIU, ORAS CISNADIE, SATUL CISNADIOARA, STR. KONRAD, FN, CF 114757, 114756, C.U.NR.277/18.04.2023,** 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 impună 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.**

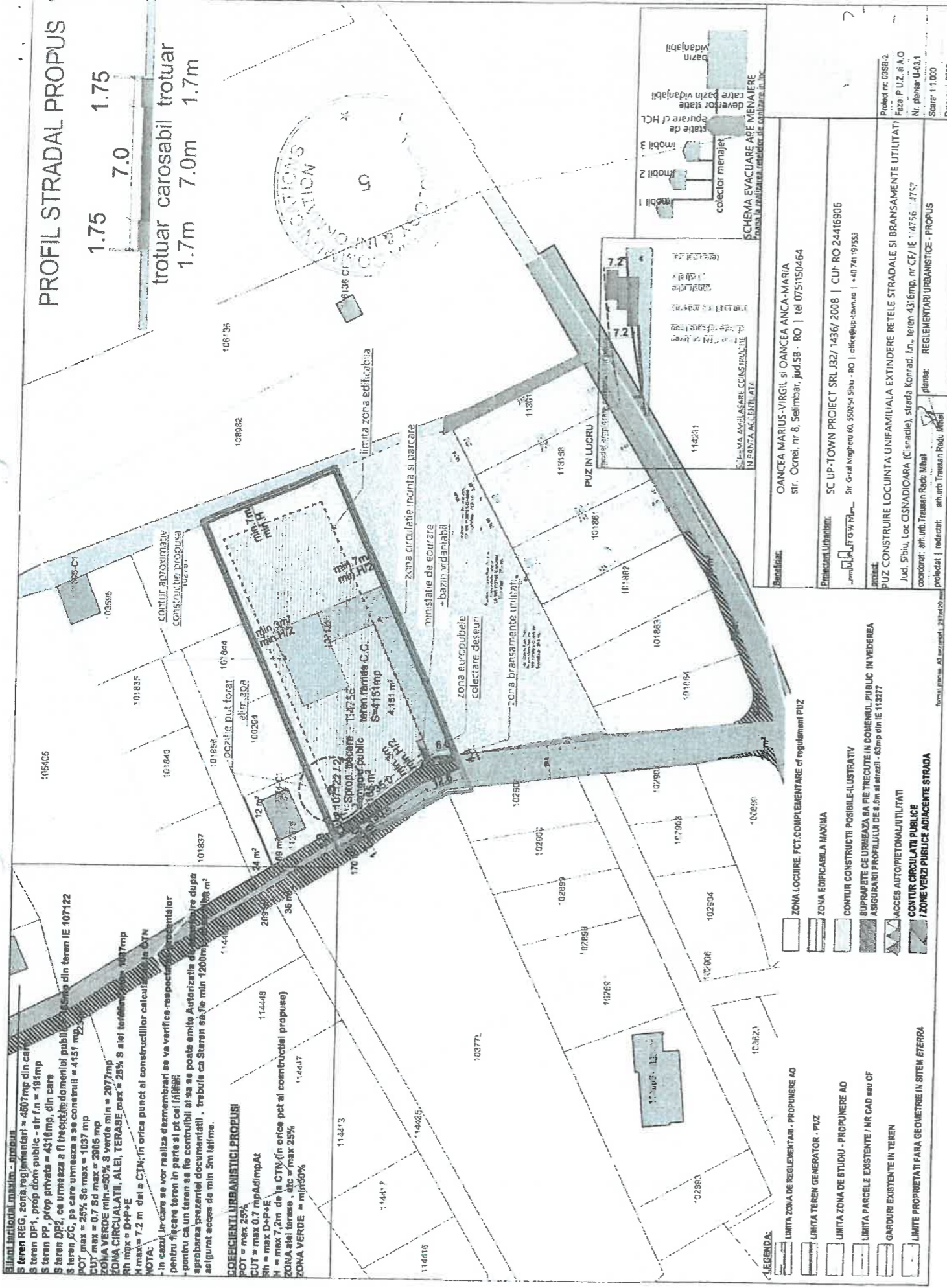
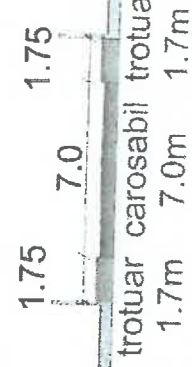
**Se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din prezentul aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terți.**

Responsabil eliberare Avize Tehnice,  
**Gabriela CHIRILA**





# PROFIL STRADAL PROPUS



**Situat la intersecția...**  
 S teren REG, zona reglementară = 4507mp din care  
 S teren DP4, prop dom public - str în = 191mp  
 S teren PP, ptop privată = 4316mp, din care  
 S teren DP2, ca irmeaza a fi trecut în domeniul public  
 S teren CC, pe care urmeaza a se construi = 4151 mp  
 POT max = 25% S c max = 1037 mp  
 CUI max = 0,7 Sd max = 2905 mp  
**ZONA VERDE** min = 50%, S verde min = 2077mp  
**ZONA CIRCULATI, ALEI, TERASE** max = 25% S aiei teren = 1037mp  
 S max = 0,4 P+E  
**NOTA:**  
 - In cazul în care se vor realiza dezmembrări se va verifica respectarea condițiilor  
 pentru fiecare teren în parte și pe cel în întreg  
 - pentru ca un teren să fie contribuabil și să se poată emite Autorizația de construire după  
 aprobarea prezentei documentații, trebuie ca teren să fie min 1200mp și să  
 asigure acces de min 5m lățime.

**COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI**  
 POT = max 25%  
 CUI = max 0,7 mpAd/mpAt  
 Sd = max D+P+E  
 H = max 7,2m de la CTM (în orice pct al construcției propuse)  
**ZONA ALEI TERASE** etc = max 25%  
**ZONA VERDE** = mijlociu

- LEGENDA:**
- [Symbol] LIMITA ZONA DE REGLEMENTARI - PROPUNERE AO
  - [Symbol] LIMITA TEREN GENERATOR - PUZ
  - [Symbol] LIMITA ZONA DE STUDIU - PROPUNERE AO
  - [Symbol] LIMITA PARCELE EXISTENTE / NR CAD sau CF
  - [Symbol] GARDIUR EXISTENTE IN TEREN
  - [Symbol] LIMITE PROPRIETATI FARA GEOMETRIE IN SISTEM ETERRA
  - [Symbol] ZONA LOCUIRE, FCT COMPLEMENTARE și reglement PUZ
  - [Symbol] ZONA EDIFICABILA MAXIMA
  - [Symbol] CONTUR CONSTRUCȚII POSIBILE-ILUSTRATIV
  - [Symbol] SUPRAPETE DE LIMEAZA SA FIE TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC IN VEDEREA
  - [Symbol] ASIGURARI PROFILULUI DE 8.0m și strada - 40mp din IE 11327
  - [Symbol] ACCES AUTOPIETONAL/UTILITATI
  - [Symbol] CONTUR CIRCULATI PUBLICE
  - [Symbol] ZONE VERZI PUBLICE ADJACENTE STRADA

**SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE**  
 Proiectant: SC ANCA ANCA-MARIA  
 Str. Ocnel, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO | tel 0751150464  
 CUI: RO 24416906  
 Str. G-ral Magheru 66, 59054 Sibiu - RO | office@anca-maria.ro | +40 741 19353

**SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE**  
 Proiectant: SC ANCA ANCA-MARIA  
 Str. Ocnel, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO | tel 0751150464  
 CUI: RO 24416906  
 Str. G-ral Magheru 66, 59054 Sibiu - RO | office@anca-maria.ro | +40 741 19353

**PUZ IN LUCRU**  
 Proiectant: SC ANCA ANCA-MARIA  
 Str. Ocnel, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO | tel 0751150464  
 CUI: RO 24416906  
 Str. G-ral Magheru 66, 59054 Sibiu - RO | office@anca-maria.ro | +40 741 19353

**SCHEMA EVACUARE APE MENAJERE**  
 Proiectant: SC ANCA ANCA-MARIA  
 Str. Ocnel, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO | tel 0751150464  
 CUI: RO 24416906  
 Str. G-ral Magheru 66, 59054 Sibiu - RO | office@anca-maria.ro | +40 741 19353

Proiectant: SC ANCA ANCA-MARIA  
 Str. Ocnel, nr 8, Selimbar, jud.SB - RO | tel 0751150464  
 CUI: RO 24416906  
 Str. G-ral Magheru 66, 59054 Sibiu - RO | office@anca-maria.ro | +40 741 19353  
 Proiect nr: 03882  
 Faza: P.U.Z. și A.O.  
 Nr. planșă: 04-01  
 Scara: 1:1000  
 Data: mai, 2023





S.C. SOMA S.R.L. J04/1782/1991  
Sediu: Str. Teiului nr. 11, Bacău, jud. Bacău  
CUI: RO946778  
Punct lucru Sibiu: str. Șelimbărului, nr. 90, loc. Cisnădie,  
Jud. Sibiu, Tel. 0269/988  
Email: sibi@soma.ro, soma.sibiu@gmail.com  
Web: www.somasibiu.ro



Către:	DI. OANCEA MARIUS VIRGIL cu domiciliul în jud. Sibiu, sat. Selimbar, str. nr. 15, CNP	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. 3639 / 05.10.2023
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 intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuinta unifamiliala, extindere rețele stradale și bransamente utilități, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, com. Cisnădie, sat. Cisnădioara, cod poștal, str. Konrad, nr. FN, sau înscris în CF nr. 114757, nr. topografic 114757, 114756.
- 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 intocmire PUZ cu aprobare HCL pentru construire locuinta unifamiliala, extindere rețele stradale și bransamente utilități.



Întocmit  
Ioana Popa

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.

COD : 9.1. – 02. – rev 1





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

Nr. 20608/20.11.2023

Referitor dosar nr.: 17363/6961/29.09.2023

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**  
**Nr. SB 96 din 20.11.2023**

Ca urmare a notificării depuse de **OANCEA MARIUS-VIRGIL** cu domiciliul în comuna Șelimbăr, sat \_\_\_\_\_ str \_\_\_\_\_ 5, județul Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 17363 din data 29.09.2023, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

**Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 11.10.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

**Planul Urbanistic Zonal – ”Construire locuință unifamilială, extindere rețele și bransamente utilități”, propus a fi amplasat în orașul Cisnădie, satul Cisnădioara, str. Konrad, FN, CF: nr. 114757, 114756, nr. cad. 114757,114756 județul Sibiu, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU

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

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0743.037.012;

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



**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:

Terenul studiat, proprietate a beneficiarilor Oancea Marius-Virgil și soția Oancea Anca-Maria (CF: 114757, 114756), este situat în intravilan satului Cisnădioara cu folosință actuală: fâneață.

Zona de reglementare stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 11702/09.06.2023 are o suprafață de 4507 mp, din care: nr CF 114756 – 4151 mp, nr. CF 114757 – 165 mp. Pentru accesul la parcelă se va utiliza strada Konrad prin drumul 106D.

Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie încadrarea urbanistică în zona L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici în regim de înălțime S+P+E, D+P+E ce vizează tendința actuală de dezvoltare.

Regimul de înălțime maxim admis prin Avizul de Oportunitate este de D+P+E.

**Bilanțul teritorial maxim - propus:**

Suprafață teren – zonă reglementată : 4507 m<sup>2</sup> din care:

- suprafață teren propusă domeniului public: str. FN: 191 m<sup>2</sup>;
- suprafață proprietate privată: 4316 m<sup>2</sup>, din care:
  - suprafață teren ce urmează a fi trecut în domeniul public: 165 m<sup>2</sup>;
  - suprafață teren pe care urmează a se construi: 4151 m<sup>2</sup>;

Zonă verde min. 50% : 2077 m<sup>2</sup>;

Zonă circulații, alei, terase max. 25 % : 1037 m<sup>2</sup>.

Pentru bilanțul teritorial al zonei studiate, valorile maxime privind procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se prezintă astfel:

Indice	Maxim propus
POT	25% (1037 m <sup>2</sup> )
CUT	0,7 (2905 m <sup>2</sup> )

Se prevăd platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi gestionate de societăți autorizate, în baza unor contracte.

Alimentarea cu apă se va asigura din surse proprii - puț forat.

Apele menajere rezultate vor fi colectate și deversate într-o ministație de epurare și într-un bazin vidanjabil.

Pentru acest plan s-a emis Avizul de Amplasament fără asigurarea utilităților apă-canal nr. 13258 din 11.05.2023, emis de către S.C. APĂ CANAL S.A, Sibiu.

Conform punctului de vedere nr. 7344/MB din data de 23.10.2023, emis de Administrația Bazinală de Apă Olt, Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu:

- planul nu se înscrie în lista lucrărilor și categoriilor de activități pentru care este necesară solicitarea și obținerea reglementării din punct de vedere al gospodăririi apelor;
- nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărire a apelor.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

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

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0743.037.012;

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



**b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:**

Pentru aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal s-a emis Avizul de oportunitate nr. 23882/19.12.2022 de către Primăria Orașului Cisnădie;

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

- L2 Subzona locuințelor individuale și colective mici S+P+E, D+P+E situate în noile extinderi propuneri de zonificare: construcții, zonă de protecție a apelor, zonă liberă;
- stabilirea condițiilor de ocupare și utilizare a terenului P.O.T.; C.U.T., Hmax.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

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: nu e cazul;

b) natura cumulativă a efectelor: nu e cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): conform punctului de vedere emis de către Direcția de Sănătate Publică a Județului nr. SB-10991/29.08.2022: "nu este necesară eliberarea Notificării privind Asistența de Specialitate de Sănătate Publică";

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:

a) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu e cazul;

b) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

c) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu se află în sit NATURA 2000.

**Condițiile de realizare a planului:**

- respectarea prevederilor planului aprobat;

- respectarea legislației de mediu în vigoare;

- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în conformitate cu Legea nr. 24/2007;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

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

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0743.037.

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



-se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:** elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar: 20.09.2023 și 25.09.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar 13.11.2023) și pe site-ul A.P.M. Sibiu în 08.11.2023

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

**Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale, fiecare având un număr de 4 (patru) pagini, semnate și ștampilate: 1 ex. pentru solicitant, 2 ex. se arhivează la A.P.M. Sibiu.**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ciprian ȘIMULESCU**



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

**ÎNTOCMIT,  
Consilier Oana-Maria NEGREU**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

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

e-mail: [office@apmsb.anpm.ro](mailto:office@apmsb.anpm.ro); Tel. 0269/422.653, 0743.037.012;

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



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

e-mail : [secretariat@dps Sibiu.ro](mailto:secretariat@dps Sibiu.ro) ; website : [www.dps Sibiu.ro](http://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 – 10991/29.08.2023**

Către

**OANCEA MARIUS-VIRGIL**

**Sat Șelimbăr (Com. Șelimbăr), Str. Nicolae Titulescu, Nr. 15,  
Jud. Sibiu**

La solicitarea Dvs. înregistrată la D.S.P. Jud. Sibiu cu nr. SB – 10991 din  
29.08.2023, pentru proiectul:

**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE  
STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”**

**din: Loc. Cisnădioara (Oraș Cisnădie), Str. Konrad, Nr. FN, CF 114757,  
114756, Județul Sibiu,**

vă comunicăm că *nu este necesară eliberarea Notificării privind Asistența de  
Specialitate de Sănătate Publică.*

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





36849/14.12.2023

**OANCEA MARIUS VIRGIL**

Adresă de corespondență: linpartnersibiu@gmail.com

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 - locuință unifamilială, pe terenul situat în orașul Cisnădie, loc componenta Cisnădioara, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 8399,50 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 1887,60 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 513,25 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°42'34.76" latitudine N; 24°07'27.08" longitudine E.

**Avizul este condiționat de:**

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 277 din 18.04.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 7,20 m, respectiv cota absolută maximă de 520,45 m (513,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,20 m înălțimea maximă a construcției);
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;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

**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



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, lămpioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

(E-signed)

Director General

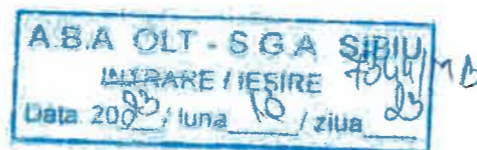
Nicolae STOICA



Către: **OANCEA MARIUS VIRGIL**

Str. Nicolae Titulescu, nr. 15, Șelimbăr, jud. Sibiu

C.N.P.: 1760619320794



Referitor la: emitere punct de vedere

Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu la numărul nr. 7 131 din 12.10.2023, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodărirea apelor pentru investiția: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRAMȘAMENTE UTILITĂȚI**, oraș Cisnădie, sat Cisnădioara, str. Konrad, FN CF 114757, CF 114756, județ Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 277 din 18.04.2023 de către Primăria Orașului Cisnădie, vă comunicăm următoarele:

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

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

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

▪ Tariful serviciului de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, este de de 400,00 lei plus TVA (19%) 76,00 lei , **TOTAL = 476,00 lei.**

Adresa de corespondență

Adresa: str. Autogării, nr. 10, cod 550135, Sibiu, jud. Sibiu  
Tel. +40 269 236 726, Fax +40 269 233 660  
E-mail: dispecerat.sb@dao.rowater.ro

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

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

Cu respect,

DIRECTOR,  
Ing. Sandu Mircea BÎRS



INGINER ȘEF,  
Ing. Sebastian Nicolae FORIR

Avize și Autorizații,  
Ing. Ioana TILFAN

CT 75 din 23.10.2023

F-RS-3/ 1 743 / 23.10.2023 /Avize și Autorizații



SERVICIUL RUTIER

NESECRET  
SIBIU

Nr. 389242 din 21.09.2023  
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

Domnul OANCEA MARIUS VIRGIL  
Mun. Sibiu, str. Argeșului, nr. 6, jud. Sibiu

Beneficiari: OANCEA MARIUS VIRGIL

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu – Serviciul Rutier la data de 18.09.2023, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii avizului poliției rutiere pentru amenajarea accesului obiectivelor social-economice la drumul public, respectiv „Construire locuință unifamilială, extindere rețele stradale și branșamente utilități” pe terenul situat în intravilanul localității Cîsnădie, conform *Certificatului de urbanism numărul 277 din 18.04.2023* eliberat de către Primăria Orașului Cîsnădie, 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 Cîsnădie, astfel încât să nu fie pusă în pericol siguranța traficului rutier;

➤ conform documentației depuse, amplasarea construcțiilor, împrejuririle, străzile, modificările și completările ulterioare vor respecta prevederile *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor*;

➤ pentru accesul la strada principală va fi construit un drum sau mai multe drumuri colectoare, în funcție de situație;

➤ accesul la drumul public, atât cel pietonal cât și cel auto, se va executa, conform normativelor STAS și se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului public;

➤ la demararea lucrărilor de construire se va solicita avizul poliției rutiere și al administratorul drumului, pentru amenajarea accesului la drumul public în baza unui dosar<sup>1</sup> ce trebuie să conțină, obligatoriu, următoarele documente:

- cerere conform modelului prevăzută de *art. 52 alin. 1 Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor*;
- proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit;
- punctul de vedere, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (*autostradă, drum expres*).

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

- memoriu de prezentare a lucrării;

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

- 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, B2, 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 documentația<sup>2</sup> 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 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.

**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 Consiliul Județean Sibiu pentru drumurile aflate în administrare și avizul Consiliului Local al Orașului Cisnădie semnalizarea rutiera incompletă 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 ȘEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE  
AL JUDEȚULUI SIBIU**

*Comisar-șef de poliție,*  
**TARNU LUCIAN-IOAN**

**ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER**  
*Comisar-șef de poliție,*  
**MAXIM BOGDAN VALENTIN**

Red. NID / S.R. / 2 ex. în 21.09.2023

<sup>2</sup> 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 AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
Inspectoratul pentru Situații de Urgență  
"Cpt. Dumitru Croitoru" al județului Sibiu



**AVIZ**  
**de**  
**AMPLASARE ÎN PARCELĂ**  
**nr. 68/23/SU-SB din 14.09.2023**

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 4047922 din 29.08.2023, adresată de către **OANCEA MARIUS VIRGIL**, cu domiciliul/sediul în Șelimbăr, sat Șelimbăr, str. \_\_\_\_\_, 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 construire locuință unifamilială, extindere rețele  
și bransamente utilități"

dispusă în Cisnădie, localitatea Cisnădioara, str. Konrad, fn, nr. CF 114757 și 114756, nr. cad. 114757 și 114756, 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,

TREFAȘ LUCIAN

15.09.2023



Nr. Poi.	X (m)	Y (m)
1	467405.459	432650.862
2	467359.155	432627.134
3	467358.908	432626.880
4	467370.685	432609.884
5	467381.076	432604.296
6	467392.773	432616.330
7	467396.508	432668.875
8	467397.405	432663.326
9	467412.823	432676.896
10	467446.296	432692.870
11	467439.005	432697.261
12	467434.348	432614.136
13	467405.459	432650.862



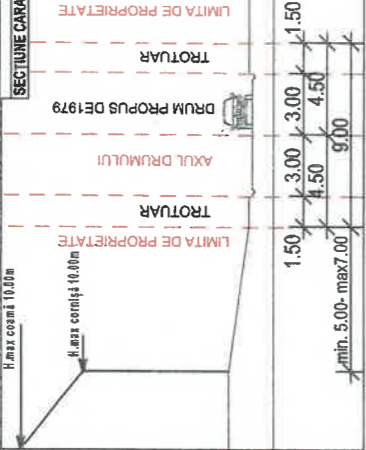
**DAN HORAȚIU-TRAIAN și DAN VALERICA**  
 Valerica  
 jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Calea Dumbrăvi,  
 nr. 1468

**PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CADRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)**  
 jud. Sibiu, loc. Clenădie, str. Livezi, nr. FN;  
 - **Proprietar:** DAN HORAȚIU-TRAIAN și DAN VALERICA  
**CF 107838 Clenădie**

- Amplasament și suprafețe:  
 jud. Sibiu, loc. Clenădie, str. Livezi, F.N.  
 C.F. nr. 107838 Clenădie, nr. cad. 107838 = 4.100 mp din act  
 = 4.150 mp măsurată  
 - H. maxim propus:  
 - coamăleic = 10,00 m de la c.m  
 - cornișă = 7,00 m de la c.m

**BILANT TERITORIAL:**  
 - Suprafață totală teren care a generat PUZ conform CU - 10.006,0 mp

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



**LEGENDA:**

- Limită teren CF nr. 107838 Clenădie
- Limită zonă reglementată
- Limită zonă studiată
- Limită parcelă
- Drum / circulații
- Zona verde amenajată pe parcelă
- Teren ocidat domeniului public
- Suprafețe edificabile
- Propuneri mobile
- Circulații auto/pletonale pe lot
- Zona protejată a rețelei de cureni electrice(12.00m)
- Linie cureni electrice
- Acces pietonal pe parcelă
- Acces auto pe parcelă

**SECTIUNE CARACTERISTICA A-A**

28/23,50-53  
 OS. 19. 0023

INSPECTORUL SITUATII SI AL JUDEȚULUI SIBIU VIZAT ȘI ȘTAMPĂ MĂSCĂRIȘIARE Nr. 1

Beneficiar:	DAN HORAȚIU-TRAIAN și DAN VALERICA jud. Sibiu, loc. Sibiu, str. Calea Dumbrăvi, nr. 1468	Proiect nr.	04/2023
Titlu proiect:	PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE PENTRU SENIORI ȘI CORP CADRE CU FUNCȚIUNI CONEXE (CABINET MEDICAL, SALON RECREERE)	Faza	PUZ
Titlu planșă:	PLAN MOBILARE POSIBILĂ	Planșă nr.	U05
Nume	LEX HOUSE PROIECT S.R.L.		
Specificatie	lex		
Sef proiect	arch.urb. MINEA Alexandra Lucia		
Proiectat	arch.urb. MINEA Alexandra Lucia		
Desenat	arch.urb. MINEA Alexandra Lucia		

**NOTA:**  
 Orice modificare la proiect se face doar cu acordul proiectantului. Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. LUX HOUSE PROIECT S.R.L. și întra sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea trebuie să se facă conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizație expresă a autorului.



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

## STUDIU GEOTEHNIC

Privind condițiile de fundare pe amplasamentul din  
intravilan loc. Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, jud. Sibiu  
pentru

**„ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ  
EXTINDERE REȚELE STRADALE  
ȘI BRANȘAMENTE UTILITATI”**

**- FAZA: P.U.Z. -**

Imobile înscrise în C.F. nr. 114656, 114657 Cisnădie

Beneficiar: **OANCEA MARIUS-VIRGIL**

Inginer geolog: **MATEIU Adrian-Ioan**



**MATCON GEOCAD S.R.L.**

Page 1

## FIȘĂ DE PROIECT

DENUMIRE LUCRARE: Studiu geotehnic privind proiectul în scopul:  
**“ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITATI”**

– imobile înscrise în C.F. nr. **114656, 114657 Cisnădie**

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

BENEFICIAR: **OANCEA MARIUS-VIRGIL**

DATA ELABORARE: **Septembrie 2023**

AMPLASAMENT: **intravilan loc. Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, jud. Sibiu**

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



## CUPRINS

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

## I. INTRODUCERE

### I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament

Prezentul studiu geotehnic se întocmește conform NP 074-2022, la cererea proiectantului, pentru documentație faza **P.U.Z.** În acest sens studiul geotehnic nu necesită verificare la cerința AF. Vor fi evaluate condițiile geotehnice preliminare pentru oportunitatea investiției.

*Denumire obiectiv:* Elaborare proiect pentru: **ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITATI**".

*Adresă amplasament:* Amplasamentul este situat în intravilan loc. Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, jud. Sibiu.

### I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

Obiectivul vizat este elaborarea proiectului pentru PUZ în scopul: **ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITATI**", care se încadrează în categoria de importanță D (**redușă**) - conform H.G. 766/21 noiembrie 1997 publicat în MO nr. 352 din 10 decembrie 1997 "Hotărâre pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții" Anexa 3. În vederea definerii preliminare a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Valori seismice	Accelerația 0,20g	2
Riscul geotehnic	<b>REDUSĂ</b>	<b>9</b>
Categoria geotehnică		1

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

## II. DATE DE INTERES GENERAL

### II.1 Geomorfologia și geologia regiunii

Localitatea Cisnădioara cuprinde două trepte de relief: - zona Munților Cibinului și ai Lotrului (la sud); - zona Depresiunea Sibiului sau a Cibinului (la nord). 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 treapta: Depresiunea Sibiului sau Cibinului este situată între Munții Cibinului și ai Lotrului la sud-vest și Podișul Tîrnavelor la nord-est.

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

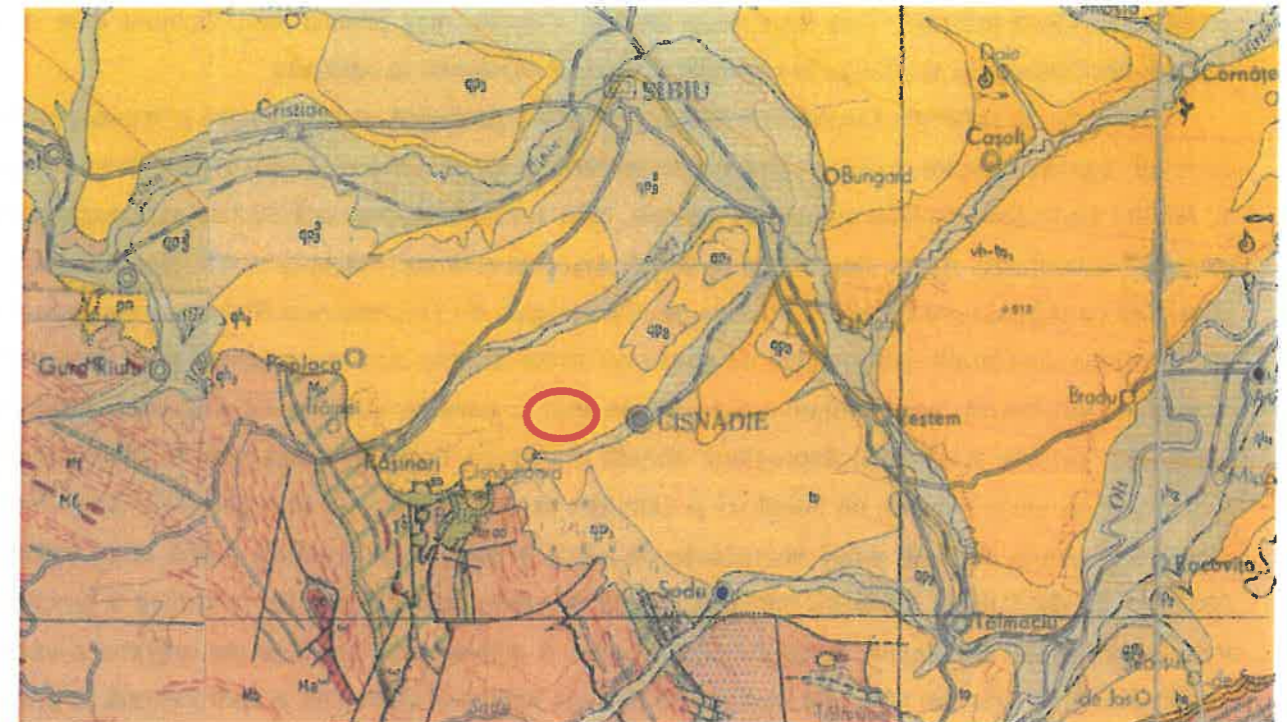
Din punct de vedere **geomorfologic** perimetrul este situat în sudul Bazinului Transilvaniei, bazin format în timpul mișcărilor geo-tectonice din faza Iaramica, ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic și a evoluat pe un fundal rigid, începând din Paleogen. În timpul neozoicului,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

Din punct de vedere geologic, zona aparține unității structurale majore Depresiunea Transilvaniei, aici fiind prezente formațiuni aparținând pontianului, pleistocenului și holocenului.

Sunt reprezentate de argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri, toate având ca suport un pachet de marne argiloase de vârsta pontiană.

Din punct de vedere al structurii terenului, perimetrul cercetat este caracterizat prin depozite specifice de luncă având o stratificație neuniformă și încrucișată și anume sub stratul de sol vegetal și umplură de pământ argilos de culoare galben-marونیu, urmează depozite de bolovăniș cu pietriș și nisip cu intercalații lentiliforme.

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



**LEGENDA:**

qh <sub>2</sub>	pietrișuri și nisipuri, cuaternar-holocen superior
to	breci, conglomerate, nisipuri, marne, tufuri sare, cuaternar-holocen inferior
qp <sub>3</sub>	blocuri, pietrișuri, argile nisipoase, cuaternar-pleistocen superior
pn	nisipuri, argile marnoase, pietrișuri, neogen-pliocen-pannonian
qp <sub>sup</sub>	- depozite proluviale, pietrișuri, nisipuri-pleistocen superior-cuaternar
vh-bs <sub>1</sub>	- calcare, gresii, nisipuri, pietrișuri-bessarabian-volihinian-sarmatian-miocen-neogen
	depozite proluviale

## II.2 Repere climatice și hidrologice

**Clima.** Având în vedere relieful și poziția geografică, zona localității Cisnădioara se caracterizează printr-o temperatură medie anuală de 8°C, media lunii iulie fiind de 19,4°C, iar cea a lunii ianuarie de - 4,2°C, temperaturi specifice unui climat temperat-continental. În

depresiune se înregistrează și frecvente inversiuni termice puse în evidență de observațiile de la stațiile meteorologice Sibiu și Păltiniș. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 600-700 mm. Localitatea Cisnădioara 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:** ~8°C.
- **Precipitații:** ~600-700 mm/an.

### **II.3 Adâncimea de îngheț.**

Conform STAS 6054/77 aceasta este 80-90 cm.

### **II.4 Zonalitate seismică**

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

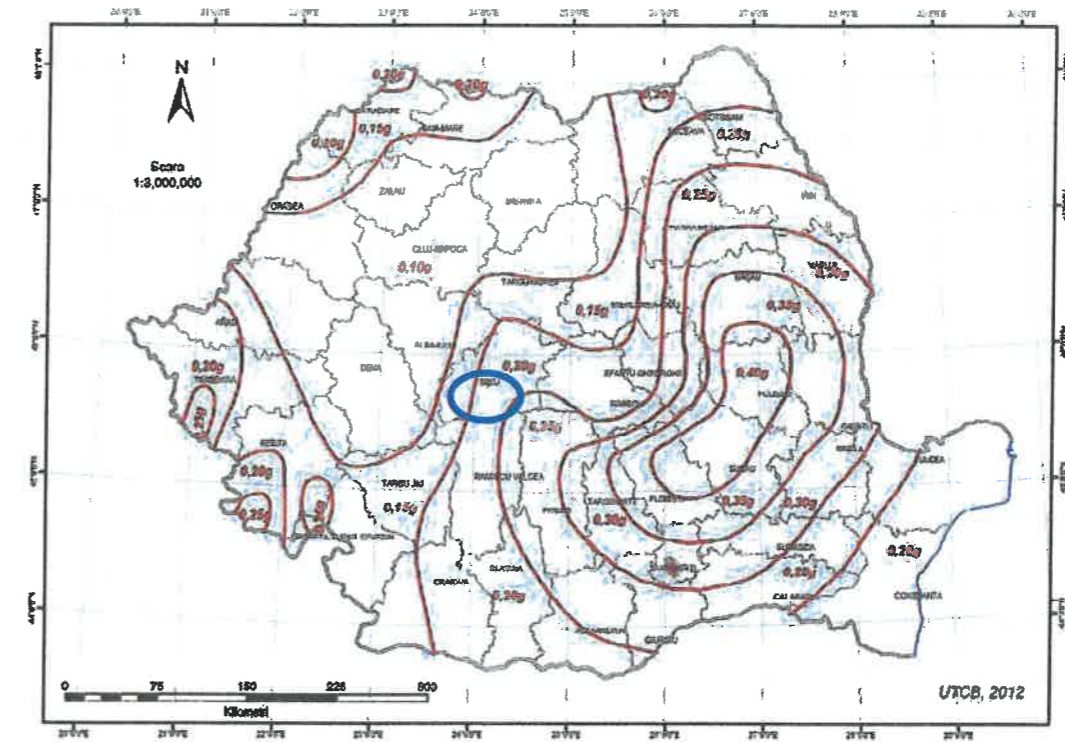
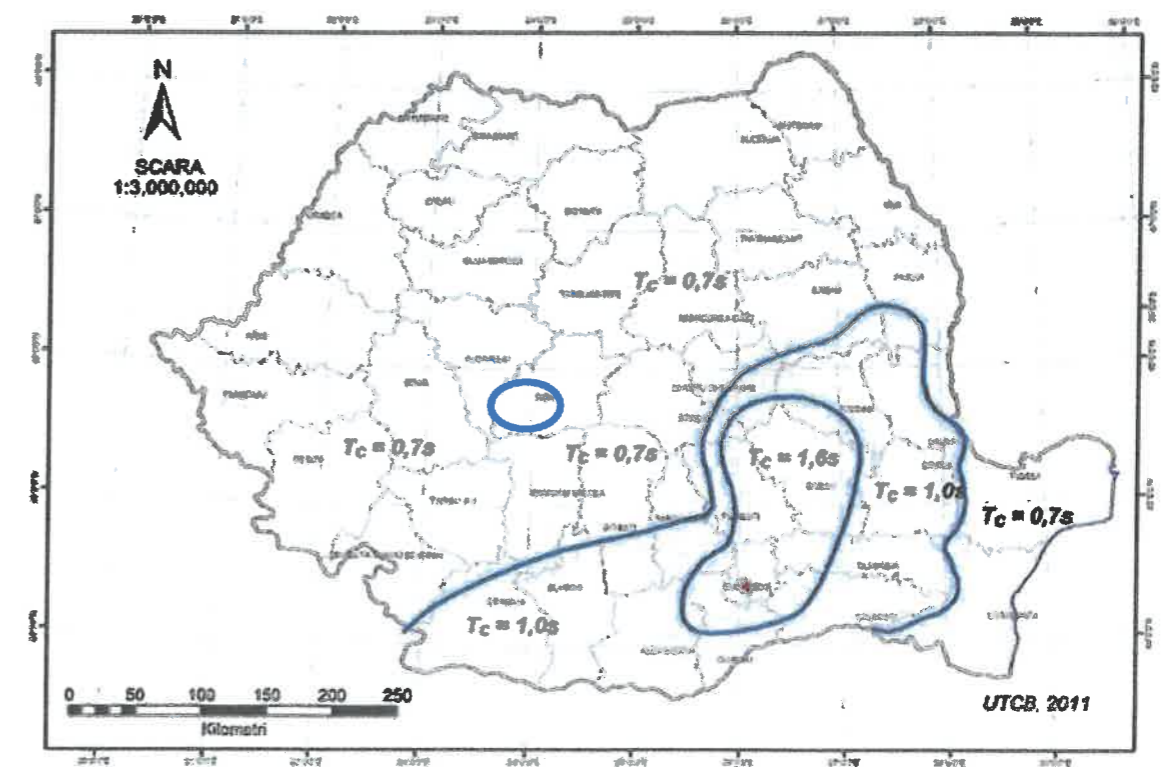


Figura 3: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colt),  $T_c$  a spectrului de răspuns.



## II.5 Istoricul antecedentelor terenului.

Nu se cunosc probleme semnificative ale acestuia.

## II.6 Vecinătăți.

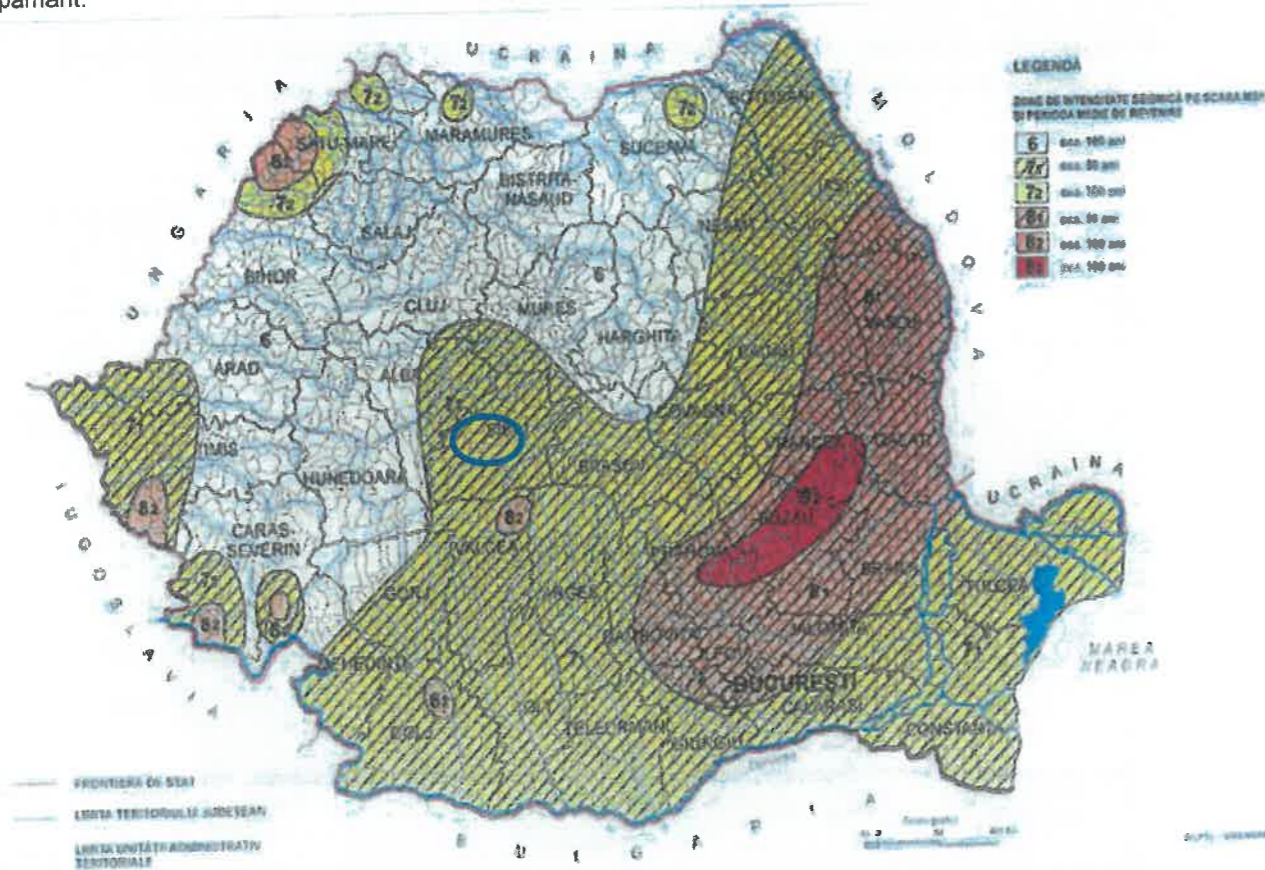
În vecinătatea amplasamentului sunt construcții asemănătoare în regim de înălțime parter.

## 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 localitatea Cisnădioara, se știu următoarele:

- **Cutremurele de pământ** - în conformitate cu anexa nr. 1, localitatea Cisnădioara, se încadrează în zona cu intensitatea seismică pe scara MSK este 7<sub>1</sub>, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani (conf. SR 11100/1-92) (Fig. 5).

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



❖ **Inundații** - în conformitate cu anexa nr. 4a, localitatea Cisnădioara, nu se încadrează în zona cu risc de inundații. (Fig. 5).

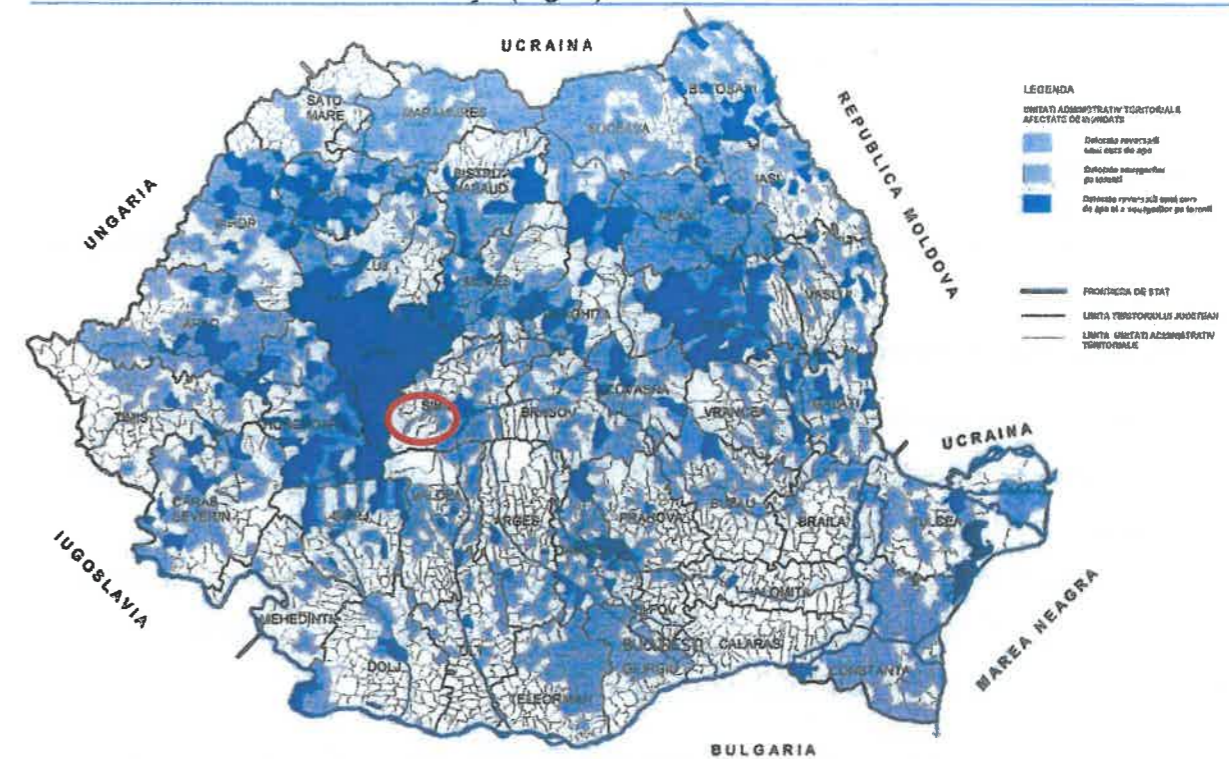


Figura 5: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Inundații.

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

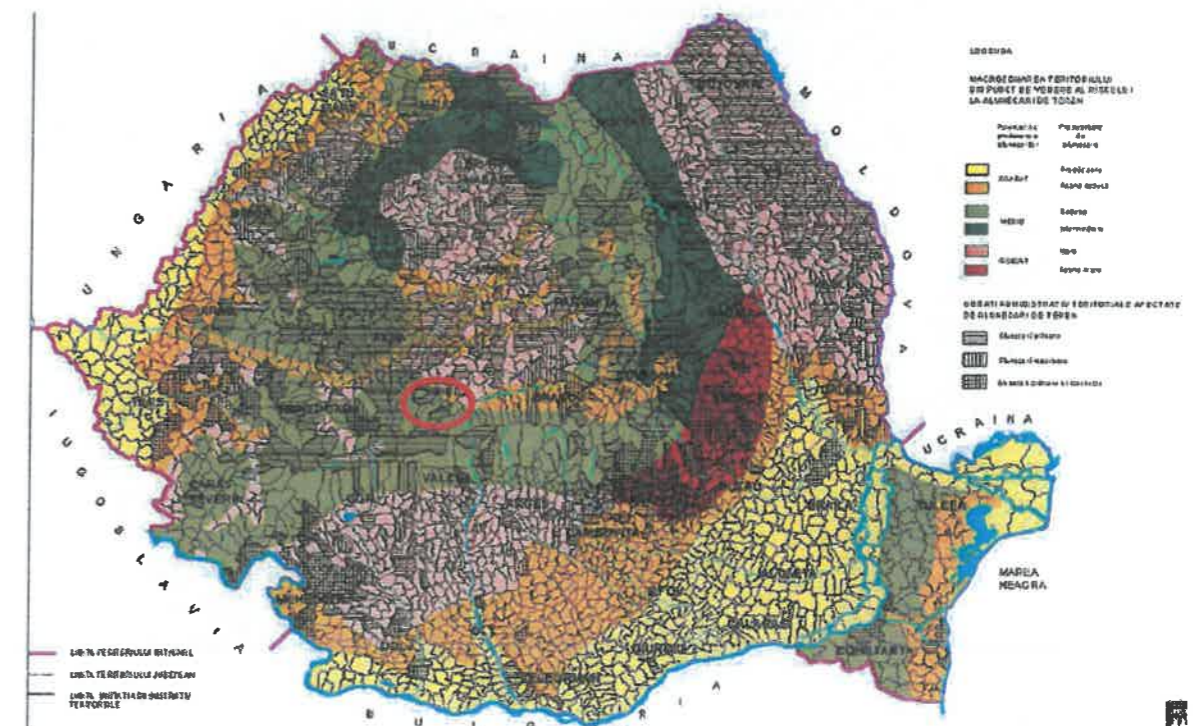


Figura 6: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Alunecări de teren, anexa 6.

### III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN

#### III.1 Metodologia de lucru

Prezenta lucrare a fost realizată în mai multe etape după cum urmează:

- ✓ documentare asupra amplasamentului;
- ✓ investigație preliminară;
- ✓ realizarea forajului;
- ✓ stabilirea nivelului hidrostatic;
- ✓ interpretarea rezultatelor și elaborarea studiului geotehnic după normele în vigoare.

#### III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea

Conform Tabel I.1 din NP 074-2022 (Cerințe cu caracter minimal privind interdistanța dintre forajele geotehnice și numărul acestora), s-a efectuat un **Foraj F1** în data de 18.09.2023.

Studiul geotehnic a fost elaborat în intervalul 18.09.2023-20.09-2023.

#### III.3 Analiză preliminară

Analiza preliminară a presupus identificarea și studiul în teren a succesiunii geologice din arealul amplasamentului, urmat de localizarea puncteluide foraj. Amplasamentul cercetat este situat în localitatea Cisnădioara, str. Konrad, nr. FN, județul Sibiu.

#### III.4 Prospekțiune geotehnică prin foraje

La cererea proiectantului, lucrările de cercetare geotehnică ale terenului din amplasament a constat în executarea unui foraj pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor ce alcătuiesc terenul de fundare.

Stratificația terenului:

##### Forajul 1:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.50 m --> sol vegetal și umplutură de pământ argilos de culoare cafenie cu resturi vegetale;
- ❖ 0.50 m - 1.50 m --> argile prăfoase - nisipuri cafenii cu intercalații de nisipuri ruginii active din punct de vedere al contracției-umflării;
- ❖ 1.50 m - 4.50 m --> prafuri argiloase -- argile cafenii-cenusii, șistoase;

### III.5 Nivel hidrostatic

Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 2,5 - 2,7 m, și pot apărea infiltrații mai puternice în funcție de precipitații.

Stratul de argilă prăfoasă are o textură laminară șistoasă, structura fiind granulară fină.

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

## IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ

### IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică

Terenul de fundare, constând din argile prăfoase - nisipuri cafenii cu intercalatii de nisipuri ruginii a fost încadrat la un teren mediu de fundare (Tabel A.2- NP 074-2022) cu punctaj specific egal cu 3.

Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 2,5, în consecință punctajul specific va fi 1.

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

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

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

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

Factorii de avut in vedere	Descriere	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterana	Fără epuismențe	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Redusă	2
Vecinatati	Fără riscuri	1
Valori seismice	Acceleratia 0,20g	2
Riscul geotehnic	<b>REDUS</b>	<b>9</b>
Categoria geotehnică		<b>1</b>

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

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

Valoarea de bază a presiunii convenționale de calcul conform NP 112/2014, Tabelul D.4 :  $P_{conv} = 275 \text{ Kpa}$  – valabilă pentru  $D_f = 2\text{m}$ . și  $B = 1\text{m}$ .

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

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

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

unde:

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

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

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

Având în vedere stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor, se recomandă următoarele:

❖ Stratul bun de fundare poate fi: argile prafoase - nisipuri cafenii cu intercalatii de nisipuri ruginii.

❖ Adâncimea minimă de fundare:  $D = -1,20 \text{ m}$ . față de c.t.n., adâncime ce asigură protejarea pământului de sub talpa fundației împotriva variației sezoniere a umidității.

## IV.3 Stabilitatea generală și locală

În zonă au fost observate probleme de stabilitate, mici accidente structurale în partea de sud la 50 m de amplasamentul studiat. Terenul fiind lipsit de gropi de împrumut. Amplasamentul este localizat pe o suprafață înclinată cu pantă medie de aproximativ 8-9%.

## V. CONCLUZII

### V.1 Concluzii și recomandări

Se recomandă:

- în cazul în care la cota de fundare apar umpluturi locale recente sau strate plastic moi, nedepistate prin lucrările de prospectare, acestea se vor excava integral.
- locul ales pentru construcții să fie bine curățat și nivelat, nu se permite stagnarea apei în săpăturile de fundare.

- sunt necesare măsuri de armare a fundațiilor și structurii (centuri+sâmburi din beton armat).
- talpa fundației va pătrunde cel puțin 20 cm în stratul bun de fundare.
- pământul rezultat de la excavare va fi împrăștiat pe suprafețe întinse, nu va depăși 50 cm grosime, sau va fi depozitat în afara amplasamentului.
- se vor executa hidroizolații cu dren de preluare a apelor de infiltrații.
- executarea trotuarelor se va face cu înclinație spre exterior.
- apele de ploaie se vor îndepărta cât mai departe de construcții, prin burlane și rigole special amenajate.
- la proiectare se va ține cont de normativul P-100-1/2013 din care rezulta faptul că seismicitatea este de gradul V zona "D" având  $a_g = 0.20g$  și  $T_c = 0.7$ , s.a.
- adâncimea de îngheț dată de STAS 6054/77 este de 0,80-0,90 m.

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

**NOTA: Conform NP 074-2022 intrat în vigoare la data de 19.02.2023 prin Ord. 27/2023, pentru documentațiile geotehnice faza PUZ nu este necesară verificarea de către un verificator de proiecte atestat cu cerința AF.**


Intocmit:

Inginer geolog: MATEIU Adrian-Ioan



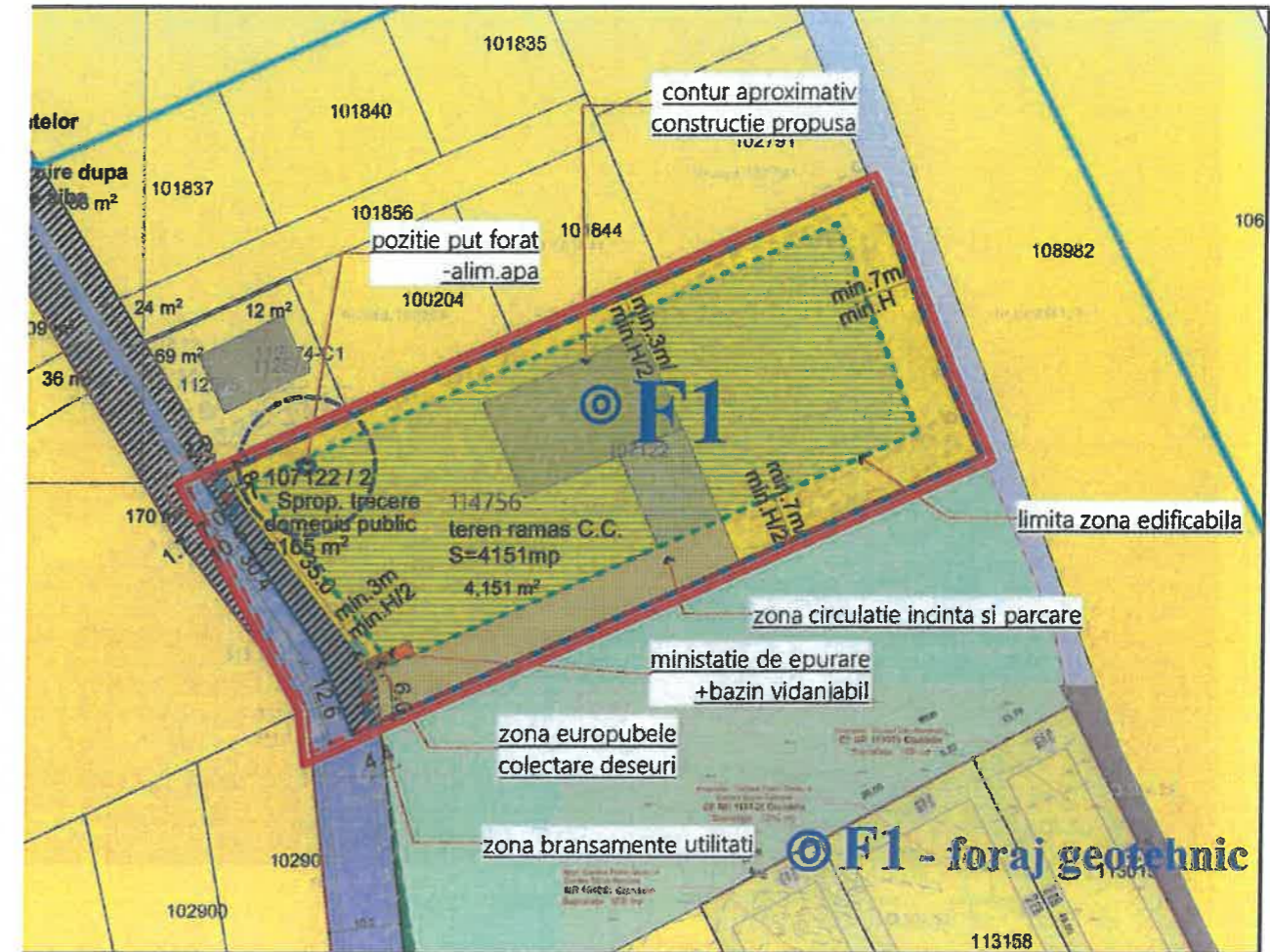
V.2 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ




 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITATI"	FAZA <b>P.U.Z.</b>
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: <b>PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ</b>	Planșa nr. G-1
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
<b>Beneficiar</b>	OANCEA MARIUS-VIRGIL		




Page 15

V.3 PLAN DE SITUAȚIE



 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "ÎNTOCMIRE PUZ CU APROBARE HCL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ EXTINDERE REȚELE STRADALE ȘI BRANȘAMENTE UTILITATI"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: <b>PLAN DE SITUAȚIE</b>	Planșa nr. G-2
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiar	OANCEA MARIUS-VIRGIL		

V.4 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1

FIȘA DE STRATIFICAȚIE A FORAJULUI F1								
Cota foraj		Cota apa	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. si felul probei	Cota proba	
F.	N.M.						F.	N.M.
0.00	0.00						0.00	0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					<b>F1</b>			
0.50			0.50		sol vegetal			
1.50			1.00		argile prăfoase - nisipuri cafenii cu intercalații de nisipuri ruginii			
4.00		2.50	2.50		prafuri argiloase - (argile cafenii cenușii - șistoase)			



Intocmit,  
Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1468 / 2023

Întocmit astăzi, **31/05/2023**, privind cererea **40176** din **27/04/2023**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

- Beneficiar:** CHILOM STEFAN DANIEL
- Executant:** Chilom Stefan Daniel
- Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic in vederea construirii locuinta unifamiliala, extindere rețele stradale si bransamente utilitati -PUZ
- Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
-	26.04.2023	Înscris sub semnatura privata	Chilom Stefan Daniel
-	26.04.2023	Înscris sub semnatura privata	Chilom Stefan Daniel

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1468 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. 40176/27.04.2023, recepție tehnică pentru imobilul înscris în CF 114757 și CF 114757 CISNADIE, 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
114757	Avertizare	Receptia 2003566: Imobilul TR-940-1 se suprapune cu terenul 114757 din stratul permanent!
114756	Avertizare	Receptia 2003566: Imobilul TR-940-1 se suprapune cu terenul 114756 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
**MIHAELA MARIANA GEANA**

Mihaela-  
Mariana  
Geana

Digitally signed by  
Mihaela-Mariana  
Geana  
Date: 2023.05.31  
09:18:48 +03'00'

