

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA nr.**

**PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**"MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879 " în CISNĂDIE, STR. SIBIULUI NR. FN, CF. 115879, 113404, 114180, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, beneficiar ORASUL CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA**

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

Analizând Referatul de aprobare nr. 21613/27.09.2024 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 21661/27.09.2024 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, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. \_\_\_\_\_

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

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 "Modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 si construire scoala, sala de sport, teren de sport si gradinita pe cf. 115879 " în Cîsnădie, str. Sibiului CF. 115879, 113404, 114180, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, beneficiar Orasul Cîsnădie prin primar Gheorghe Huja conform anexei nr. 1- Planșa de Reglementări Urbanistice vizată de Consiliul Județean Sibiu si anexei nr. 2 – Regulamentul local de urbanism și anexei nr. 3- Plan de situație și încadrare în zonă, care fac parte integrantă din prezența hotărâre.

**Art. 2** Suprafața generatoare a documentației este de 42987 mp.

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

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

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

SUBZONA LOCUIRE SI LOCUIRE, SERVICII/COMERT-A, B, D SI EDUCATIE -C

**Utilizari admise pe subzonele de locuire A, B**

\* **funcțiuni admise:** locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime P+3E sau D+P+2E, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; parcaje la sol, cai de acces carosabile; spatii plantate; retele edilitare; nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor.

**Utilizari admise pe subzona D Comert, servicii, locuire:** functiuni comerciale, sedii ale unor institutii publice, companii si firme, cu conditia sa nu genereze transporturi grele; agentii de turism, resptaurante, baruri, cofetarii, cafelele, locuire, nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, parcaje la sol si multi-etajate, spatii plantate

**Utilizari admise pe subzona de Educatie C:**

Pentru functiunea de educatie este necesara satisfacerea suprafetelor minime care revin fiecarei cladiri, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de educatie. Pe parcela nu vor exista alte functiuni. Retele edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, activitati/ constructii sportive si anexe tehnice; nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor.

Conform RLU PUZ aprobat cu HCL 151/2020 se cor pastra urmatoarele functiuni fara posibilitatea de a fi modificate:

-pentru Subzona B-spatii verzi publice in suprafata de minim 1399 mp;

-Subzona E- spatii verzi publice in suprafata de 2823 mp;

-Subzona D- comert/servicii in suprafata de minim 5081mp;

- Subzona C-educatie in suprafata de m,imin 2990 mp.

\* **funcțiuni admise cu condiționări:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Servicii profesionale și birouri ale profesiilor liberale, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 40% din fiecare nivel al clădirilor de locuit și să nu genereze transporturi grele.

\* **funcțiuni interzise:** depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale refoșabile, platforme de pre colectarea deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

\* **Caracteristici ale parcelelor:**

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minim 14 m
- suprafața minimă a parcelelor va fi de minimum 1000 mp
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

\* **Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

Pentru subzonele de Locuire- A, B și Comert/ servicii-D, retragerea față de aliniament a clădirilor va fi de minim 5.0 m sau 20.0 m conform planșei de Reglementari urbanistice. Retragerea față de liniile electrice aeriene a clădirilor va fi de minim 18.5 m; Retragerea față de conductele de gaz a clădirilor va fi de minim 18.5 m; Unităților de învățământ li se va asigura o zonă de protecție sanitară de 15 m față de clădirile de locuit din vecinătate

\* **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:** pentru subzonele de Locuire A, B și Comert/servicii – D, clădirile de vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 5.0 m; Pentru subzona de Educație -C clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii la cornișă

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

\* **Circulații și accese:** în zona analizată și reglementată prin PUZ 08/2024 circulația rămâne subordonată reglementărilor PUZ 151/2020 și PUG 238/2015. Parcelele sunt construibile doar dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor adigura accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. În cadrul aleilor carosabile ce deservește parcarile private din interiorul parcelelor se va asigura accesul biciclistilor, pentru a se putea face legătura cu benzile de biciclete prevăzute în cadrul circulațiilor publice. Se propune anularea tronsonului de drum dintre zona de Educație și zona de Locuire- subzona A (situat între CF-urile 115879 și 113529 Cîsnădie), accesul în parcela de Educație realizându-se din str. Sibiului și din drumul principal din incintă (CF. 113733 Cîsnădie) ; Se propune translatarea de 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF.-urile 113405 și 113527 Cîsnădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF. 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă Transgaz, față de care trebuie să fie situat la o distanță minimă de 6.00m , conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024

\* **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul de parcaje pe zonele de locuire (zona A, B) și Comert/servicii- D va fi dimensionat conform Aivzului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 și anume 1,2,locuri de parcare/unitate locativă. Vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul funcțiilor. Parcarile vor respecta art. 4, pct. C din Ordinul 119/2014. Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă solicitantul/proprietarul/investitorul ca face dovada asigurării spațiilor de parcare în cadrul parcelei respective conform prezentului regulament, sau pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită obținerea autorizației de construire.

\* **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

**Regim de înălțime maxim propus pentru Subzonele A, B, C și D (se modifică reglementările din PUZ 151/2020 de la regimul de înălțime S+P+2E+M/R sau D+P+2E la S+P+3E sau D+P+2E, iar înălțimea maximă admisă de la 13.0 la 16.5 m)**

EDUCAȚIE (SUBZONA C)

POT max= 25%

CUT max=1.00 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E0)

Hmax. Cornișă=14.00 m de la CTN

Hmax. Coama sau atic superior=16.50 m de la CTN

LOCUIRE ( SUBZONA A SI B)

POTmax= 40%

CUT max=1.30 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E0)

H max cornișă=14 .00 m de la CTN

H max coama sau atic superior=16.50m de la CTN

COMERT/SERVICII/ LOCUIRE (SUBZONA D)

POT max= 60%

CUT max. =1.80 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

H max.cornișă =14.00 m de la CTN

Hmax coama sau atic superior=16.50 m de la CTN

Pentru subzonele A,B,C și D nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor

\* **reglementari privind echiparea tehnico-edilitara**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Se pot accepta derogari de la aceasta conditie cu avizul administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga da prelungasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara sau sa o mereasca cand nu este suficienta, sau sa realizeze noi retele unde este cazul; Pentru incalzirea cladirilor se vor utiliza solutii energetice moderne, cat mai putin poluante sau centrale in condensatie pe gaze naturale. Pentru subzona C-educatie se recomanda montarea de panouri fotovoltaice pe acoperisul cladirilor. Se vor respecta prevederile din avizul Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

\*POT( maxim) subzona C EDUCATIE=25%

\* POT(maxim) subzona A, B LOCUIRE= 40%

\*POT( maxim) subzona D COMERT/SERVICII/LOCUIRE= 60%

\* CUT maxim pt. inaltimi S+P+3E sau D+P+2E subzona C EDUCATIE=1.0 mp ADC/mp teren

\* CUT maxim pt. inaltimi S+P+3E sau D+P+2E subzona A, B LOCUIRE= 1.3 mp ADC/mp teren

\* CUT maxim pt. inaltimi S+P+3E sau D+P+2E subzona D COMERT/SERVICII/LOCUIRE = 1.8 mp ADC/mp teren

#### SUBZONA SPATIILOR VERZI-E

\*caracterul zonei: spatii verzi de folosinta comuna cu spatii verzi publice

\* **utilizari admise:** - spatii plantate, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si cursurilor de apa; mobilier urban, amenajari pentru locuri de joaca si odihna; grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; parcaje; sunt admise constructii specifice si retele edilitare conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare.

\* **utilizari admise cu conditionari:** orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 137/1995 ; se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.,

\* **utilizari interzise:** se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare ; se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor de administrare in spatii comerciale ; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei ; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

\***amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

\***amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

\***amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

\* **Circulatii si accese:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

\* **Inaltimea maxima admisa a cladirilor:**

H max. comisa= 5.00 pentru un regim maxim de inaltime P+E

H max. coama dau atic superior=5.00 pentru un regim maxim de inaltime P+E

\***aspectul exterior al cladirilor :**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

**POT maxim= 15%**

**UT maxim pentru inaltimi P+E= 0.20 mp ADC/mp teren**

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 234 din 25.03.2024, Avizul de Oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 16208 din 18.07.2024 si propunerea de avizare- faza preliminara nr. 5/P.V. din 11.06.2024- documente emise de Primăria Orașului Cislădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.09.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 21488/26.09.2024 emisă de Consiliul Județean Sibiu, cu urmatoarele conditionari:

- *La nivelul zonei de reglementare se va avea in vedere marcarea zonelor pentru care d-a instituit interdictia de modificare in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, Capitolul 2, art. 1, aferent PUZ aprobat cu HCL 151/2020'*
- *In cazul loturilor afectate de modificarile aduse reglementarilor asupra infrastructurii (giratii, drumuri si alte elemente aferente infrastructurii) , din cadrul Subzonelor C si D aferente PUZ aprobat cu HCL 151/2020, va fi necesara reglementarea pe baza de documentatii de urbanism rectificative.*

**Art. 5** Străzile rezultate în urma P.U.Z. sau P.U.D. care sunt inițiate de persoane fizice sau juridice vor fi preluate în domeniul public doar dacă sunt echipate cu toate utilitățile, asfaltate atât carosabilul cât și trotuarele și au iluminat public, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de autorizarea și realizarea drumurilor de acces. Se va respecta H.C.L. 154/31.08.2021, ART. 12 "CONDITIILE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE ÎN FAVOAREA ORAȘULUI CISNĂDIE, ASUPRA TERENURILOR AFERENTE INFRASTRUCTURII 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 Cislădie 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. 16208/18.07.2024, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Ordinul nr. 2701/2011 art. 37, privind Metodologia de Informarea și consultarea a publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**Art. 9** Prezenta se comunică beneficiarului ORASUL CISNADIR prin primar GHEORGHE HUJA.

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

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

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



Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - județul Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar General
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidențe hotărâri
- 1 ex. Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ
- 1 ex. Compartimentul cadastru și agricultură
- 1 ex. O.C.P.I. Sibiu
- 1 ex. ORASUL CISNADIE
- str. Piața Revoluției 1 loc. Cîsnădie, jud. Sibiu
- 1 ex. Afișaj

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ(RLU)**

### 1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect    **ÎNTOCMIRE PUZ - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI  
CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI  
GRĂDINIȚĂ PE CF 115879**
  
- Beneficiar            **ORAȘ CISNĂDIE prin Primar GHEORGHE HUJA**  
loc. Cislădie, str. P-ța Revoluției, nr.1
  
- Adresă lucrare        loc. Cislădie, str. Sibiului, nr.fn
  
- Proiectant general    **SC URBAN PLANNING SRL**  
**str. Th. Aman, nr.6A, com. Șelimbăr, jud. Sibiu**
  
- Date de recunoaștere a documentației    Proiect nr. 08/2024

### 1.2.CUPRINS :

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

#### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

#### **III. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**



## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

Pe terenurile aflate în zona reglementată, se propune funcțiunile de locuire colectivă, comerț, servicii și funcțiuni de educație.

Prevederile PUZ și RLU sunt obligatorii pentru terenurile reglementate.

Regulamnetul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

### **2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism**

- Regulamentul Local de Urbanism este elaborat cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată,
- Ordinul nr. 233 din 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001,
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- Codul civil,
- Legea nr. 213/1996 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic,
- Legea pentru protecția mediului nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996,
- PUG Oraș Cîsnădie aprobat cu HCL nr. 238/2015.

### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ nr. 08/2024 cuprinde normele (permisiunile și restricțiile) pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei reglementate.

Planul Urbanistic zonal reglementează intravilanul existent, format din următoarele terenuri - CF nr. 115879 Cîsnădie- proprietar Orașului Cîsnădie – Domeniul public, CF nr. 113404 Cîsnădie-propriatar Orașului Cîsnădie – Domeniul public, CF nr. 114180 Cîsnădie-propriatar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113405 Cîsnădie-propriatar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113527 Cîsnădie-propriatar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113733 Cîsnădie-propriatar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113529 Cîsnădie-propriatar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113531 Cîsnădie-propriatar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113534 Cîsnădie-SC Rubin Development SRL, CF nr. 113532 Cîsnădie-propriatar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113585 Cîsnădie-propriatar SC Rubin Development SRL.

Pe terenurile aflate doar în zona studiată, nu se fac modificări la reglementările din PUZ aprobat cu HCL nr.151 din 25.06.2020. Parcelele afectate de modificările de infrastructură vor fi reglementate în cadrul unor documentații ulterioare.



## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

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

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

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

În cazul în care pe parcursul lucrărilor de construcție se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/ fundații sau materiale de construcție rulate – piatră cioplită/ sculptată, cărămidă, monede, oase, fragmente ceramice, etc.) titularii prezentului PUZ sunt obligați să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și DJC Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art. 10 din OG 43/2000 republicată. În caz contrar, neanunțarea descoperirilor arheologice întâmplătoare se sancționează cu amendă contravențională de la 2.000 lei la 50.000 lei (cf. Prev. art. 28, alin 1, lit c din OG 43/2000 republicată), în timp ce distrugerea unor situri arheologice este considerată infracțiune și "se pedepsește cu închisoarea de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă" (cf. Prev. art. 25 din OG 43/2000 republicată)

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

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

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

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va respecta aliniamentul din planșa 2.0 Reglementări urbanistice.

### **8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

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

Necesarul de parcaje pe zona de locuire va fi dimensionat conform Avizului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 și anume 1,2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcățile vor fi amenajate conform legislației în vigoare, adică la minim 5,0 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul funcțiunilor.

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



## **9. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

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

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

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

## **10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor**

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

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

Se vor putea obține Autorizații de construcție pe grupuri de clădiri înainte de dezmembrarea parcelelor, altele decât cele destinate construirii căilor de acces, condiționat de realizarea dezmembrărilor conform planșelor de Reglementări urbanistice și Regim juridic și obiective de utilitate publică.

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

## **11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

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

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

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

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

Nu se va îngradi accesul la zonele verzi pe loturile cu Imobile de locuințe colective.



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

#### SUBZONA LOCUIRE ȘI LOCUIRE, SERVICII/COMERȚ – A, B, D ȘI EDUCAȚIE - C

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile studiate prin prezentul PUZ au o suprafață totală de 145.299,0 mp și sunt formate din CF nr. 115879 Cislădie- proprietar Orașului Cislădie – Domeniul public, CF nr. 113404 Cislădie- proprietar Orașului Cislădie – Domeniul public, CF nr. 114180 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113405 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113527 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113733 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113529 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113531 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113534 Cislădie-SC Rubin Development SRL, CF nr. 113532 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL, CF nr. 113585 Cislădie-proprietar SC Rubin Development SRL.

Zonificare funcțională:

Funcțiunea de Educație propusă prin PUZ 151/2020 se extinde pe întreg CF-ul 115879 Cislădie, iar pe CF nr. 114180 se stabilesc funcțiuni de locuire cu servicii/ comerț la parterul clădirilor (subzona A).

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilizări admise pe subzonele de Locuire A, B :

- locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime P+3E sau D+P+2E,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol, căi de acces carosabile;
- spații plantate (scuaruri, grădină de cartier),
- rețele edilitare,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor.

Utilizări admise pe subzona D Comerț, servicii, locuire :

- funcțiuni comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme, cu condiția să nu genereze transporturi grele;
- servicii profesionale și birouri ale profesiilor liberale, cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele,
- agenții de turism,
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.,
- locuire,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol și multi-etajate;
- spații plantate (scuaruri, grădină de cartier).

Utilizări admise pe subzona de Educație C :

- pentru funcțiunea de educație este necesară satisfacerea suprafețelor minime care revin fiecărei clădiri, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de educație. Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
- rețele edilitare, căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi amenajate
- activități/construcții sportive și anexe tehnice,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor.

Conform RLU PUZ aprobat cu HCL 151/2020 se vor păstra următoarele funcțiuni fără  
posibilitatea de a fi modificate:



- pentru Subzona B – spații verzi publice în suprafață de minim 1.399 mp,
- Subzona E - spații verzi publice în suprafață de 2.823 mp,
- Subzona D – comerț/servicii în suprafață de minim 5.081 mp,
- Subzona C – educație în suprafață de minim 2.990 mp.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- funcțiuni comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme, cu condiția să fie amplasate exclusiv la parterul clădirilor de locuit și să nu genereze transporturi grele;
- servicii profesionale și birouri ale profesiilor liberale, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 40% din fiecare nivel al fiecărei clădirilor de locuit și să nu genereze transporturi grele.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- a) front la stradă de minim 14,0 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 1.000 mp;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- pentru subzonele de Locuire – A, B, și Comerț/servicii - D, retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 5.0 m sau 20.0 m conform planșei Reglementări urbanistice;
- pentru subzona de Educație – C, retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 6.0 m conform planșei Reglementări urbanistice;
- retragere față de liniile electrice aeriene a clădirilor va fi de minim 18.5 m,
- retragere față de conductele de gaz a clădirilor va fi de minim 20.0 m.
- unităților de învățământ li se va asigura o zonă de protecție sanitară de 15 m față de clădirile de locuit din vecinătate conform Ordin MS 119/2014.

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



- pentru subzonele de Locuire – A, B, și Comerț/servicii - D, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 5.0 m;
- pentru subzona de Educație – C clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă;

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 5.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

În zona analizată și reglementată prin PUZ 08/2024 circulația rămâne subordonată reglementărilor PUZ 151/2020 și PUG 238/2015.

- parcelele sunt construibile doar dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m lățime dintr-o circulație publică;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor și de colectare a deșeurilor;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- în cadrul aleilor carosabile ce deserveșc parcurile private din interiorul parcelelor se va asigura accesul bicicliștilor, pentru a se putea face legătura cu benzile de biciclete prevăzute în cadrul circulațiilor publice.
- se propune anularea tronsonului de drum dintre zona de Educație și zona de Locuire – subzona A (situat între CF-urile 115879 și 113529 Cîsnădie), accesul în parcela de Educație realizându-se din str. Sibiului și din drumul principal din incintă (CF 113733 Cîsnădie).
- se propune translatarea cu 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF-urile 113405 și 113527 Cîsnădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă de Transgaz, față de care trebuie să fie situat la o distanță minimă de 6.0 m, conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice.
- necesarul de parcaje pe zonele de locuire (zona A,B) și Comerț/servicii - D va fi dimensionat conform Avizului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 și anume 1,2 locuri de parcare/unitate locativă.
- vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul funcțiunilor.
- parcurile vor respecta art.4, pct.C din Ordinul nr.119/2014.
- autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă solicitantul/proprietarul/investitorul va face dovada asigurării spațiilor de parcare în cadrul parcelei respective conform prezentului regulament, sau pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică de 250 m față de parcela pentru care se solicită obținerea autorizației de construire.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Regim de înălțime maxim propus pentru subzonele A, B, C și D (se modifică reglementările din PUZ 151/2020 de la regimul de înălțime S+P+2E+M/R sau D+P+2E la S+P+3E sau D+P+2E, iar înălțimea maximă admisă de la 13.0 m la 16.5 m) :**



#### EDUCAȚIE (SUBZONA C)

P.O.T. max = 25 %

C.U.T. max = 1.00 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

#### LOCUIRE (SUBZONA A ȘI B)

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1.30 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

#### COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE (SUBZONA D)

P.O.T. max = 60 %

C.U.T. max = 1.80 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

Pentru subzonele A, B, C și D nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor.

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunilor acestora și nu depreciază aspectul zonei unde vor fi edificate;
- clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie-electrică. Se pot accepta derogări de la această condiție cu avizul administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau să o mărească când nu este suficientă, sau să realizeze noi rețele unde este cazul,
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în bazine subterane și/sau în spațiile verzi din incinte,
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- pentru încălzirea clădirilor se vor utiliza soluții energetice moderne, cât mai puțin poluante sau centrale în condensatie pe gaze naturale. Pentru subzona C – educație se recomandă montarea de panouri fotovoltaice pe acoperișul clădirilor.
- bransamentele se vor realiza prin grija proprietarilor;
- platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanță de minim 10,0 m față de ferestrele clădirilor și vor respecta art.4 din Ordinul nr/119/2014,
- se vor respecta prevederile din avizul Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți;
- suprafață verde minimă pentru parcele va fi de minim 30%;
- nu se va îngradi accesul la zonele verzi pe loturile cu Imobile de locuințe colective.



#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- pentru subzonele de Locuire A,B și D
- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 0.80 m cu amplasare discontinuă pentru realizarea acceselor pietonale și auto, fără realizarea de porți;
- pe limitele zonei de reglementare spre parcelele învecinate, se admite realizarea de împrejuriri temporare transparente până la urbanizarea loturilor vecine, după care se vor aplica prevederile aliniatului anterior.
- împrejuririle spre stradă pentru zona de Educație vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de maxim 0.6 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu. Gardurile spre limitele de separare ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m.

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- POT (maxim) subzonă C EDUCAȚIE = 25 %
- POT (maxim) subzonă A, B LOCUIRE = 40 %
- POT (maxim) subzonă D COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE = 60 %

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

- CUT maxim pt. înălțimi S+P+3E sau D+P+2E subzona C EDUCAȚIE = 1.0 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pt. înălțimi S+P+3E sau D+P+2E subzona A, B LOCUIRE = 1.3 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pt. înălțimi S+P+3E sau D+P+2E subzona D COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE = 1.8 mp ADC/mp teren

#### **SUBZONA SPAȚIILOR VERZI - E**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- spații verzi de folosință comună și spații verzi public

##### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă și odihnă;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje;
- sunt admise construcții specifice și rețele edilitare conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare.

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 completată și actualizată și cu normele de protecție stabilite pe plan local.



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

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.  
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;  
- se interzice conversia grupurilor sanitare și spațiilor de administrare în spații comerciale;  
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.  
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;  
- este interzisă în perimetrul amenajat amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.  
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

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

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

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

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

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

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- se vor stabili prin documentații ulterioare de PUD.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor

H maxim cornisa = 5.0 pentru un regim maxim de înălțime P+E

H maxim coama sau atic superior = 5.00 pentru un regim maxim de înălțime P+E

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

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



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

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente;  
- nu se recomandă realizarea de împrejmuiri decât pentru locurile de joacă.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT (maxim) = 15 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0.20 mp ADC/mp teren



Întocmit,  
arh. Luminița ISPAS  
Lice, rat în conservare și restaurare de  
arhitectura: Ioan ISTRATE











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

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

Nr. 21613/27.09.2024

**REFERAT DE APROBARE**  
**PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**"MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT,**  
**TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879 " în CISNĂDIE, STR. SIBIULUI NR. FN, CF.**  
**115879, 113404, 114180, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, beneficiar ORASUL**  
**CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA**

Având în vedere documentația la faza P.U.Z, înaintată de ORASUL CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA 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 145299mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Sibiului, 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 si extinderea infrastructurii cf. P.U.Z. vor cădea în sarcina beneficiarului.

Primar  
Gheorghe Huja







ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

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

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)

Serviciul Arhitect sef, urbanism si administrativ  
Nr. 21661/27.09.2024

De acord,  
Primar,  
Gheorghe Huja



**RAPORT DE SPECIALITATE  
PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT,  
TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879 " în CISNĂDIE, STR. SIBIULUI NR. FN, CF.  
115879, 113404, 114180, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, beneficiar ORASUL  
CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA**

Având în vedere documentația la faza PUZ, înaintată de ORASUL CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA, ținând cont că documentația PUZ se aprobă de Consiliul Local, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea documentației înaintate.

Terenul studiat care au generat documentația PUZ în suprafață de 145299mp, este situat în intravilanul localității Cisnădie, str. Sibiului FN.

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

SUBZONA LOCUIRE SI LOCUIRE, SERVICII/COMERT-A, B, D SI EDUCATIE -C

**Utilizari admise pe subzonele de locuire A, B**

\* **funcțiuni admise:** locuire in regim colectiv, regim mediu de inaltime P+3E sau D+P+2E, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; parcaje la sol, cai de acces carosabile; spatii plantate; retele edilitare; nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor.

**Utilizari admise pe subzona D Comert, servicii, locuire:** functiuni comerciale, sedii ale unor institutii publice, companii si firme, cu conditia sa nu genereze transporturi grele; agentii de turism, resptaurante, baruri, cofetarii, cafelele, locuire, nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, parcaje la sol si multi-etajate, spatii plantate

**Utilizari admise pe subzona de Educatie C:**

Pentru functiunea de educatie este necesara satisfacerea suprafetelor minime care revin fiecarei cladiri, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de educatie. Pe parcela nu vor exista alte functiuni. Rețele edilitare, cai de acces carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, activitati/ constructii sportive si anexe tehnice; nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor.

Conform RLU PUZ aprobat cu HCL 151/2020 se cor pastra urmatoarele functiuni fara posibilitatea de a fi modificate:

- pentru Subzona B-spatii verzi publice in suprafata de minim 1399 mp;
- Subzona E- spatii verzi publice in suprafata de 2823 mp;
- Subzona D- comert/servicii in suprafata de minim 5081mp;
- Subzona C-educatie in suprafata de m,imim 2990 mp.

\* **funcțiuni admise cu condiționări:** functiuni comericale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele. Servicii profesiofnale si birouri ale profesiilor liberale, cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 40% din fiecare nivel al cladirilor de locuit si sa nu genereze transporturi grele.

\* **funcțiuni interzise:** depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari materiale refofosibile, platforme de precolectarea deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, statii de intretinere auto, statii de betoane, lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

\* **Caracteristici ale parcelelor:**

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minim 14 m
- suprafata minima a parcelelor va fi de minimum 1000 mp
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

\* **Amplasarea constructiilor față de aliniament:**

Pentru subzonele de Locuire- A, B si Comert/ servicii-D, retragerea fata de aliniament a cladirilor va fi de minim 5.0 m sau 20.0 m conform plansei de Reglementari urbanistice. Retragera fata de liniile electrice aeriene a cladirilor va fi de minim 18.5 m; Retragera fata de conductele de gaz a cladirilor va fi de minim 18.5 m; Unitatilor de invatamant li se va asigura o zona de protectie sanitara de 15 m fata de cladirile de locuit din vecinatate

**\*Amplasarea constructiilor față de limitele laterale:** pentru subzonele de Locuire A, B si Comert/servicii – D, cladirile de vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 5.0 m; Pentru subzona de Educatie -C cladirile se vor retrage vfata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea cladirii la cornisa

**\*Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** distanta minima dintre cladirile aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile. Distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

**\* Circulatii si accese:** in zona analizata si reglementata prin PUZ 08/2024 circulatia ramane subordonata reglementarilor PUZ 151/2020 si PUG 238/2015. Parcelele sunt construibile doar daca au asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m latime dintr- o circulatie publica. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor adigura accesul la parcelele construite a mijloacelor de stingere a incendiilor si de colectare a deseurilor. Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare. In cadrul aleilor carosabile ce deservesc parcarile private din interiorul parcelelor se va asigura accesul biciclistilor, pentru a se putea face legatura cu benzile de biciclete prevazute in cadrul circulatiilor publice. Se propune anulara tronsonului de drum dintre zona de Educatie si zona de Locuire- subzona A ( situat intre CF-urile 115879 si 113529 Cismadie), scesul in parcela de Educatie realizandu-se din str. Ssibiului si din drumul principal din incinta ( CF. 113733 Cismadie) ; Se propune translatarea de 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat intre CF.-urile 113405 si 113527 Cismadie, pentru imbunatatirea accesului in parcela avand CF. 113405 si pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existenta Transgaz, fata de care trebuie sa fie situat la o distanta minima de 6.00m , conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024

**\* Stationarea autovehicolelor**

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice. Necesarul de parcaje pe zonele de locuire (zona A, B) si Comert/servicii- D va fi dimensionat conform Aivzului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 si anume 1,2,locuri de parcare/unitate locativa. Vor fi prevazute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul functiunilor. Parcarile vor respecta art. 4, pct. C din Ordinul 119/2014. Autorizarea executarii constructiilor se va face doar daca solicitantul/proprietarul/investitorul ca face dovada asigurarii spatiilor de parcare in cadrul parcelei respective conform prezentului regulament, sau pe o alta parcela aflata la o distanta mai mica de 250 m fata de parcela pentru care se solicita obtinerea autorizatiei de construire.

**\* Inaltimea maxima admisa a cladirilor:**

**Regim de inaltime maxim propus pentru Subzonele A, B, C si D ( se modifica reglementarile din PUZ 151/2020 de la regimul de inaltime S+P+2E+M/R sau D+P+2E la S+P+3E sau D+P+2E, iar inaltimea maxima admisa de la 13.0 la 16.5 m)**

EDUCATIE (SUBZONA C)

POT max= 25%

CUT max=1.00 (pentru regim de inaltime P+3E sau D+P+2E0

Hmax. Cornisa=14.00 m de la CTN

Hmax. Coama sau atic superior=16.50 m de la CTN

LOCUIRE ( SUBZONA A SI B)

POTmax= 40%

CUT max=1.30 ( pentru regim de inaltime P+3E sau D+P+2E0

H max cornisa=14 .00 m de la CTN

H max coama sau atic superior=16.50m de la CTN

COMERT/SERVICII/ LOCUIRE (SUBZONA D)

POT max= 60%

CUT max. =1.80 (pentru regim de inaltime P+3E sau D+P+2E)

H max.cornisa =14.00 m de la CTN

Hmax coama sau atic superior=16.50 m de la CTN

Pentru subzonele A,B,C si D nu se limiteaza numarul subsolurilor din cadrul imobilelor

**\* reglementari privind echiparea tehnico-edilitara**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica. Se pot accepta derogari de la aceasta conditie cu avizul administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga da prelungeasca retea existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara sau sa o mereasca cand nu este suficienta, sau sa realizeze noi retele unde este cazul; Pentru incalzirea cladirilor se vor utiliza solutiile energetice moderne, cat mai puțin poluante sau centrale in condensatie pe gaze naturale. Pentru subzona C-educatie se recomanda montarea de panouri fotovoltaice pe acoperisul cladirilor. Se vor respecta prevederile din avizul Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

**\*POT( maxim) subzona C EDUCATIE=25%**

**\* POT(maxim) subzona A, B LOCUIRE= 40%**

**\*POT( maxim) subzona D COMERT/SERVICII/LOCUIRE= 60%**

**\* CUT maxim pt. inaltimi S+P+3E sau D+P+2E subzona C EDUCATIE=1.0 mp ADC/mp teren**

**\* CUT maxim pt. inaltimi S+P+3E sau D+P+2E subzona A, B LOCUIRE= 1.3 mp ADC/mp teren**

**\* CUT maxim pt. inaltimi S+P+3E sau D+P+2E subzona D COMERT/SERVICII/LOCUIRE = 1.8 mp ADC/mp teren**

## SUBZONA SPATIILOR VERZI-E

\***caracterul zonei:** spatii verzi de folosinta comuna cu spatii verzi publice

\* **utilizari admise:** - spatii plantate, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si cursurilor de apa; mobilier urban, amenajari pentru locuri de joaca si odihna; grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; parcaje; sunt admise constructii specifice si retele edilitare conform proiectelor legal avizate prin PUD-uri ulterioare.

\* **utilizari admise cu conditionari:** orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii 137/1995 ; se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.,

\* **utilizari interzise:** se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare ; se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor de administrare in spatii comerciale ; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei ; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

\***amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

\***amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

\***amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

\* **Circulatii si accese:**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

\* **Inaltimea maxima admisa a cladirilor:**

H max. cornisa= 5.00 pentru un regim maxim de inaltime P+E

H max. coama dau atic superior=5.00 pentru un regim maxim de inaltime P+E

\***aspectul exterior al cladirilor :**

se vor stabili prin documentatiile ulterioare de PUD

**POT maxim= 15%**

**UT maxim pentru inaltimei P+E= 0.20 mp ADC/mp teren**

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 234 din 25.03.2024, Avizul de Oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024, Raportul Informării și Consultării publicului nr. 16208 din 18.07.2024 si propunerea de avizare- faza preliminara nr. 5/P.V. din 11.06.2024- documente emise de Primăria Orașului Cisnădie

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.09.2024 se avizează FAVORABIL Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza Propunerii de avizare nr. 21488/26.09.2024 emisă de Consiliului Județean Sibiu, cu urmatoarele conditionari:

- *La nivelul zonei de reglementare se va avea in vedere marcarea zonelor pentru care d-a instituit interdictia de modificare in cadrul Regulamentului Local de Urbanism; Capitolul 2, art. 1, aferent PUZ aprobat cu HCL 151/2020'*
- *In cazul loturilor afectate de modificarile aduse reglementarilor asupra infrastructurii (giratii, drumuri si alte elemente aferente infrastructurii) , din cadrul Subzonelor C si D aferente PUZ aprobat cu HCL 151/2020, va fi necesara reglementarea pe baza de documentatii de urbanism rectificative.*

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

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

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

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

Arhitect sef,  
Ionela Iula





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORASULUI CISNADIE

Str. Revoluției nr. 1; Tel.0372 714 180 și 0372 714 179

Nr. 6843 din 22/03/2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 234 din 25/03/2024

În scopul: INTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA,  
SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879

Ca urmare a Cererii adresate de ORASUL CISNADIE prin primar GHEORGHE HUJA  
cu domiciliul în județul SIBIU, oras Cisnadie, localitate componentă  
- , cod poștal 555300, Piata Revoluției, nr. 1, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_,  
tel/fax 0372714180, e-mail primaria@cisnadie.ro înregistrată la nr. 6843 din 22/03/2024

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Sibiu, oras CISNADIE, localitate  
componentă \_\_\_\_\_, cod poștal 555300, SIBIULUI, nr. FN, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau  
identificat prin CF 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534 nr.  
topografic \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ cadastral  
/ 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul este:

- \* situat în INTRAVILAN; PROPRIETARI: ORASUL CISNADIE- DOMENIUL PRIVAT conform CF. 115879, 113404; SC RUBIN DEVELOPMENT SRL conform CF. 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113534, 113585
- \* 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: ARABIL, FANEATA
- \* destinația: SUBZONA E- ZONE MIXTE (SERVICII, COMERT, INSTITUTII, EDUCATIE); M1 -ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII; L2 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- \* Stabilită prin: P.U.G. aprobat cu H.C.L 238/2015; P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 151/2020; H.C.L. 154/2021
- \* reglementări fiscale: H.C.L. 101/2023; ZONA DE IMPOZITARE "B"

### 3. REGIMUL TEHNIC

- \* SUBZONA E- ZONE MIXTE (SERVICII, COMERT, INSTITUTII, EDUCATIE); M1 -ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII; L2 -SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;
- \* UTILIZARI ADMISE: conform PUZ cu aprobare HCL
- \* CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii: dimensiuni minime pentru regimul de contruire cuplat - suprafata min. 250 m, front min. 12 m; pentru regimul izolat- suprafata min. 350 m, front min. 14 m; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia; Conform PUZ cu aprobare HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform PUZ cu aprobare HCL
- \* AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conform PUZ cu aprobare HCL
- \* CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR: Conform PUZ cu aprobare HCL; parcela este construibla numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 5 m latime dintr-o circulatie publica.
- \* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Conform PUZ cu aprobare HCL
- \* ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Conform PUZ cu aprobare HCL
- \* CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- \* POT maxim= Conform PUZ cu aprobare HCL
- \* CUT maxim= Conform PUZ cu aprobare HCL
- \* LUCRARI DE INTERES PUBLIC NECESARE FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:STRAZILE APARUTE IN URMA PUZ VOR FI PRELUATE IN DOMENIUL PUBLIC DOAR DACA AU FOST ECHIPATE CU TOATE UTILITATILE, AU FOST ASFALTATE ATAT CAROSABILUL CAT SI TROTUARELE SI AU ILUMINAT PUBLIC
- \* SPATII VERZI: Conform PUZ cu aprobare HCL
- \* SUPRAFATA TERENULUI: 145299 mp

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

INTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism  
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

\* pentru întocmire PUZ cu aprobare

HCL:

AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU, FLUXURI CIRCULAȚII CU REALIZARE REȚEA STRADALA PROFIL MINIM CONFORM RGU SI RLU, AVIZ PROTECTIA MEDIULUI, AVIZ AERONAUTICA, AVIZ TRANSGAZ

\* pentru D.T.A.C:

AVIZ PROTECTIA MEDIULUI, AVIZ TRANSGAZ, AVIZ ACVAPUR-DAM SRL PENTRU BRANSAMENTE, AVIZ MINISTERUL EDUCATIEI SI INVATAMANTULUI

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

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

STUDIUL PRIVIND POSIBILITATEA UTILIZĂRII UNOR SISTEME ALTERNATIVE DE EFICIENȚĂ RIDICĂȚĂ CONFORM LEGII 372/2005

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

\* pentru PUZ cu aprobare HCL: RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI; STUDIU GEOTEHNIC. \* pentru DTAC: RIDICARE TOPO CU VIZA OCPI; STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICAR Af.; VERIFICARE CONFORM LEGII 10/1995, ORDIN 77N/1996

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 George

L.S.



Secretar General,  
Rusu Ciprian Constantin

Arhitect șef,  
Iula Ionela

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 .....



ROMANIA  
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE  
AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA  
CERTIFICAT DE INREGISTRARE FISCALA

Seria A/ Nr. 0275967

Deținut/Numele și prenumele:

ORAȘUL CISNADIE

Domiciliul fiscal: JUD. SIBIU, ORȘ. CISNADIE,  
PTA. REVOLUȚIEI Nr.1

Emiteant

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

4406002

00000000000000000000233647008

Data atribuirii (C.I.F.):

30.07.1993

A

Data eliberării:

21.09.2010

Cod M.F.P. 14.13.20.99/2

Se utilizează începând cu 01.01.2007



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1132 / 2024

Întocmit astăzi, **31/05/2024**, privind cererea **45399** din **09/05/2024**  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE

**2. Executant:** Chilom Stefan Daniel

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC pentru Intocmire PUZ prin modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 si construire scoala sala de sport, teren de sport si gradinita pe CF 115879

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
-	09.05.2024	inscris sub semnatura privata	Chilom Stefan Daniel
1075	20.05.2024	inscris sub semnatura privata	Primaria Cisnădie
-	09.05.2024	inscris sub semnatura privata	Chilom Stefan Daniel

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1132 au fost recepționate 1 propuneri:

\* În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu sub nr. 45399/09.05.2024, recepție tehnică elaborată în scopul "Intocmire PUZ prin modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 si construire scoala sala de sport, teren de sport si gradinita"- desfășurat pe suprafața de 145299 mp, aferent imobilului înscris în CF 113531 Cisnădie, CF 113532 Cisnădie, CF 113534 Cisnădie, CF 113585 Cisnădie, CF 113404 Cisnădie, CF 113405 Cisnădie, CF 113527 Cisnădie, CF 113529 Cisnădie, CF 113733 Cisnădie, CF 114180 Cisnădie si CF 115879 Cisnădie 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
113532	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-1 se suprapune cu terenul 113532 din stratul permanent!
113534	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-1 se suprapune cu terenul 113534 din stratul permanent!
113531	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-1 se suprapune cu terenul 113531 din stratul permanent!
113585	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-1 se suprapune cu terenul 113585 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
113733	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-2 se suprapune cu terenul 113733 din stratul permanent!
113527	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-2 se suprapune cu terenul 113527 din stratul permanent!
113529	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-2 se suprapune cu terenul 113529 din stratul permanent!
115879	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-2 se suprapune cu terenul 115879 din stratul permanent!
113404	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-2 se suprapune cu terenul 113404 din stratul permanent!
113405	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-2 se suprapune cu terenul 113405 din stratul permanent!
114180	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-2 se suprapune cu terenul 114180 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4451865: Imobilul TR-935-2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector**  
**VIRGINIA-OFELIA COMAN**

Virginia-Ofelia  
Coman  
Coman

Digitally signed by  
Virginia-Ofelia  
Coman  
Date: 2024.05.31  
13:21:12 +0300



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113532 Cisnadie

Nr. cerere	97617
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176618971



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113532		42.768	Teren neimprejmit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53530 / 26/05/2021</b>	
Act Notarial nr. 344, din 25/05/2021 emis de Suci Dorin;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113532 a imobilului cu numarul cadastral 113532 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112973 inscris in cartea funciara 112973;
	A1
Act Notarial nr. 573, din 22/07/2020 emis de Suci Dorin;	
B2	Se infiinteaza cartea funciara 112973 a imobilului cu numarul cadastral 112973/Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 106268 inscris in cartea funciara 106268;
	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112973/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 60120 din 22/07/2020;</i>	
Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suci Dorin; Act Notarial nr. 573, din 22/07/2020 emis de Suci Dorin;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare - inch. nr. 30291 din 29/03/2018 cf; incheierea nr. 60120 din 22/07/2020;; dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	A1
1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL</b> , CIF:38822335	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112973/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 60120 din 22/07/2020; pozitie transcrisa din CF 106268/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30291 din 29/03/2018;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

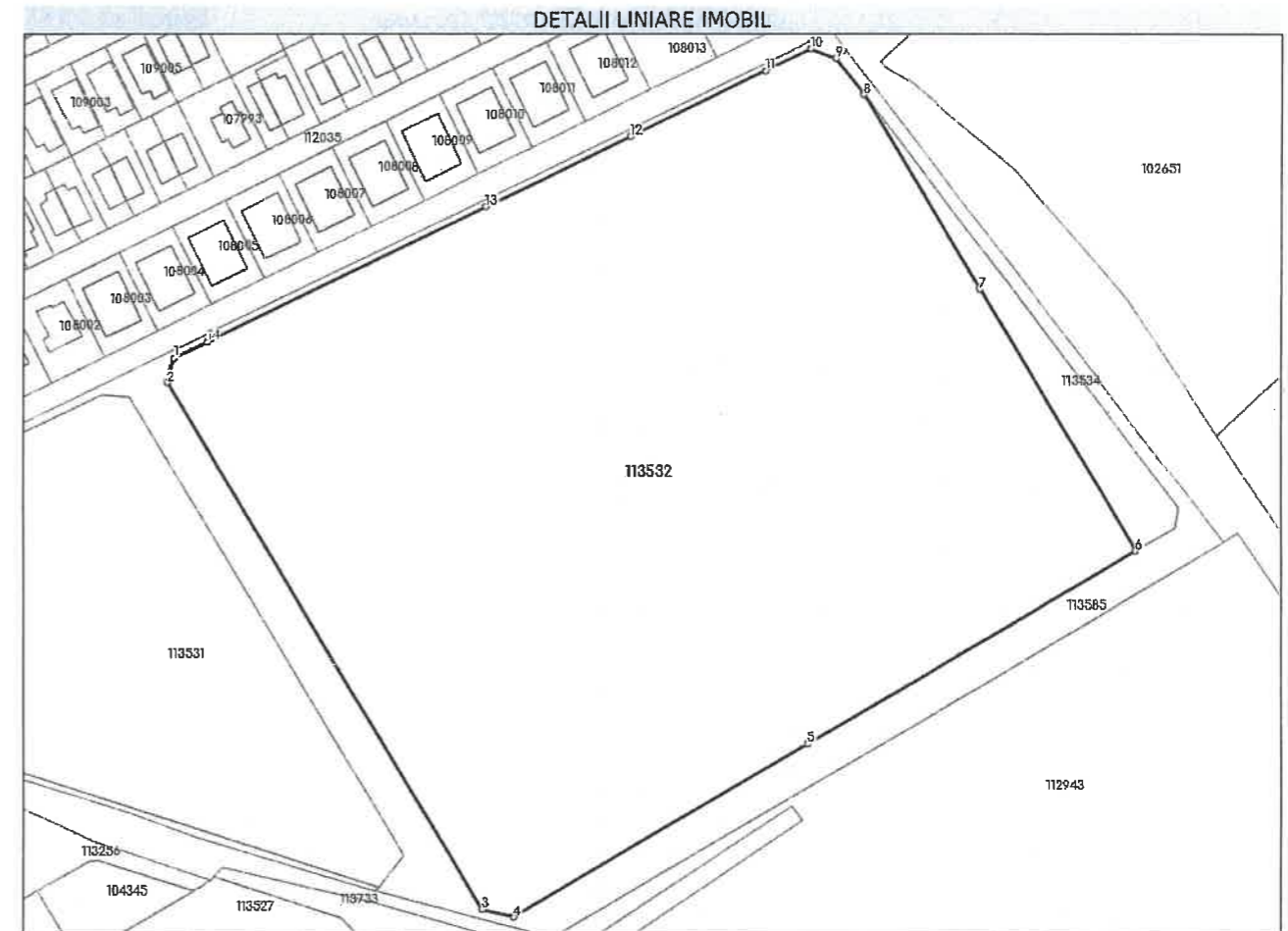
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113532	42.768	

\* 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	arabil	DA	42.768	-	111/1/1/2	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.99
2	3	186.592
3	4	9.659
4	5	103.325
5	6	115.209
6	7	92.631

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	68.801
8	9	13.834
9	10	8.047
10	11	15.161
11	12	45.5
12	13	48.428
13	14	93.642
14	1	10.984

\*\* 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,  
13/09/2024, 12:00





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113534 Cisnadie

Nr. cerere	97618
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare

100176618977



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113534	1.473	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53533 / 26/05/2021</b>	
Act Notarial nr. 345, din 25/05/2021 emis de Suciu Dorin;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113534 a imobilului cu numarul cadastral 113534 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112974 inscris in cartea funciara 112974;
Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suciu Dorin; Act Notarial nr. 573, din 22/07/2020 emis de Suciu Dorin;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare - inch. nr. 30291 din 29/03/2018 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL</b> , CIF:38822335	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 112974/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 60120 din 22/07/2020; pozitie transcrisa din CF 106268/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30291 din 29/03/2018;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

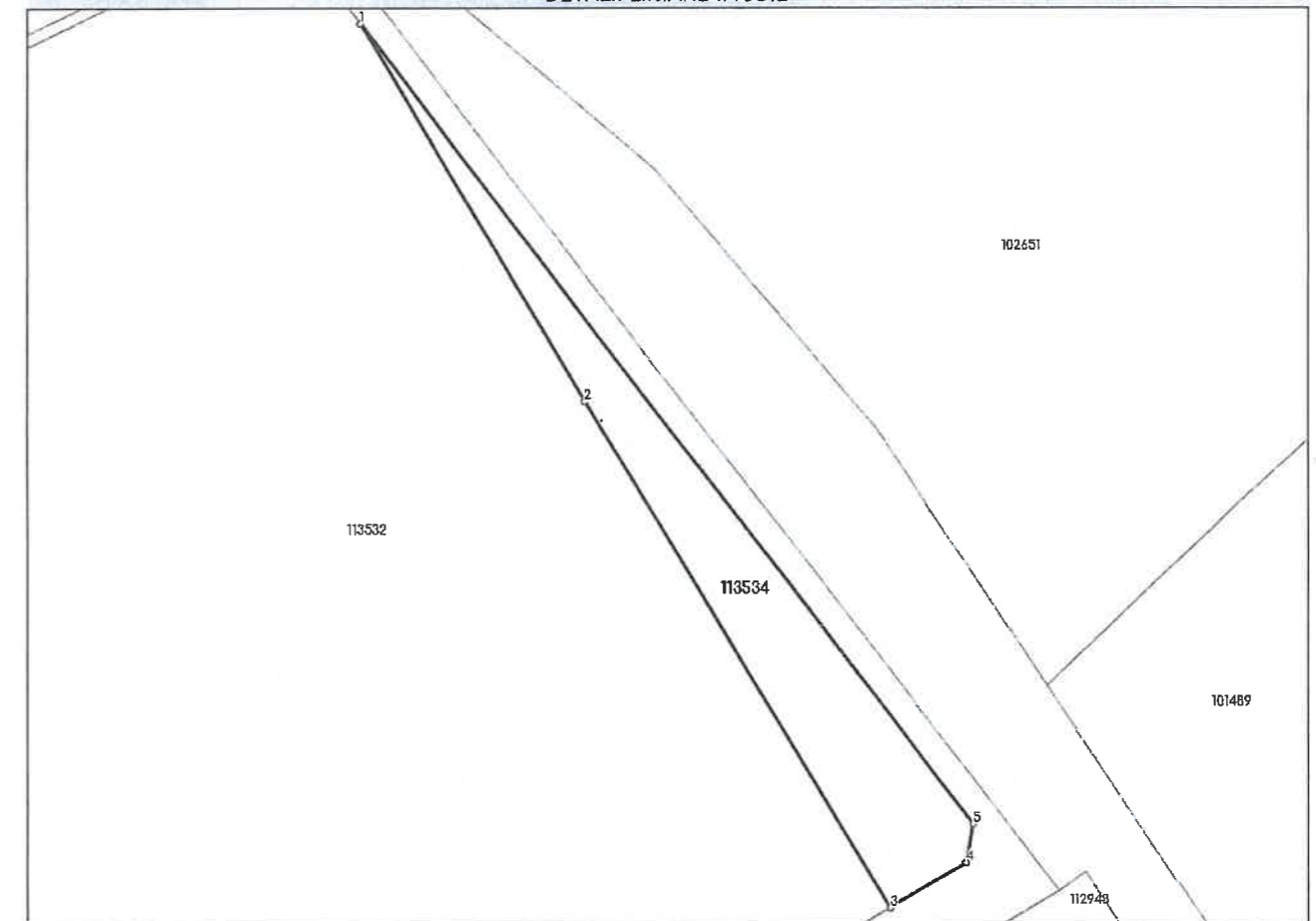
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113534	1.473	

\* 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	arabil	DA	1.473	-	111/1/2/1	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	68.801
2	3	92.631
3	4	13.883
4	5	6.158
5	1	157.736

\*\* 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,**

13/09/2024, 12:00





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113531 Cîsnadie

Nr. cerere	97619
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare

100176618972



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113531		16.019	Teren neimprejmuț;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53530 / 26/05/2021</b>	
Act Notarial nr. 344, din 25/05/2021 emis de Suciú Dorin;	
B1	Se înființează cartea funciara 113531 a imobilului cu numărul cadastral 113531 / UAT Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 112973 înscris în cartea funciara 112973;
	A1
Act Notarial nr. 573, din 22/07/2020 emis de Suciú Dorin;	
B2	Se înființează cartea funciara 112973 a imobilului cu numărul cadastral 112973/Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 106268 înscris în cartea funciara 106268;
	A1
	<i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 112973/Cîsnadie, înscrisă prin încheierea nr. 60120 din 22/07/2020;</i>
Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suciú Dorin; Act Notarial nr. 573, din 22/07/2020 emis de Suciú Dorin;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare - inch. nr. 30291 din 29/03/2018 cf; încheierea nr. 60120 din 22/07/2020; dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
	A1
	1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL</b> , CIF:38822335
	<i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 112973/Cîsnadie, înscrisă prin încheierea nr. 60120 din 22/07/2020; poziție transcrisă din CF 106268/Cîsnadie, înscrisă prin încheierea nr. 30291 din 29/03/2018;</i>

#### C. Partea III. SARCINI .

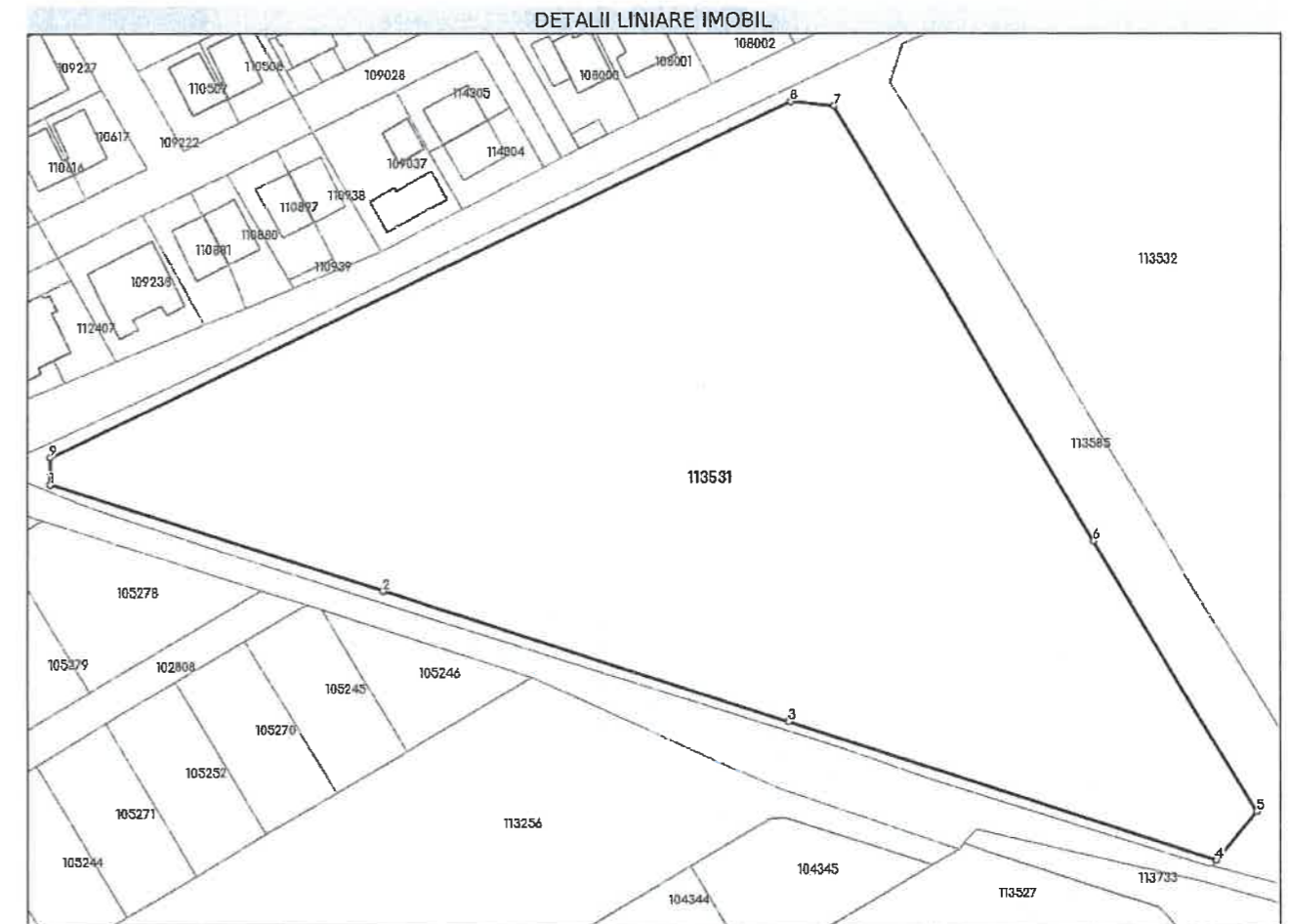
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113531	16.019	

\* 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	arabil	DA	16.019	-	111/1/1/1	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	68.83
2	3	83.791
3	4	88.504
4	5	12.341
5	6	62.136
6	7	100.227

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	8.56
8	9	161.572
9	1	5.37

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

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

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

13/09/2024, 12:00





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113404 Cîsnădie

Nr. cerere	97620
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnădie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113404	2.822	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>25459 / 12/03/2021</b>	
Act Notarial nr. 139, din 11/03/2021 emis de Suci Dorin;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113404 a imobilului cu numarul cadastral 113404 / UAT Cîsnădie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113350 inscris in cartea funciara 113350;
	A1
<b>45775 / 05/05/2021</b>	
Act Administrativ nr. 64, din 09/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CÎSNĂDIE;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
2) ORASUL CÎSNĂDIE-DOMENIUL PUBLIC	

**C. Partea III. SARCINI .**

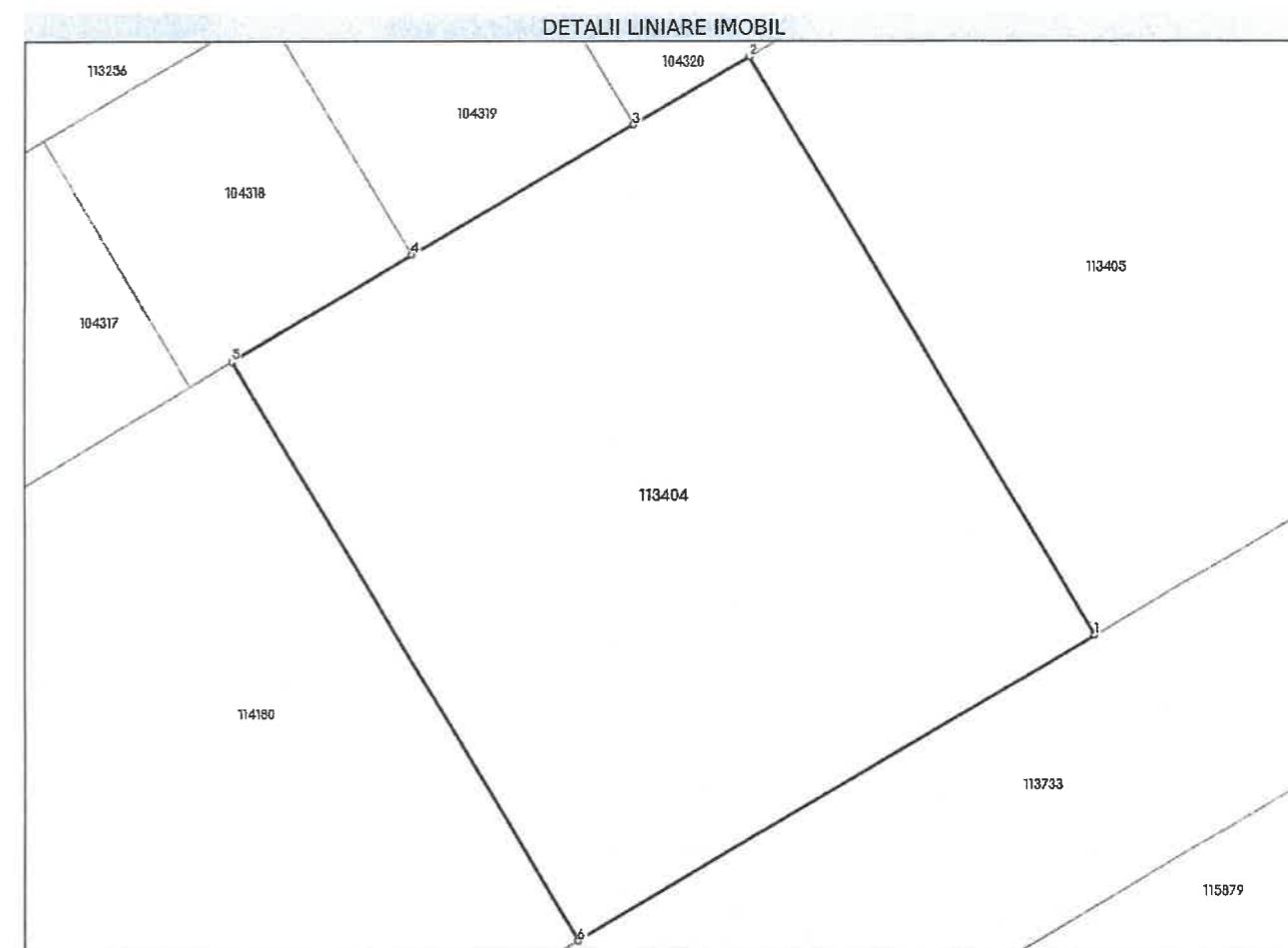
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113404	2.822	

\* 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	329	-	108/4	-	
2	arabil	DA	2.493	-	105/10/4	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	56.389
2	3	11.156
3	4	21.5
4	5	17.392
5	6	56.385

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	1	50.046

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

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

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

13/09/2024, 12:00





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113529 Cîsnadie

Nr. cerere	97621
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113529	7.676	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53526 / 26/05/2021</b> Act Notarial nr. 343, din 25/05/2021 emis de Suci Dorin + act administrativ, nr 375 din 16.04.2021 emis de Primaria Cîsnadie + Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu la dosar nr. 49703/2021;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 113529 a imobilului cu numarul cadastral 113529 / UAT Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113410 inscris in cartea funciara 113410;	A1
Act Notarial nr. 139, din 11/03/2021 emis de Suci Dorin;	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 113410 a imobilului cu numarul cadastral 113410 / UAT Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113350 inscris in cartea funciara 113350;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113410/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021;</i>	
Act Notarial nr. 634, din 10/08/2020 emis de Suci Dorin; Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suci Dorin; Act Administrativ nr. 535, din 03/08/2020 emis de Primaria Cîsnadie;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 30272 din 29.03.2018 cf, 30281 din 29.03.2018 cf, inch. 30309 din 29.03.2018 cf; inch. 65893 din 11/08/2020 cf; inch. 55886 din 10/07/2020 cf; inch. 25459/2021 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL, CIF:38822335</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113410/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021; pozitie transcrisa din CF 113350/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 18754 din 23/02/2021; pozitie transcrisa din CF 113017/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 112956/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 55886 din 10/07/2020; pozitie transcrisa din CF 103580/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30272 din 29/03/2018; din CF 107294/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30281 din 29/03/2018; din CF 107310/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30309 din 29/03/2018 ;pozitie transcrisa din CF 113018/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113019/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113020/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113021/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113022/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113023/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113024/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113026/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113027/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113028/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113029/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

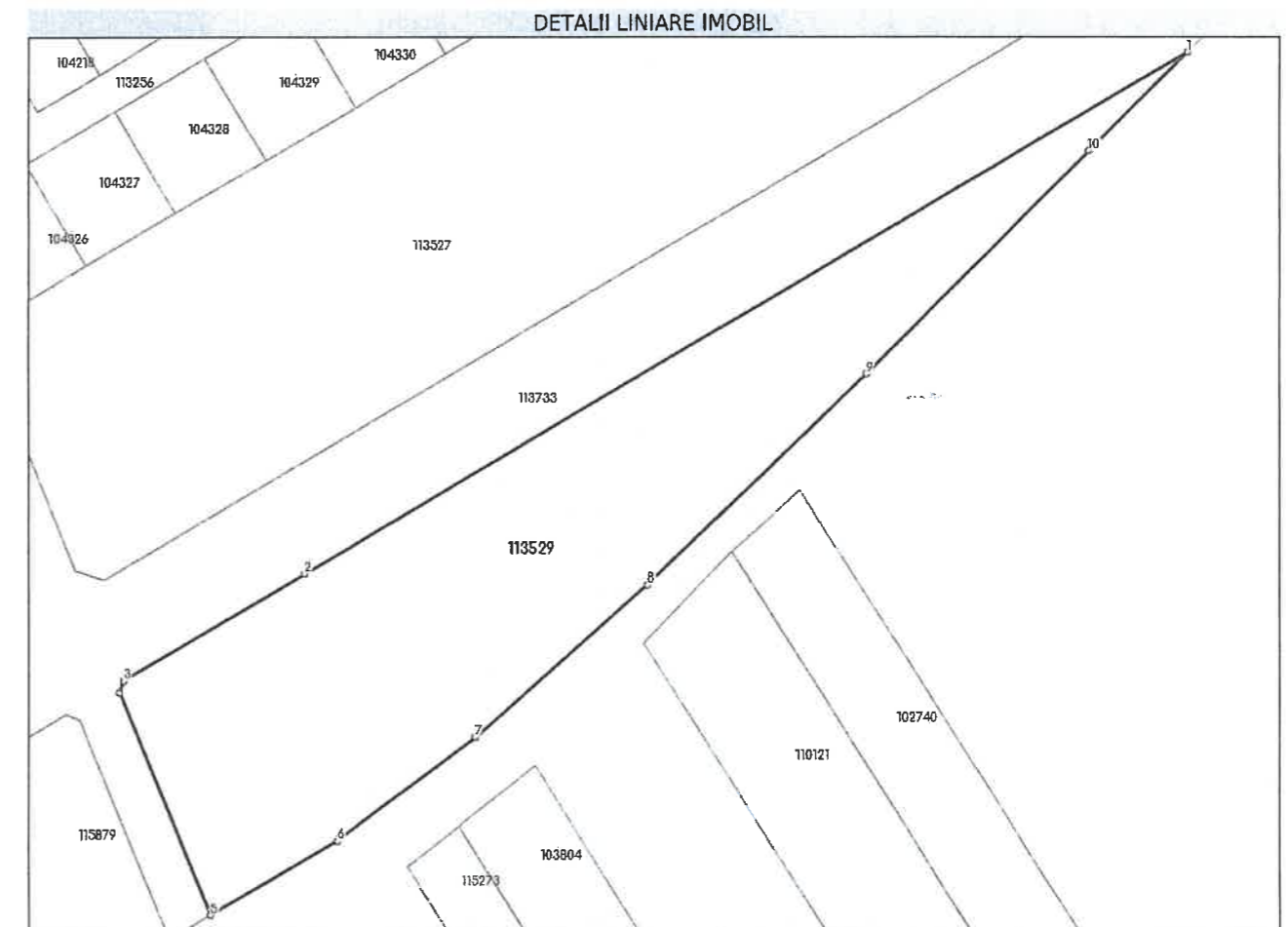
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113529	7.676	

\* 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	896	-	108/10/3	-	
2	arabil	DA	6.780	-	105/10/10/3	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	206.428
2	3	42.294
3	4	2.608
4	5	48.562
5	6	29.595

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	34.786
7	8	46.58
8	9	61.065
9	10	63.805
10	1	27.921

\*\* 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,  
13/09/2024, 12:00





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113405 Cîsnadie

Nr. cerere	97622
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113405		7.620	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>25459 / 12/03/2021</b>		
Act Notarial nr. 139, din 11/03/2021 emis de Suci Dorin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113405 a imobilului cu numarul cadastral 113405 / UAT Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113350 inscris in cartea funciara 113350;	A1
Act Notarial nr. 634, din 10/08/2020 emis de Suci Dorin; Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suci Dorin; Act Administrativ nr. 535, din 03/08/2020 emis de Primaria Cîsnadie;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 30272 din 29.03.2018 cf, 30281 din 29.03.2018 cf, inch. 30309 din 29.03.2018 cf; inch. 65893 din 11/08/2020 cf; inch. 55886 din 10/07/2020 cf;,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL, CIF:38822335</b>		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113350/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 18754 din 23/02/2021; pozitie transcrisa din CF 113017/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 112956/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 55886 din 10/07/2020; pozitie transcrisa din CF 103580/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30272 din 29/03/2018; din CF 107294/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30281 din 29/03/2018; din CF 107310/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30309 din 29/03/2018 ;pozitie transcrisa din CF 113018/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113019/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113020/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113021/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113022/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113023/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113024/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113026/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113027/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113028/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113029/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;</i>		

**C. Partea III. SARCINI .**

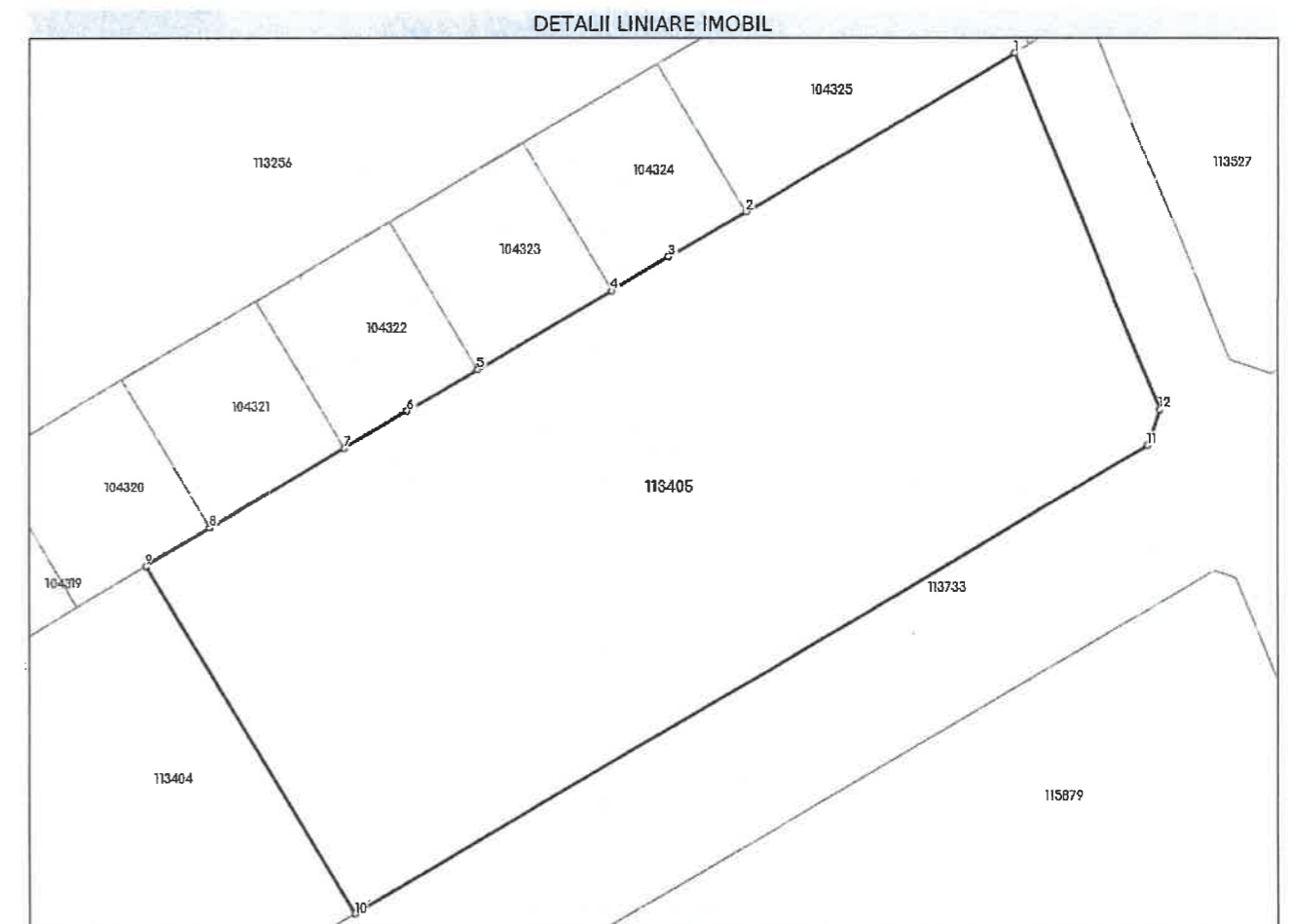
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113405	7.620	

\* 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	889	-	108/5	-	
2	arabil	DA	6.731	-	105/10/5	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	43.248
2	3	12.352
3	4	9.148
4	5	21.5
5	6	11.351

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (↔) (m)
6	7	10.148
7	8	21.5
8	9	10.344
9	10	56.389
10	11	127.44
11	12	5.231
12	1	53.608

\*\* 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,  
13/09/2024, 12:00





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113527 Cisnadie

Nr. cerere	97623
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113527	27.032	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53526 / 26/05/2021</b> Act Notarial nr. 343, din 25/05/2021 emis de Suci Dorin + act administrativ, nr 375 din 16.04.2021 emis de Primaria Cisnadie + Documentatia cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu la dosar nr. 49703/2021;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 113527 a imobilului cu numarul cadastral 113527 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113410 in scris in cartea funciara 113410;	A1
Act Notarial nr. 139, din 11/03/2021 emis de Suci Dorin;	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 113410 a imobilului cu numarul cadastral 113410 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113350 in scris in cartea funciara 113350;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113410/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021;</i>	
Act Notarial nr. 634, din 10/08/2020 emis de Suci Dorin; Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suci Dorin; Act Administrativ nr. 535, din 03/08/2020 emis de Primaria Cisnadie;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 30272 din 29.03.2018 cf, 30281 din 29.03.2018 cf, inch. 30309 din 29.03.2018 cf; inch. 65893 din 11/08/2020 cf; inch. 55886 din 10/07/2020 cf; inch. 25459/2021 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL, CIF:38822335</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113410/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021; pozitie transcrisa din CF 113350/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 18754 din 23/02/2021; pozitie transcrisa din CF 113017/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 112956/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 55886 din 10/07/2020; pozitie transcrisa din CF 103580/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 30272 din 29/03/2018; din CF 107294/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 30281 din 29/03/2018; din CF 107310/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 30309 din 29/03/2018 ;pozitie transcrisa din CF 113018/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113019/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113020/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113021/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113022/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113023/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113024/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113026/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113027/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113028/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113029/Cisnadie, in scrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

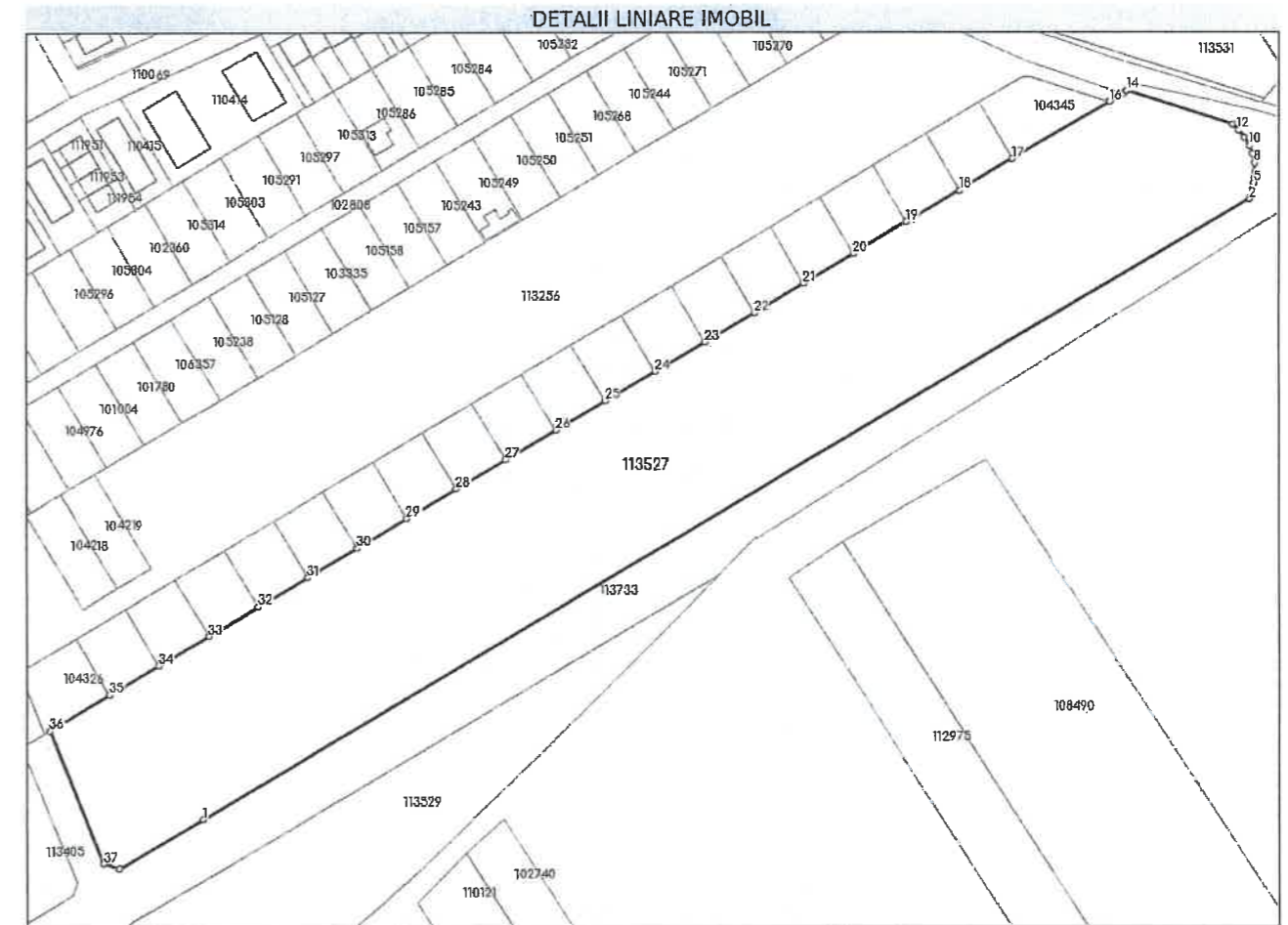
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113527	27.032	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	fâneata	DA	3.154	-	108/10/1	-	
2	arabil	DA	23.878	-	105/10/10/1	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	442.656	2	3	1.999
3	4	1.7	4	5	2.514
5	6	1.753	6	7	2.257
7	8	3.02	8	9	3.461
9	10	3.304	10	11	3.446

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
11	12	3.466	12	13	2.975
13	14	40.359	14	15	1.481
15	16	5.928	16	17	40.829
17	18	22.45	18	19	22.451
19	20	22.458	20	21	21.0
21	22	21.001	22	23	20.999
23	24	21.0	24	25	21.0
25	26	21.0	26	27	21.0
27	28	21.0	28	29	20.999
29	30	21.0	30	31	21.001
31	32	20.999	32	33	21.0
33	34	21.0	34	35	21.0
35	36	25.285	36	37	52.404
37	38	6.074	38	1	35.315

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2024, 12:00





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 113585 Cîsnadie

Nr. cerere	97624
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113585	7.440	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>63460 / 25/06/2021</b>	
Act Notarial nr. 440, din 23/06/2021 emis de Suci Dorin;	
B1	Se infiinteaza cf. 113585 a imobilului cu nr. cad. 113585/Cîsnadie ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: --- nr.cad.113533\cf.113533; --- nr.cad.113535\cf.113535;
Act Notarial nr. 344, din 25/05/2021 emis de Suci Dorin;	
B2	Se infiinteaza cartea funciara 113533 a imobilului cu numarul cadastral 113533 / UAT Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112973 inscris in cartea funciara 112973; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113533/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 53530 din 26/05/2021;</i>
Act Notarial nr. 573, din 22/07/2020 emis de Suci Dorin;	
B3	Se infiinteaza cartea funciara 112973 a imobilului cu numarul cadastral 112973/Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 106268 inscris in cartea funciara 106268; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113533/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 53530 din 26/05/2021; pozitie transcrisa din CF 112973/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 60120 din 22/07/2020;</i>
Act Notarial nr. 345, din 25/05/2021 emis de Suci Dorin;	
B5	Se infiinteaza cartea funciara 113535 a imobilului cu numarul cadastral 113535 / UAT Cîsnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112974 inscris in cartea funciara 112974; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113535/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 53533 din 26/05/2021;</i>
Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suci Dorin; Act Notarial nr. 573, din 22/07/2020 emis de Suci Dorin;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare - inch. nr. 30291 din 29/03/2018 cf. dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL</b> , CIF:38822335 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113535/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 53533 din 26/05/2021; pozitie transcrisa din CF 112974/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 60120 din 22/07/2020; pozitie transcrisa din CF 106268/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30291 din 29/03/2018;</i>

**C. Partea III. SARCINI .**

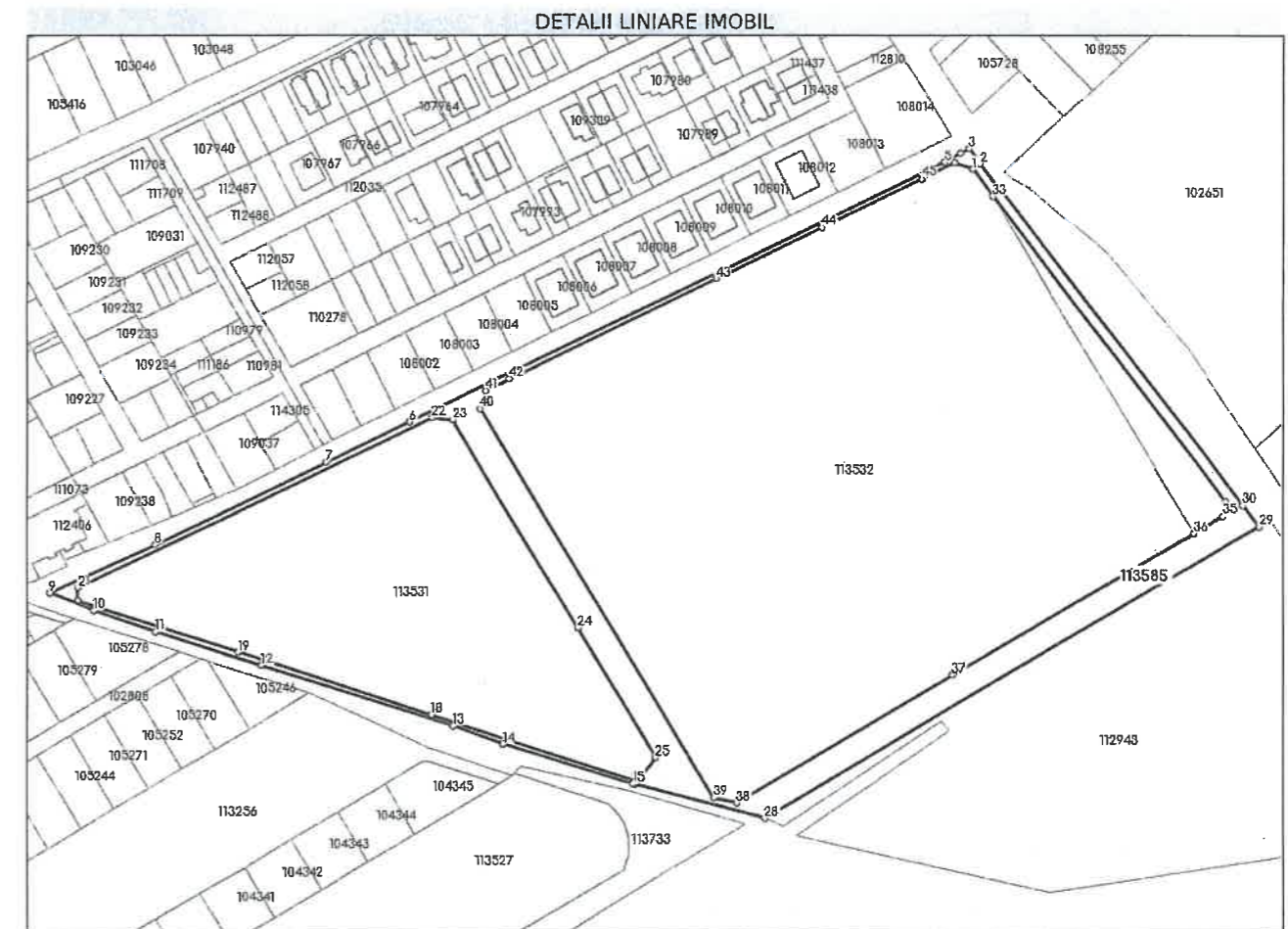
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113585	7.440	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	7.440	-	111/1/1/3, 111/1/2/2	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.075	2	3	7.828	3	4	4.058
4	5	7.543	5	6	244.093	6	7	38.282
7	8	77.799	8	9	47.591	9	10	19.341
10	11	26.812	11	12	45.315	12	13	82.993
13	14	21.9	14	15	55.693	15	16	0.538
16	17	1.471	17	18	88.483	18	19	83.791
19	20	68.83	20	21	5.37	21	22	161.572

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	8.56	23	24	100.227	24	25	62.136
25	26	12.341	26	27	1.47	27	28	55.054
28	29	235.92	29	30	10.99	30	31	177.039
31	32	4.075	32	33	13.825	33	34	157.736
34	35	6.158	35	36	13.883	36	37	115.209
37	38	103.325	38	39	9.659	39	40	186.592
40	41	7.99	41	42	10.984	42	43	93.642
43	44	48.428	44	45	45.5	45	46	15.161
46	1	8.047						

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

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

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

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

13/09/2024, 12:00





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114180 Cisnadie

Nr. cerere	97625
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114180	3.598	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>39475 / 13/04/2022</b>	
Act Notarial nr. 263, din 12/04/2022 emis de Suciu Dorin;	
B1	Se infiinteaza cf. 114180 a imobilului cu nr. cad. 114180/Cisnadie ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.113402\cf.113402; -- nr.cad.113403\cf.113403; -- nr.cad.113735\cf.113735;
Act Notarial nr. 139, din 11/03/2021 emis de Suciu Dorin;	
B2	Se infiinteaza cartea funciara 113402 a imobilului cu numarul cadastral 113402 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113350 inscris in cartea funciara 113350; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113402/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021;</i>
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1088, din 09/09/2021 emis de Suciu Dorin;	
B5	Se infiinteaza cartea funciara 113735 a imobilului cu numarul cadastral 113735 / UAT Cisnadie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 113588 inscris in cartea funciara 113588; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113735/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 96596 din 09/09/2021;</i>
Act Notarial nr. 441, din 23/06/2021 emis de Suciu Dorin;	
B6	Se infiinteaza cf. 113588 a imobilului cu nr. cad. 113588/Cisnadie ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.113401\cf.113401; -- nr.cad.113528\cf.113528; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113735/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 96596 din 09/09/2021; pozitie transcrisa din CF 113588/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 63253 din 24/06/2021;</i>
Act Notarial nr. 634, din 10/08/2020 emis de Suciu Dorin; Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suciu Dorin; Act Administrativ nr. 535, din 03/08/2020 emis de Primaria Cisnadie;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 30272 din 29.03.2018 cf, 30281 din 29.03.2018 cf, inch. 30309 din 29.03.2018 cf; inch. 65893 din 11/08/2020 cf; inch. 55886 din 10/07/2020 cf;,, schimb,incheierea nr. 23006 din 08/03/2022, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL, CIF:38822335</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113735/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 96596 din 09/09/2021; pozitie transcrisa din CF 113588/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 63253 din 24/06/2021; pozitie transcrisa din CF 113401/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021; pozitie transcrisa din CF 113350/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 18754 din 23/02/2021; pozitie transcrisa din CF 113017/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 112956/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 55886 din 10/07/2020; pozitie transcrisa din CF 103580/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30272 din 29/03/2018; din CF 107294/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30281 din 29/03/2018; din CF 107310/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30309 din 29/03/2018 ;pozitie transcrisa din CF 113018/Cisnadie,</i>

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
	<p><i>inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113019/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113020/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113021/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113022/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113023/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113024/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113026/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113027/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113028/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113029/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 113403/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 23006 din 08/03/2022;</i></p>
Act Administrativ nr. 177, din 24/06/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, ANEXA LA DISPOZITIA 177/2021; Act Administrativ nr. 19, din 28/01/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 67, din 15/04/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 122, din 27/05/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN;	
B8 se noteaza suprapunerea imobilului de sub A1 cu coridorul de expropriere inscris in CF 113622 Cisnădie - incheierea nr. 67746 din 07/07/2021;	A1
	<p><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113735/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 96596 din 09/09/2021; pozitie transcrisa din CF 113588/Cisnădie, inscrisa prin incheierea nr. 67746 din 07/07/2021;</i></p>

**C. Partea III. SARCINI .**

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

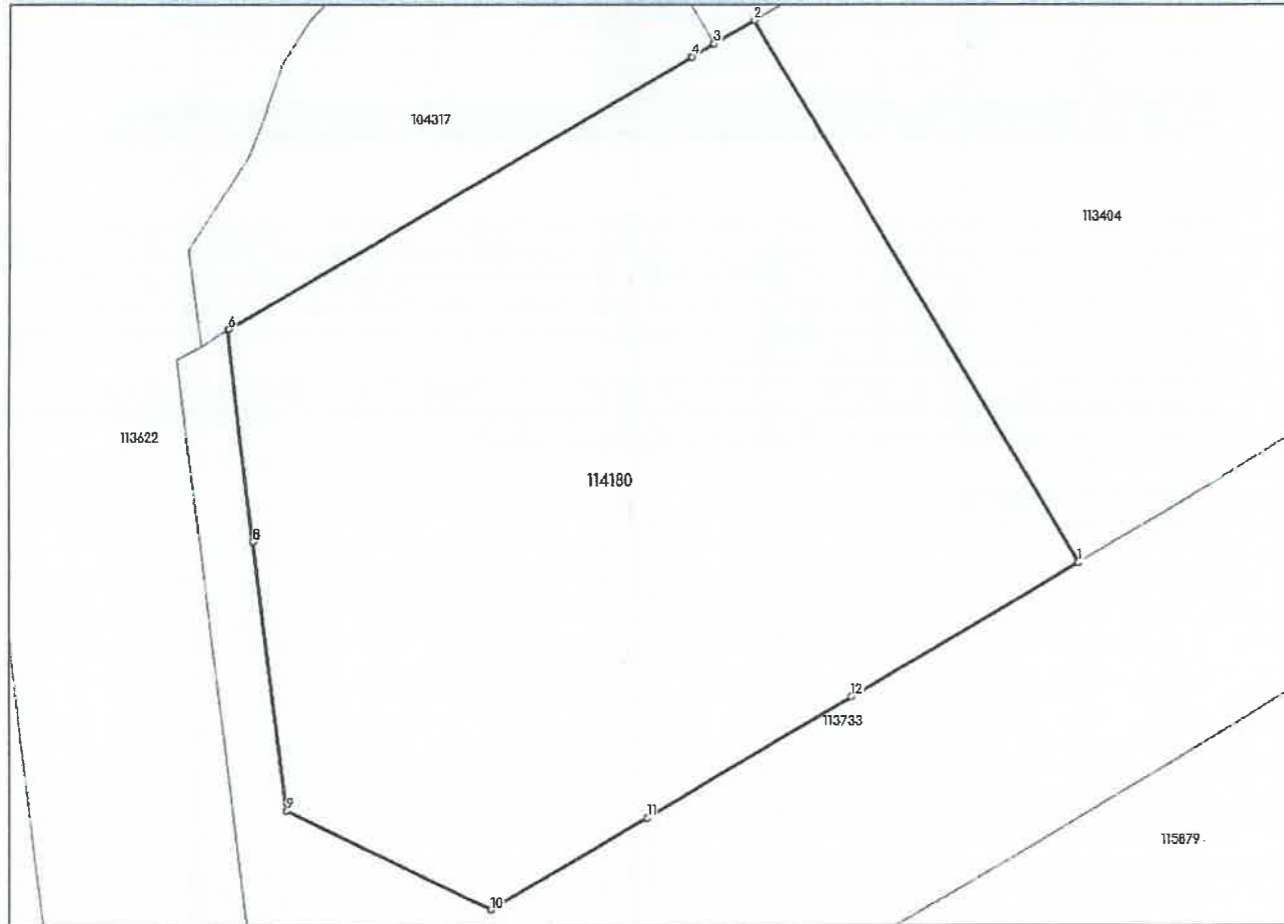
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114180	3.598	

\* 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	420	-	108/2	-	
2	arabil	DA	3.178	-	105/10/2	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	56.385
2	3	4.107
3	4	2.295
4	5	0.152
5	6	47.395

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	0.152
7	8	19.058
8	9	24.17
9	10	20.05
10	11	16.182
11	12	20.968
12	1	23.487

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

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

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

13/09/2024, 12:00



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113733 Cisnadie

Nr. cerere	97626
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176618986



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cisnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113733	16.449	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>96596 / 09/09/2021</b> Act Notarial nr. 634, din 10/08/2020 emis de Suci Dorin; Act Notarial nr. 319, din 28/03/2018 emis de Suci Dorin; Act Administrativ nr. 535, din 03/08/2020 emis de Primaria Cisnadie;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, inch. 30272 din 29.03.2018 cf, 30281 din 29.03.2018 cf, inch. 30309 din 29.03.2018 cf; inch. 65893 din 11/08/2020 cf; inch. 55886 din 10/07/2020 cf,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SOCIETATEA RUBIN DEVELOPMENT SRL, CIF:38822335</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113588/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 63253 din 24/06/2021; pozitie transcrisa din CF 113401/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 25459 din 12/03/2021; pozitie transcrisa din CF 113350/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 18754 din 23/02/2021; pozitie transcrisa din CF 113017/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020; pozitie transcrisa din CF 112956/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 55886 din 10/07/2020; pozitie transcrisa din CF 103580/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30272 din 29/03/2018; din CF 107294/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30281 din 29/03/2018; din CF 107310/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 30309 din 29/03/2018 ;pozitie transcrisa din CF 113018/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113019/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113020/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113021/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113022/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113023/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113024/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113026/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113027/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113028/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;pozitie transcrisa din CF 113029/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 65893 din 11/08/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. 177, din 24/06/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN SIBIU, ANEXA LA DISPOZITIA 177/2021; Act Administrativ nr. 19, din 28/01/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 67, din 15/04/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 122, din 27/05/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN;	
B4 se noteaza suprapunerea imobilului de sub A1 cu coridorul de expropriere inscris in CF 113622 Cisnadie- incheierea nr. 67746 din 07/07/2021; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113588/Cisnadie, inscrisa prin incheierea nr. 67746 din 07/07/2021;</i>	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

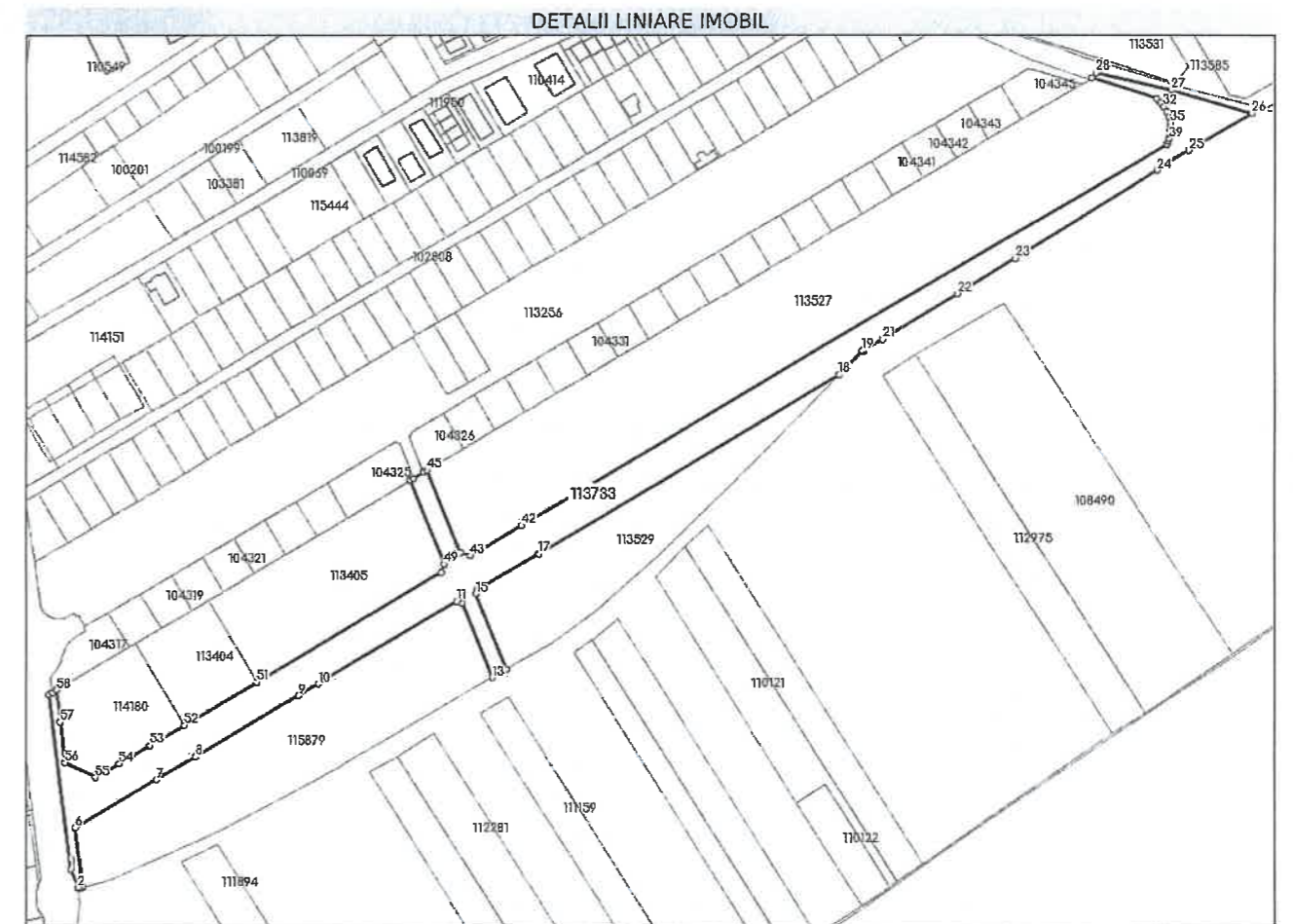
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113733	16.449	

\* 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	1.942	-	108/1/1	-	
2	arabil	DA	14.507	-	105/10/1/1	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	11.684	2	3	0.645	3	4	1.5
4	5	1.612	5	6	35.728	6	7	55.921
7	8	26.446	8	9	71.504	9	10	13.499
10	11	95.572	11	12	3.037	12	13	47.911
13	14	9.603	14	15	48.562	15	16	2.608
16	17	42.294	17	18	206.428	18	19	19.662
19	20	0.705	20	21	13.86	21	22	51.724

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	40.092	23	24	98.663	24	25	22.054
25	26	43.111	26	27	49.111	27	28	45.803
28	29	3.784	29	30	40.359	30	31	2.975
31	32	3.466	32	33	3.446	33	34	3.304
34	35	3.461	35	36	3.02	36	37	2.257
37	38	1.753	38	39	2.514	39	40	1.7
40	41	1.999	41	42	442.656	42	43	35.315
43	44	6.074	44	45	52.404	45	46	2.229
46	47	7.083	47	48	2.326	48	49	53.608
49	50	5.231	50	51	127.44	51	52	50.046
52	53	23.487	53	54	20.968	54	55	16.182
55	56	20.05	56	57	24.17	57	58	19.058
58	59	2.823	59	60	2.45	60	1	104.571

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

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

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

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

13/09/2024, 12:00





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 115879 Cîsnadie

Nr. cerere	97627
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cîsnadie, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	115879	12.402	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>41190 / 22/04/2024</b>	
Act Notarial nr. 147, din 27/03/2024 emis de Chirila Claudia Mariana;	
B1	Se infiinteaza cf. 115879 a imobilului cu nr. cad. 115879/Cîsnadie ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: -- nr.cad.113406\cf.113406; -- nr.cad.113407\cf.113407; -- nr.cad.113825\cf.113825; -- nr.cad.113841\cf.113841;
Act Notarial nr. 177, din 07/03/2024 emis de Suci Dorin;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie,incheierea nr. 23243 din 07/03/2024, dobandit prin Conventie, cota actuala 4733/12402 1) <b>ORASUL CİSNADIE-DOMENIUL PRIVAT</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113406/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 23243 din 07/03/2024;
Act Administrativ nr. 64, din 09/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CİSNADIE;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 45776 din 05/05/2021, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 2990/12402 1) <b>ORASUL CİSNADIE - DOMENIUL PUBLIC</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113407/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 45776 din 05/05/2021;
Act Notarial nr. 186, din 07/03/2022 emis de Suci Dorin;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, schimb,incheierea nr. 23000 din 08/03/2022,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1002/12402 1) <b>ORASUL CİSNADIE - DOMENIUL PRIVAT</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113825/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 23000 din 08/03/2022;
Act Notarial nr. 942, din 21/12/2021 emis de Suci Dorin;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare,incheierea nr. 139909 din 22/12/2021, dobandit prin Conventie, cota actuala 3677/12402 1) <b>ORASUL CİSNADIE</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 113841/Cîsnadie, inscrisa prin incheierea nr. 139909 din 22/12/2021;

**C. Partea III. SARCINI .**

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

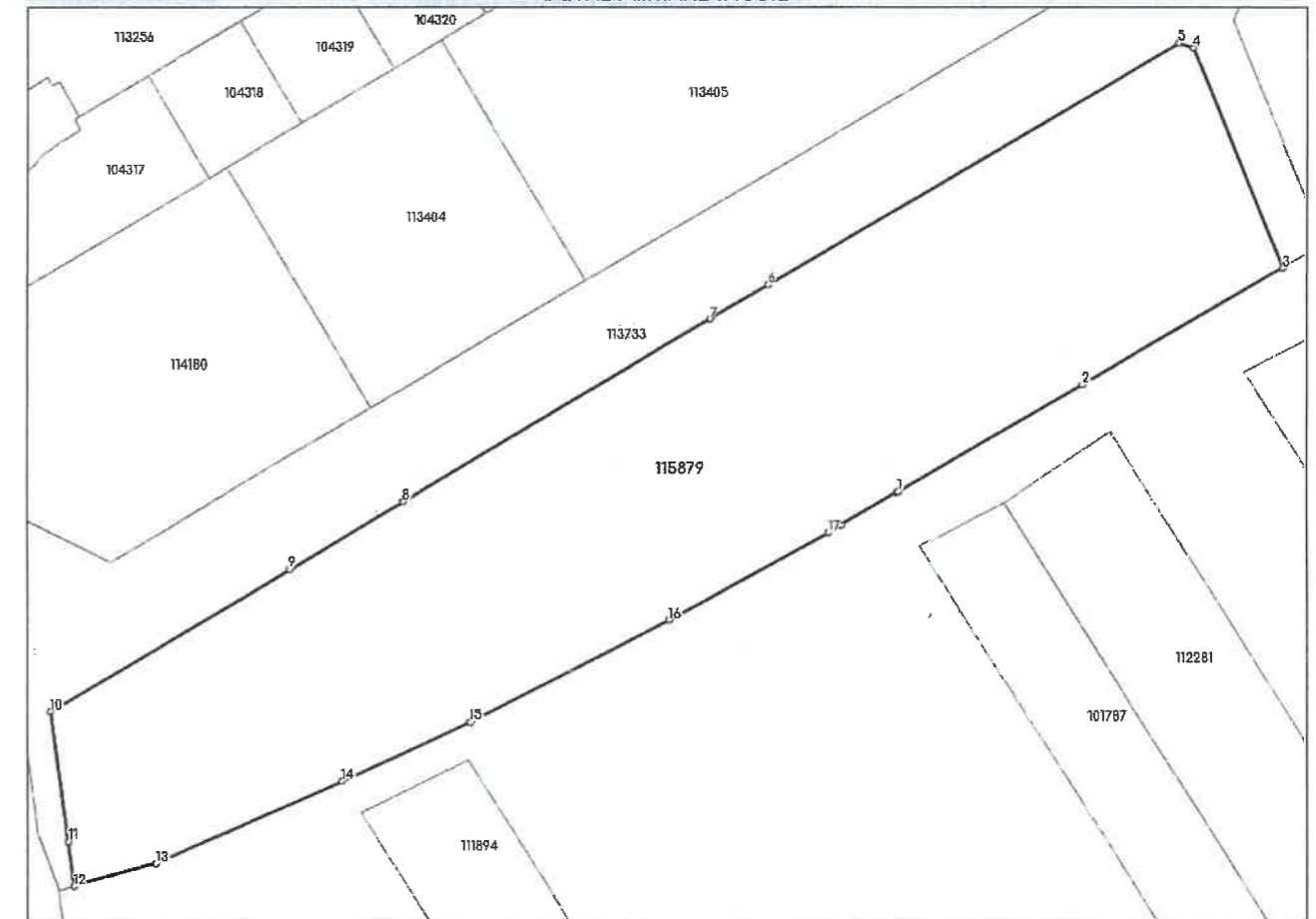
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
115879	12.402	

\* 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	1.448	-	-	-	LOT 1 teren neimprejmuit
2	arabil	DA	10.954	-	-	-	Lot 1 Teren neimprejmuit

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	42.5
2	3	46.489
3	4	47.911
4	5	3.037
5	6	95.572

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	13.499
7	8	71.504
8	9	26.446
9	10	55.921
10	11	26.636
11	12	9.092
12	13	17.292
13	14	40.704
14	15	28.411
15	16	44.802
16	17	36.305
17	18	3.075
18	19	12.992
19	1	0.303

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](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,  
13/09/2024, 12:00





**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. intrare: 11678/20.05.2024  
Nr. Iesire: 11797/20.05.2024

**Catre ISTRATE IOAN pentru ORAȘUL CISNĂDIE și SC RUBIN DEVELOPMENT SRL.**

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

In conformitate cu Legea 350/2001 modificata si actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.32 lit.6, la solicitarea d-voastra nr. 11678/20.05.2024 pentru intocmire **PLAN URBANISTIC ZONAL – "Modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 si Construire scoala, Sala de sport, Teren de sport si Gradinita pe CF 115879"**, amplasat in Cisnadie, Str. Sibiului, FN, identificat cu CF. 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534; Nr.Cadastral. 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534;

Va eliberam avizul de oportunitate pentru intocmirea PUZ-ului,

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

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

**1. Teritoriul reglementat prin PUZ**

- conform Anexa 1 Plansa de reglementari-concept propus

**2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**

- educație și comerț/servicii; Se accepta functiuni complementare locuirii in cazul in care acestea vor fi specificate in regulament.
- functiunile se vor prezenta in corelare cu functiunile existente in oras(functiunile comerciale, culturale, administrative, etc)

**3. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime si maxime.**

\* Indici urbanistici propusi pentru educație-subzona C (se pastreaza reglementările din PUZ 151/2020):

- POT= 25%

- CUT= 1,00 (pentru regim de inaltime P+3E sau D+P+2E)

Hmax. cornisa=14.00 m de la C.T.N.

Hmax. coama sau atic superior=16.50 m de la C.T.N

- Indici urbanistici propusi pentru locuire -subzona A si B (se păstrează reglementarile din PUZ 151/2020 subzona A -locuințe colective mici):

- POT=40%

- CUT=1.30 (pentru regim de inaltime P+3E sau D+P+2E)

Hmax. cornisa=14.00 m de la C.T.N

Hmax. coama sau atic superior=16.50 m de la C.T.N.

- Indici urbanistici propusi pentru Locuire cu servicii/comert- subzona D ( se pastreaza reglementarile din PUZ 151/2020):
  - POT=60%
  - CUT=1.80

Hmax. cornisa=14.00 m de la C.T.N

Hmax. coama sau atic superior=16.50 m de la C.T.N.

- Indici urbanistici propusi pentru zona verde de folosinta comuna si zana verde publica-Subzona E:
  - POT=15%
  - CUT=0.20

Hmax. cornisa= 5.00 m de la C.T.N

Hmax. coama sau atic superior= 5.00 m de la C.T.N.

Regimul de inaltime maxim propus pentru subzonele A, B, C si D ( se modifica reglementarile din PUZ 151/2020 de la regimul de inaltime S+P+2E+M/R sau D+P+2E la S+P+3E sau D+P+2E, iar inaltimea maxima admisa de la 13.0 m la 16.5 m).

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

- se vor prezenta zonele cu alte functiuni in relatie cu orasul,
- retragerile fata de limite vor respecta PUZ aprobat cu HCL 151/2020 și conform RLU aferent PUG CISNADIE.

- retragerea față de liniile electrice aeriene a clădirilor va fi de minim 18,5 m din axul acesteia sau conform aviz electrica

- retragerea fata de conductele de gaz a cladirilor va fi de minim 20.0 m

- vor fi prevazute locuri de parcare pe zona de locuinte și anume 1,2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările vor fi amenajate conform legislației în vigoare, adică la 5 m față de ferestrele camerelor de locuit și conform art. 14 din HCL 154/2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza UAT Cisnădie.

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

5. Capacitati de transport admise

- pentru zone rezidentiale

6. Alte avize – Aviz Consiliul Judetean, Aviz Aeronautica, Aviz Transgaz, Aviz ANIF (dupa caz), Aviz Consiliul Judetean/Drumuri Judetene.

7. Alte observatii:

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

8. Consultarea populatiei se va face in doua etape. Pentru fiecare etapa initiatorul PUZ are obligatia:

- 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 si funciara si numerele cadastrale sau topografice ale tuturor proprietarilor terenurilor din zona studiata si a vecinilor zonei studiate

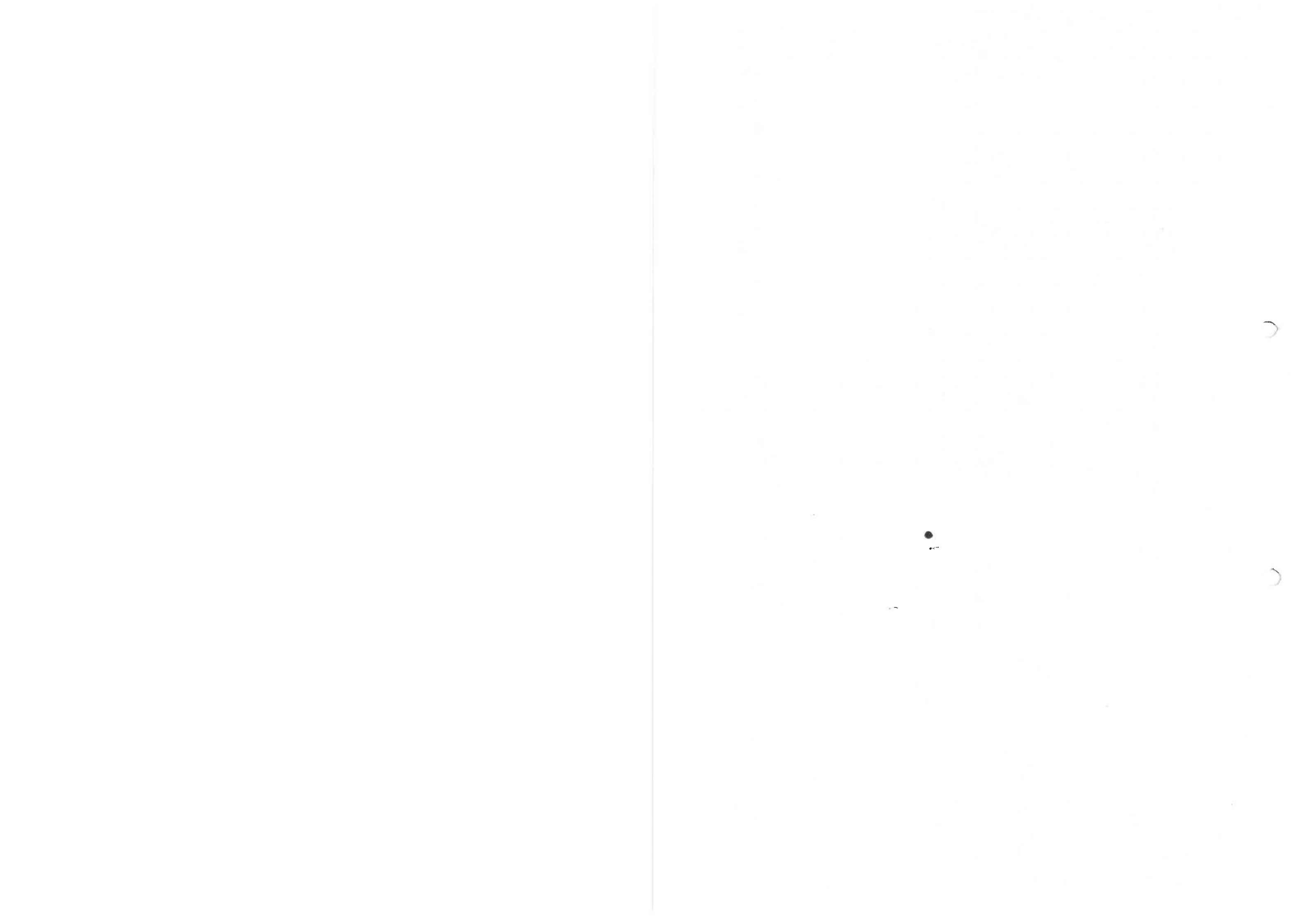
- dosarul cu datele pentru consultarea populatiei se va depune separat pentru intocmirea raportului consultarii populatiei si aducerea la cunostinta Consiliului Local.

Primar,  
GHEORGHE HUJA



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

ARHITECT ȘEF

Nr.intrare: 13293/07.06.2024

Nr. iesire: 13594/12.06.2024

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

**5/P.V. – 11.06.2024**

**PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI  
CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879",**  
teren situat in intravilanul localitatii Cisnădie, str. Sibiului F.N, identificat prin C.F. 115879, 113404,  
114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534 conform avizului de  
oportunitate emis.

Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism constituita in baza art.37 din Legea  
350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si a H.C.L. nr. 233/17.12.2020 privind infiintarea  
C.T.A.T.U. ca organ consultativ cu atributii de expertizare tehnica si consultanta, intrunita in data de  
11.06.2024 emite propunerea de avizare initiata de beneficiarul **ORAS CISNADIE si SC RUBIN  
DEVELOPMENT SRL prin ISTRATE IOAN**, cu privire la aprobarea **Planului Urbanistic Zonal  
"MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT,  
TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879"**, teren situat in intravilanul localitatii Cisnădie, str.  
Sibiului F.N, identificat prin C.F. 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531,  
113532, 113585, 113534, elaborat de S.C. URBAN PLANNING S.R.L., arh. LUMINITA ISPAS in baza  
Avizului de oportunitate nr. 11797/20.05.2024.

Intrunita in sedinta din data de 11.06.2024, analizand documentatia de urbanism:

Pentru Plan urbanistic zonal **"MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI  
CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF. 115879"**,  
teren situat in intravilanul localitatii Cisnădie, str. Sibiului F.N, identificat prin C.F. 115879, 113404,  
114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, elaborat de S.C. URBAN  
PLANNING S.R.L., arh. LUMINITA ISPAS.

**Prezenta Propunere de avizare se emite FAVORABIL**

Prezentul raport se comunica:

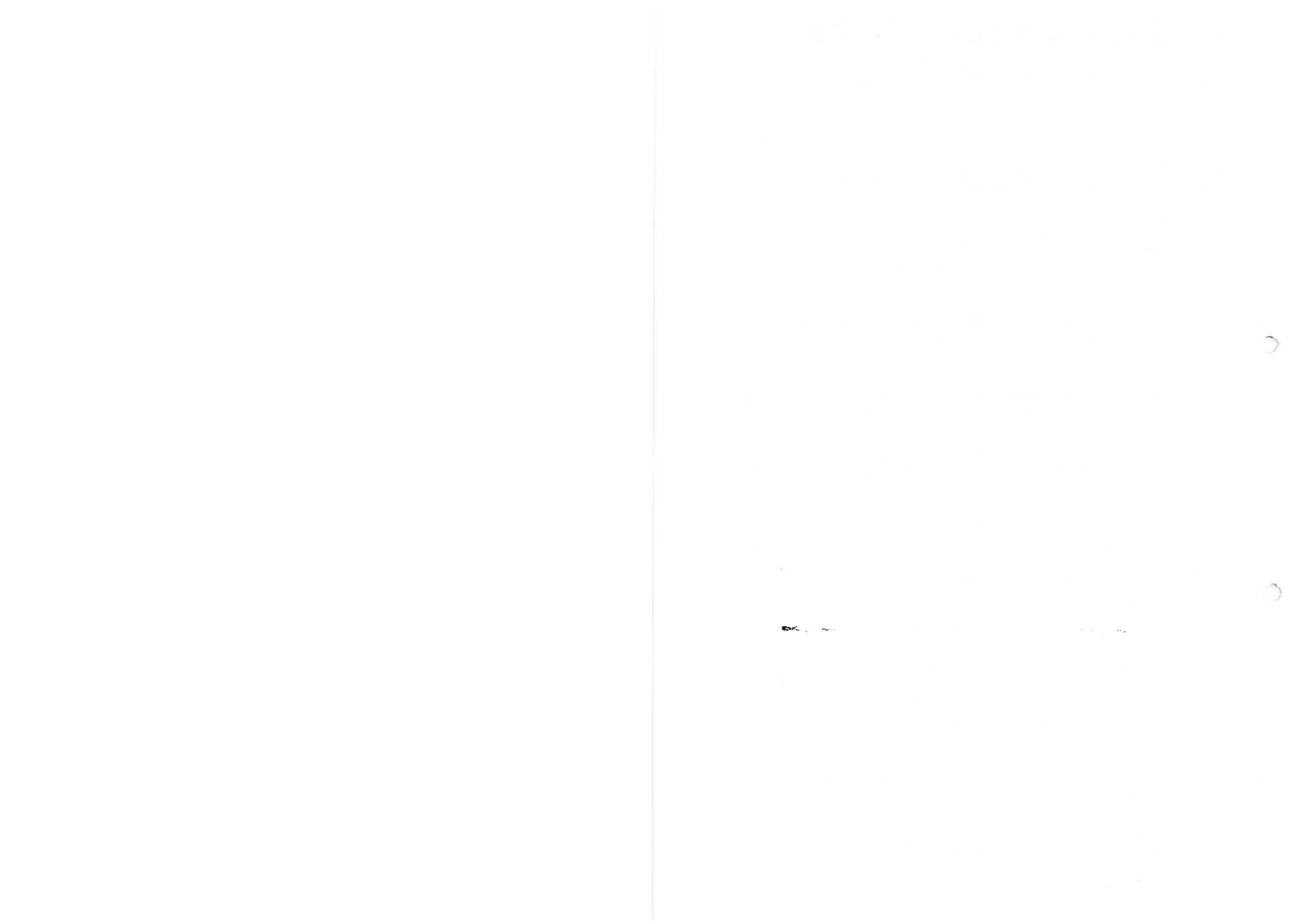
- Proiectantului S.C. URBAN PLANNING S.R.L.
- Beneficiar ORASUL CISNADIE si SC RUBIN DEVELOPMENT SRL
- Membrilor C.T.A.T.U.

ARHITECT ȘEF  
Ionela J











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

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

Serviciul arhitect șef, urbanism și administrativ  
Nr. 16208/18.07.2024

**RAPORT**

**pentru informarea și consultarea publicului cu privire la PUZ**  
**"MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ**  
**DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRADINIȚĂ PE CF. 115879" în CISNĂDIE, STR.**  
**SIBIULUI FN, CF. nr. 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531,**  
**113532, 113585, 113534 beneficiar ORAȘUL CISNĂDIE prin primar Gheorghe Huja**

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 iunie-iulie 2024, Planul Urbanistic Zonal "MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRADINIȚĂ PE CF. 115879" în CISNĂDIE, STR. SIBIULUI FN, CF. nr. 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534 beneficiar ORAȘUL CISNĂDIE prin primar Gheorghe Huja, 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 18 adrese către proprietarii vecini ai amplasamentului studiat prin PUZ, în perioada 19.06.2024- 15.07.2024 cu nr. 13930/18.06.2024 în care s-a prezentat modul în care pot analiza propunerile PUZ, și modul în care pot transmite observații.**

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

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

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces :

**Au participat aproximativ 20 persoane**

5. alte modalități de informare:

- au fost afișate anunțuri la avizierul primăriei la faza de elaborare a propunerilor (11678/20.05.2024 perioada 20.05.2024-14.06.2024 cat si la faza de informare si consultare a populatiei 13930/18.06.2024 perioada 19.06.2024-15.07.2024)

- propunerile au fost afișate pe site-ul instituției atât la faza de inițiere (11678/20.05.2024 perioada mai-iunie 2024) cât și la faza de elaborare a propunerilor (13930/18.06.2024 perioada iunie-iulie 2024), iar pentru a 3-a fază proiectul va rămâne până la aprobarea HCL

- proiectul a fost expus în ședința C.T.A.T.U din data de 11.06.2024 cu PV. nr. 5/P.V. – 11.06.2024

- a fost emisă Propunerea de avizare favorabilă a comisiei C.T.A.T.U. nr. 13594/12.06.2024

- au fost montate panouri pe terenul generator al PUZ

- nu fost depuse sesizări din partea vecinilor.

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

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

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

**Nu este cazul**

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

**Nu este cazul**

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

**Nu este cazul**

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

Arhitect șef,  
IONEL AJULA

INIȚIATOR  
PRIMAR,  
GHEORGHE HUJA







## MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ŞI CONSTRUIRE ŞCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ŞI GRĂDINIŢĂ PE CF 115879

Proiect nr. 08/2024

### VOLUMUL 1. MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1.INTRODUCERE

##### 1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

- Denumire proiect **ÎNTOCMIRE PUZ - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ŞI  
CONSTRUIRE ŞCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ŞI  
GRĂDINIŢĂ PE CF 115879**
- Beneficiar **ORAŞ CISNĂDIE prin Primar GHEORGHE HUJA**  
loc. Cisnădie, str. P-ța Revoluției, nr.1
- Adresă lucrare loc. Cisnădie, str. Sibiului, nr.fn
- Proiectant general **SC URBAN PLANNING SRL**  
str. Th. Aman, nr.6A, com. Şelimbăr, jud. Sibiu
- Borderou p. scrise si des.:
  - MEMORIU DE PREZENTARE , CU SI CF
  - INCADRARE IN PUG 0.1
  - INCADRARE IN ZONA 0.2
  - INCADRARE IN DOCUMENTAŢII DE URBANISM 0.3
  - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE 1.0
  - REGLEMENTĂRI URBANISTICE 2.0
  - REGIM JURIDIC ŞI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 3.0
  - MOBILARE URBANISTICĂ 4.0
  - REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE 5.0
- Data elaborării **aprilie 2024**
- Şef proiect **arh. Luminița ISPAS**
- Proiectat **arh. Luminița ISPAS**
- Desenat **lic. In conservare-restaurare de arhitectura Ioan ISTRATE**



## **1.2.OBIECTUL P.U.Z. :**

### **• Solicitări ale temei-program**

Solicitarea beneficiarilor se referă la următoarele loturi :

#### **- Categoria de folosință CF nr. 115879 Cisnădie:**

S teren = 12.402 mp, fâneată, arabil, proprietar Oraşului Cisnădie – Domeniul public

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113404 Cisnădie:**

S teren = 2.822 mp, fâneată, arabil, proprietar Oraşului Cisnădie – Domeniul public

#### **- Categoria de folosință CF nr. 114180 Cisnădie:**

S teren = 3.598 mp, fâneată, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113405 Cisnădie:**

S teren = 7.620 mp, fâneată, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113527 Cisnădie:**

S teren = 27.032 mp, fâneată, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113733 Cisnădie:**

S teren = 16.449 mp, fâneată, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113529 Cisnădie:**

S teren = 7.676 mp, fâneată, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113531 Cisnădie:**

S teren = 16.019 mp, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113534 Cisnădie:**

S teren = 1.473 mp, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113532 Cisnădie:**

S teren = 42.768 mp, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

#### **- Categoria de folosință CF nr. 113585 Cisnădie:**

S teren = 7.440 mp, arabil, proprietar SC Rubin Development SRL

Prezentul PUZ își propune să extindă funcțiunea de Educație pe un lot mai mare decât cel reglementat de PUZ "Construire cartier de locuințe, funcțiuni complementare de utilitate publică" aprobat cu HCL nr.151 din 25.06.2020. Prin această modificare se va putea construi pe parcela unificată, având CF 115879 Cisnădie o școală, o grădiniță, o sală de sport și se va amenaja un teren de sport (S teren parcelă = 12.402 mp).

Se propune translatarea cu 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF-urile 113405 și 113527 Cisnădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă de Transgaz, față de care trebuie să fie situat la o distanță minimă de 6.0 m, conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

Datorită translatării drumului situat între CF-urile 113405 și 113527 Cisnădie, se propune anularea tronsonului de drum dintre zona de Educație și zona de Locuire – subzona A (situat între CF-urile 115879 și 113529 Cisnădie) porțiune care nu se mai află în continuarea celui traslatat. Acest drum nu mai este necesar și datorită faptului că accesul în parcela de Educație se va realiza din str. Sibiului și din drumul principal din incintă (CF 113733 Cisnădie) permițând o mai bună mobilitate a parcelei.

Se propune amenajarea accesului la DJ 106C cu benzi de virare tip pană conform avizului Direcției Tehnice, Investiții și Patrimoniu nr. 19352 din 02.09.2024 și renunțarea la amplasarea sensului giratoriu prevăzut în cadrul documentației de PUZ aprobat cu HCL 151/2020. Menționăm că în prezent, în teren este amplasat un sens giratoriu la o distanță de 50 m față de accesul principal în zona reglementată (CF nr. 113733 Cisnădie).

Pe terenul având CF nr. 114180 se admit funcțiuni de comerț, servicii și locuire, eliminându-se funcțiunile de administrație.



Pe restul terenurilor reglementate se păstrează funcțiunile de locuire conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020, modificându-se regimul de înălțime de la P+2E+R/M, la P+3E și înălțimea maximă a imobilelor la 16.50 m de la CTN.

Pe terenurile aflate doar în zona studiată, nu se fac modificări la reglementările din PUZ aprobat cu HCL nr.151 din 25.06.2020. Parcelele afectate de modificările de infrastructură vor fi reglementate în cadrul unor documentații ulterioare.

● **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prezentul P.U.Z. vine să schimbe funcțiunile reglementate în zona de amplasare a terenurilor pentru a asigura o corelare în dezvoltarea urbanistică a zonei și pentru a răspunde cerințelor beneficiarilor.

**1.3.SURSE DOCUMENTARE :**

● **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Prevederile Planului Urbanistic General Cisnădie aprobat cu H.C.L. Cisnădie cu numărul 238/2015;
- Planuri de amenajare și cadastrale ale orașului Cisnădie și a loc. Cisnădioara
- PUZ aprobat cu H.C.L. Cisnădie cu numărul 151/2020;
- Suport topografic
- Suport geotehnic

● **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Sunt în derulare studii pentru extinderea rețelelor și a infrastructurii urbane

● **Date statistice**

Zona actuală rezidențială se află în continuă dezvoltare, devenind necesară și construirea unor instituții de educație care să deservească locuitorii din zonă, cât și a mai multor zone de comerț/servicii aferente zonei de locuit.

● **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei** Se derulează proiecte de dezvoltare a zonei din punct de vedere a circulațiilor.

**2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

---

**2.1.EVOLUȚIA ZONEI. :**

Terenurile studiate au fost reglementate conform PUG Cisnădie și PUZ aprobat cu HCL 151/2020 cu funcțiuni de locuire, comerț/servicii, administrație și educație. În prezent terenurile sunt libere, fără construcții.

Prin PUZ se va extinde funcțiunea de educație pe terenul unificat, având CF nr. 115879 Cisnădie, S teren = 12.402 mp, terenuri reglementate inițial pentru comerț/servicii și locuire.

● **Date privind evoluția zonei**

Zona actuală rezidențială se află în continuă dezvoltare, devenind necesară și construirea unor instituții de educație care să deservească locuitorii din zonă.

● **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată alături str. Sibiului este o zonă în continuă dezvoltare, care reprezintă legătura între noul intravilan al localității Cisnădie și cartiere mai vechi ale orașului Sibiu.

● **Potențial de dezvoltare**

Pe baza analizei situației existente, a prevederilor PUG și a concluziilor studiilor de fundamentare vor fi tratate următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale
- indici și indicatori urbanistici
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor



- masuri de delimitare a efectelor unor riscuri naturale
- masuri de protectie a mediului

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE. :**

### **● Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona care a generat PUZ are front la str. Sibiului care este o arteră majoră a localității Cisnădie, fiind artera care leagă orașul Cisnădie de orașul Sibiu.

### **◆ Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile își păstrează accesul din strada propusă prin PUZ 151/2020. Loturile sunt delimitate de următoarele elemente, reperi la nivel urban:

- la Nord de loturi – terenuri libere neconstruite aparținând subzonei D – predominant locuire conform PUZ 151/2020.
- la Est de loturi – terenuri libere neconstruite aparținând extravilanului UAT Șelimbăr,
- la Vest de loturi – str. Sibiului și apoi terenuri libere și construite aparținând UTR M1 și L2 conform PUG Cisnădie
- la Sud de loturi – terenuri libere neconstruite situate în extravilan conform PUG Cisnădie și la aproximativ 300 m se află cel mai apropiat grajd al unei fermei zootehnice pentru prelucrare a laptelui. Distanța între perimetrul fermei și punctul cel mai apropiat al zonei studiate în PUZ este de cca. 265 m.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL. :**

### **● Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri natural**

Coordonatele geografice ale Orașului Cisnădie sunt 45° 42' 47" Nord și 24° 9' 32" Est. Lotul reglementat de prezenta documentație PUZ-42/2022, str. Sibiului, Cisnădie are următoarele coordonatele geografice 45° 44' 58.55" Nord și 24° 08' 41.01" Est. Altitudinea zonei analizate este cuprinsă între 440.0 m și 451.0 m față de Marea Neagră.

Terenul are o declivitate mică pe componenta V-E.

## **2.4. CIRCULAȚIA :**

### **● Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.**

Accesul se face în zona studiată din:

- strada Sibiului (DJ 106) și drumul colector propus prin PUZ 151/2020, cu profil B, total de 26,0 m lățime [acces principal],
- stradă cu profil A de 19.50 m lățime [acces secundar],
- străzi cu profile între 19.50 m lățime și 11,50 m lățime [accese secundare].

### **● Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, ele rămân subordonate reglementărilor PUZ 151/2020 și a PUG 238/2015, prin prezenta documentație adăugându-se pe străzile principale piste pentru biciclete. De asemenea, se renunță la drumul cu profil de 9,50 m lățime situat între parcela de educație (limită estică) și parcela de locuire.

Se propune anularea tronsonului de drum dintre zona de Educație și zona de Locuire – subzona A (situat între CF-urile 115879 și 113529 Cisnădie), accesul în parcela de Educație realizându-se din str. Sibiului și din drumul principal din incintă (CF 113733 Cisnădie). Anularea circulațiilor auto din



cadrul parcelei de Educație va permite o mai bună mobilare a parcelei și creșterea suprafeței maxime construite, necesare pentru încadrarea în parcelă a tuturor clădirilor.  
Se propune translatarea cu 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF-urile 113405 și 113527 Cislădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă de Transgaz, față de care trebuie să fie situat la o distanță minimă de 6.0 m, conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.  
Se propune amenajarea accesului la DJ 106C cu benzi de virare tip pană conform avizului Direcției Tehnice, Investiții și Patrimoniu nr. 19352 din 02.09.2024 și renunțarea la amplasarea sensului giratoriu prevăzut în cadrul documentației de PUZ aprobat cu HCL 151/2020. Menționăm că în prezent, în teren este amplasat un sens giratoriu la o distanță de 50 m față de accesul principal în zona reglementată (CF nr. 113733 Cislădie).

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR :**

### **• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Pe loturile din vecinătatea celor studiate, situate în intravilan, se vor construi clădiri rezidențiale.

### **• Relaționări între funcțiuni**

Zona actuală rezidențială se află în continuă dezvoltare, devenind necesară și construirea unor instituții de educație care să deservească locuitorii din zonă, cât și a mai multor zone de comerț/servicii aferente zonei de locuit.

### **• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În zonă gradul de ocupare este de aprox. 35-40 % pe terenurile care prezintă construcții. Pe terenurile prezente în PUZ se păstrează indicii deja aprobați prin PUZ 151/2020.

### **• Aspecte calitative ale fondului construit**

În zonă este prezentă predominant funcțiunea de locuire.

### **• Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.**

În zonă nu sunt dezvoltate suficient serviciile aferente zonelor de locuit, ca și în alte cartiere din oraș.

### **• Asigurarea cu spații verzi**

În prezent terenurile sunt libere, fiind prezentă vegetație mică și medie.

### **• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există riscuri naturale care să pericliteze loturile analizate.

### **• Principalele disfuncționalități** Nu este cazul.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ :**

● **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)**

În prezent, pe str. Sibiului există rețeaua de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.

### **● Principale disfuncționalități**

Amenajarea străzilor din zona puz-ului.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU :**

Analizele de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

### **• Relația cadrul natural - cadrul construit**

Relația cadrul natural - cadrul construit realizată cu un coeficient de ocupare a terenului de maxim 25 % pentru funcțiunea de Educație pentru a permite crearea unei zone verzi și a unor



zone sportive pe lângă clădiri, un coeficient de ocupare a terenului de maxim 40 % pentru funcțiunea de Locuire și un coeficient de ocupare a terenului de maxim 60 % pentru funcțiunea de Locuire cu servicii/comerț la parterul clădirilor, indici menținuți conform PUG aprobat cu HCL Cisnădie nr. 151/2000.

În partea de Sud a zonei studiate, la aproximativ 300 m se află cel mai apropiat grajd al unei fermei zootehnice pentru prelucrare a laptelui. Distanța între perimetrul fermei și punctul cel mai apropiat al zonei studiate în PUZ este de cca. 265 m. Conform Studiului de impact realizat de către Cabinetul Medical de Medicina Mediului dr. Gurzău Eugen, activitatea actuală a fermei nu are impact semnificativ asupra zonei.

● **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

● **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Str. Sibiului se află în proces de modernizare pentru a asigura o circulație fluentă în zonă.

● **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu exista.

● **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI :**

**Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

În zona reglementată este prevăzută a se extinde în principal funcțiunea de educație și eliminarea funcțiunii de administrație. Elaboratorul prin documentatii scrise si desenate sustine deopotriva solicitarile beneficiarilor adaptate politicii de dezvoltare urbanistica ale adminstratiei.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

---

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice. Concluzia ce sta la baza prezentei documentatii sustinuta de prevederile PUG Cisnădie, pe baza ridicarii topografice, a Certificatului de Urbanism si a Extrasului de Carte Funciara , coroborata cu dorinta beneficiarilor este de a **MODIFICARE PUZ-UI APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ PE CF 115879.**

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

**Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.**

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenurile care au generat documentația sunt încadrate în reglementările de tip Locuire, Educație, Comerț/servicii și Administrație prin PUZ aprobat cu HCL 151/2020 Cisnădie.



Prin prezenta documentație se propune extinderea funcțiunii de Educație pe parcela unificată, având CF 115879 Cisnădie pentru a se putea construi o școală, o grădiniță, o sală de sport și pentru a se va amenaja un teren de sport (S teren parcelă = 12.402 mp). Sala de sport va fi utilizată pentru activitățile sportive din cadrul scolii, dar se va putea folosi ocazional și pentru competiții sportive, datorită realizării accesului atât direct din stradă, cât și direct din școală.

Se propune amenajarea accesului la DJ 106C cu benzi de virare tip pană conform avizului Direcției Tehnice, Investiții și Patrimoniu nr. 19352 din 02.09.2024 și renunțarea la amplasarea sensului giratoriu prevăzut în cadrul documentației de PUZ aprobat cu HCL 151/2020. Menționăm că în prezent, în teren este amplasat un sens giratoriu la o distanță de 50 m față de accesul principal în zona reglementată (CF nr. 113733 Cisnădie).

Se propune translatarea cu 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF-urile 113405 și 113527 Cisnădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă de Transgaz, față de care trebuie să fie situat la o distanță minimă de 6.0 m, conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024. Datorită translatarea drumului situat între CF-urile 113405 și 113527 Cisnădie, se propune anularea tronsonului de drum dintre zona de Educație și zona de Locuire – subzona A (situat între CF-urile 115879 și 113529 Cisnădie) porțiuni care nu se mai află în continuarea celui traslatat. Acest drum nu mai este necesar și datorită faptului că accesul în parcela de Educație se va realiza din str. Sibiului și din drumul principal din incintă (CF 113733 Cisnădie) permițând o mai bună mobilitate a parcelei.

Pe terenul având CF nr. 114180 se admit funcțiuni de comerț, servicii și locuire, eliminându-se funcțiunile de administrație.

Pe restul terenurilor reglementate se păstrează funcțiunile de locuire conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020, modificându-se regimul de înălțime de la P+2E+R/M, la P+3E și înălțimea maximă a imobilelor la 16.50 m de la CTN.

Pe terenurile aflate doar în zona studiată, nu se fac modificări la reglementările din PUZ aprobat cu HCL nr.151 din 25.06.2020. Parcelele afectate de modificările de infrastructură vor fi reglementate în cadrul unor documentații ulterioare.

Utilizări admise pe zona de Locuire :

- locuire în regim colectiv, regim mediu de înălțime,
- locuințe colective mici, cu regim maxim de înălțime P+3E sau D+P+2E;
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol;
- spații plantate (scuaruri, grădină de cartier).

Utilizări admise pe zona de Educație :

- pentru funcțiunea de educație este necesară satisfacerea suprafețelor minime care revin fiecărei clădiri, conform Normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de educație. Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor,
- rețele edilitare, căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi amenajate
- activități/construcții sportive și anexe tehnice.

Utilizări admise pe zona de Comerț/servicii și locuire:

- funcțiuni comerciale, sedii ale unor instituții publice, companii și firme, cu condiția să nu genereze transporturi grele;
- servicii profesionale și birouri ale profesiilor liberale, cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele,
- agenții de turism,
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.,
- locuire,
- nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- parcaje la sol și multi-etajate;
- spații plantate (scuaruri, grădină de cartier).



Pe zona studiată se interzic următoarele utilizări conform PUZ aprobat cu HCL 151/2020 Cisnădie și conform PUG 238/2015 :

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

### **3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

**Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz**

Zona reglementată va asigura o suprafață verde amenajată în incinte de minim 30 % după construirea corpurilor de clădire și a realizării amenajărilor exterioare.

### **3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

**În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:**

● **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.**

Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, ele rămân subordonate reglementărilor PUZ 151/2020 și a PUG 238/2015, prin prezenta documentație adăugându-se pe străzile principale piste pentru biciclete.

De asemenea, se propune amenajarea accesului la DJ 106C cu benzi de virare tip pană conform avizului Direcției Tehnice, Investiții și Patrimoniu nr. 19352 din 02.09.2024 și renunțarea la amplasarea sensului giratoriu prevăzut în cadrul documentației de PUZ aprobat cu HCL 151/2020. Menționăm că în prezent, în teren este amplasat un sens giratoriu la o distanță de 50 m față de accesul principal în zona reglementată (CF nr. 113733 Cisnădie).

Se propune anularea tronsonului de drum dintre zona de Educație și zona de Locuire – subzona A (situat între CF-urile 115879 și 113529 Cisnădie), accesul în parcela de Educație realizându-se din str. Sibiului și din drumul principal din incintă (CF 113733 Cisnădie).

Se propune translatarea cu 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF-urile 113405 și 113527 Cisnădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă de Transgaz.

Necesarul de parcaje pe zona de locuire va fi dimensionat conform Avizului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 și anume 1,2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările vor fi amenajate conform legislației în vigoare, adică la minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul funcțiunilor.

Nu se admite parcare pe circulațiile publice în afara parcărilor amenajate.

Parcările vor fi realizate pe suprafețe din dale înierbate.

- parcările vor respecta art.4, pct.C din Ordinul nr.119/2014.

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

SUBZONELE A,B,D,E



- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 5.0 m sau 20.0 m conform planșei Concept propus;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 5.0 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă;
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 m;
- retragere față de liniile electrice aeriene a clădirilor va fi de minim 18.5 m,
- retragere față de conductele de gaz a clădirilor va fi de minim 20.0 m.

#### SUBZONA C

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 6.0 m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.0 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă;
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 m;
- retragere față de liniile electrice aeriene a clădirilor va fi de minim 18.5 m,
- retragere față de conductele de gaz a clădirilor va fi de minim 20.0 m.

- **Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare - garare etc.).** Nu este cazul.

● **Organizarea circulației navale - după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).** Nu este cazul.

● **Organizarea circulației aeriene - după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)** Nu este cazul.

● **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele străzilor propuse.

### 3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

**Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.** Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament. Tuturor terenurilor din zonă va fi stabilită destinația .

Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților.

Bilanțul teritorial de zonă se întocmește comparativ, existent-propus, din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor. Bilanțul teritorial se trece și pe planșa de reglementări urbanistice.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Terenurile reglementate vor avea funcțiuni de educație, locuire și locuire cu servicii/comerț la parterul imobilelor.



<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	<b>SUPRAFAȚĂ</b>	<b>%</b>
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TERENURI	145.299,0	
SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE	0,0	
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMAS DUPĂ CEDARE	145.299,0	100,00 %
<b>EDUCAȚIE (SUBZONA C)</b>		
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	3.100,0	25,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	3.100,0	25,00 %
SPAȚII VERZI	6.202,0	50,00 %
TOTAL EDUCAȚIE (SUBZONA C)	12.402,0	100,00 %
<b>LOCUIRE (SUBZONA A ȘI B)</b>		
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	39.102,0	40,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	29.326,0	30,00 %
SPAȚII VERZI	29.326,0	30,00 %
TOTAL LOCUIRE (SUBZONA A ȘI B)	97.754,0	100,00 %
<b>COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE (SUBZONA D)</b>		
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	3.580,0	60,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	596,0	10,00 %
SPAȚII VERZI	1.790,0	30,00 %
TOTAL COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE (SUBZONA D)	5.966,0	100,00 %
<b>ZONE VERZI DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ ȘI ZONE VERZI PUBLICE (SUBZONA E)</b>		
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUCȚII	423,0	15,00 %
CIRCULAȚII AUTO (PARCĂRI) ȘI PIETONAL	282,0	10,00 %
SPAȚII VERZI	2.118,0	75,00 %
TOTAL ZONĂ VERDE PUBLICĂ (SUBZONA E)	2.823,0	100,00 %
<b>CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE/PARCĂRI PUBLICE, DOTĂRI EDILITARE - 26.354,0 mp</b>		

Terenurile care compun prezentul memoriu tehnic sunt în **proprietatea domeniului privat și public**, aparținând proprietății Orașului Cîsnădie și a persoanelor juridice SC Rubin development SRL și au categoria de folosință **fâneață și arabil**.

**Indici urbanistici propuși pentru Educație – Subzona C (se păstrează reglementările din PUZ 151/2020):**

POT propus (maxim admis) = 25 %

CUT propus (maxim admis) = 1.00

**Indici urbanistici propuși pentru Locuire – Subzonele A și B (se păstrează reglementările din PUZ 151/2020 – locuințe colective mici):**

POT propus (maxim admis) = 40 %

CUT propus (maxim admis) = 1.30



**Indici urbanistici propuși pentru Locuire cu servicii/comerț – Subzona D (se păstrează reglementările din PUZ 151/2020):**

POT propus (maxim admis) = 60 %

CUT propus (maxim admis) = 1.80

**Indici urbanistici propuși pentru Zona verde de folosință comună și zona verde publică – Subzona E:**

POT propus (maxim admis) = 15 %

CUT propus (maxim admis) = 0.20

**Regim de înălțime maxim propus pentru subzonele A, B, C și D (se modifică reglementările din PUZ 151/2020 de la regimul de înălțime S+P+2E+M/R sau D+P+2E la S+P+3E sau D+P+2E, iar înălțimea maximă admisă de la 13.0 m la 16.5 m) :**

**EDUCAȚIE (SUBZONA C)**

P.O.T. max = 25 %

C.U.T. max = 1.00 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

**LOCUIRE (SUBZONA A ȘI B)**

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1.30 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

**COMERȚ/SERVICII/LOCUIRE (SUBZONA D)**

P.O.T. max = 60 %

C.U.T. max = 1.80 (pentru regim de înălțime P+3E sau D+P+2E)

Hmax cornisa = 14.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 16.50 m de la ctn

**ZONE VERZI DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ ȘI ZONE VERZI PUBLICE (SUBZONA E)**

P.O.T. max = 15 %

C.U.T. max = 0.20 (pentru regim de înălțime S+P)

Hmax cornisa = 5.00 m de la ctn

Hmax coama sau atic superior = 5.00 m de la ctn

**Pentru subzonele A, B, C și D nu se limitează numărul subsolurilor din cadrul imobilelor.**

**Unităților de învățământ li se va asigura o zonă de protecție sanitară de 15.0 m față de clădirile de locuit din vecinătate conform Ordin MS 119/2014. Distanța minimă între terenul alocat Educației și terenurile pe care se vor construi locuințe va fi de minim 19.5 m.**

**Conform RLU PUZ aprobat cu HCL 151/2020 se vor păstra următoarele funcțiuni fără posibilitatea de a fi modificate:**

- pentru Subzona B – spații verzi publice în suprafață de minim 1.399 mp,



- Subzona E - spații verzi publice în suprafață de 2.823 mp,
- Subzona D – comerț/servicii în suprafață de minim 5.081 mp,
- Subzona C – educație în suprafață de minim 2.990 mp.

## REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC

Se PREVĂD MODIFICĂRI în relație cu Domeniul privat. Suprafața de 482 mp aferentă tronsonului de drum anulat, situată în cadrul CF 113733 aflat în proprietatea SC Rubin Development SRL va deveni curți construcții.

NU SE PREVĂD MODIFICĂRI în relație cu Domeniul public.

### 3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

**În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie-electrică. Se pot accepta derogări de la această condiție cu avizul administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau să o mărească când nu este suficientă, sau să realizeze noi rețele unde este cazul.

● **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.**

Se propune extinderea rețelei de apă potabilă din str. Sibiului (DJ 106 C) pe drumurile existente sau propuse din cadrul PUZ-ului și branșarea clădirilor la aceasta conform Acordului de principiu de branșare/racordare nr. 266 din 15.07.2024 emis de Acvapur – Dam SRL.

● **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Se propune extinderea rețelei de canalizare din str. Sibiului (DJ 106 C) pe drumurile existente sau propuse din cadrul PUZ-ului și branșarea clădirilor la aceasta conform Acordului de principiu de branșare/racordare nr. 266 din 15.07.2024 emis de Acvapur – Dam SRL.

● **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.**

Se propune branșarea clădirilor la rețeaua stradală, conform avizului tehnic de racordare ce se va emite ulterior acestei faze de proiectare de către furnizorul de energie electrică din zona.

● **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

Telefonizarea zonei se va face de către firmele private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să fie făcute îngropat și nu aparent.

● **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.**

Pentru încălzirea clădirilor se vor utiliza soluții energetice moderne, cât mai puțin poluante sau centrale în condensate pe gaze naturale. Pentru subzona C – educație se recomandă montarea de panouri fotovoltaice pe acoperișul clădirilor. Sălile de clasă vor fi prevăzute cu ventilație mecanică prin unități de ventilație cu recuperare de căldură.



● **Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

Pe str. Sibiului există rețea de gaze naturale, la care se propune branșarea clădirilor dacă se va considera necesar.

Se propune translatarea cu 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF-urile 113405 și 113527 Cisnădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă de Transgaz, față de care trebuie să fie situat la o distanță minimă de 6.0 m, conform aviz Transgaz nr. 71409/1984/28.08.2024.

● **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.**

În timpul construirii clădirilor, investitorii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru gunoi menajer, cât și pentru cel rezultat din construcții. După terminarea clădirilor, se vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv și se vor respecta toate normativele aflate în vigoare referitoare la amplasarea pubelelor.

Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la o distanță de minim 10,0 m față de ferestrele clădirilor și vor respecta art.4 din Ordinul nr/119/2014.

### 3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

● **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).**

Nu este cazul

● **Prevenirea producerii riscurilor natural**

Nu este cazul

● **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

● **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Pe parcursul etapei de construire se vor depozita deșeurile rezultate de la ambalajele materialelor de construcție pe platforme amenajate, care vor fi evacuate cu firme specializate de salubritate.

● **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

După terminarea construcțiilor se va avea în vedere curățarea zonelor verzi și amenajarea lor prin înierbare și plantare de arbori și arbuști. Zonele de parcare din cadrul incintelor se vor amenaja astfel : cu un arbore pentru fiecare 4-8 locuri.

● **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pentru Locuire se va prevedea o zonă verde minimă de 2 mp/locuitor, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Pentru zona de educație se va prevedea zona verde de minim 20% din suprafața totală a terenului și se va ține cont de reglementările legislative în vigoare pentru aceste zone.

● **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**



În cazul în care pe parcursul lucrărilor de construcție se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/ fundații sau materiale de construcție rulate – piatră cioplită/ sculptată, cărămidă, monede, oase, fragmente ceramice, etc.) titularii prezentului PUZ sunt obligați să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și DJC Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art. 10 din OG 43/2000 republicată. În caz contrar, neanunțarea descoperirilor arheologice întâmplătoare se sancționează cu amendă contravențională de la 2.000 lei la 50.000 lei (cf. Prev. art. 28, alin 1, lit c din OG 43/2000 republicată), în timp ce distrugerea unor situri arheologice este considerată infracțiune și "se pedepsește cu închisoarea de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă" (cf. Prev. art. 25 din OG 43/2000 republicată)

#### ● Refacere peisagistică și reabilitare urbană

La limita cu extravilanul, în zona Canalului 107 se propune amenajarea unei perdele forestiere pentru crearea un climat plăcut și pentru a face trecerea de la zona de educație la terenurile aflate în extravilan.

#### ● Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul

#### ● Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Nu este cazul.

### 3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni;

– Listarea obiectivelor de utilitate publică.

Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ (ce se trece și pe planul privind proprietatea asupra terenurilor) va cuprinde, pe domenii:denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării.

Nu este cazul.

### 4.0 .CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Strategiile prezentului PUZ sunt

- păstrarea caracterului zonei de locuire,
- ameliorarea traficului în zonă  
trafic urban,
- trafic de distribuție la nivelul subzonelor,
- rezolvarea traseelor și spațiilor pietonale.
- menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi.



**SITUATIA PROPUSA, CATEGORII DE RESPONSABILITATI SI COSTURI**

<b>Categorii de costuri</b>		
<b>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</b>		proprietari/investitori
a.1	Întocmire <b>Studiu de Oportunitate (SO) PUZ</b> Întocmire PUZ Studiu de fezabilitate / Studiu de fezabilitate / Ilustrare de arhitectură Studii de teren (topo, geo, hidro) Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini Verificări de proiect	proprietari/investitori
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Ch Cheltuieli pentru consultanță Ch Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietari/investitori
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	proprietari/investitori
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	proprietari/investitori
<b>Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		proprietari/investitori
b.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului: Obținerea terenului Amenajarea terenului Amenajări pentru protecția mediului	proprietari/investitori
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	proprietari/investitori
b.3	Cheltuieli pentru investiția de baza: Construcții și instalații Montaj utilaje tehnologice Utilaje, echipamente tehnologice cu montaj Utilaje fără montaj și echipamente de transport Dotări Active necorporale	proprietari/investitori
b.4	Alte cheltuieli: Organizare de șantier Comisioane, taxe, cost credit Cheltuieli diverse și neprevăzute	proprietari/investitori

**NU SE PROPUN și nu se au în vedere exproprieri pentru obiective de utilitate publică.**



Întocmit,  
arh. **Luminița ISPAS**

Licențiat în conservare și restaurare de  
arhitectură: **Ioan ISTRATE**





STUDIU GEOTEHNIC

PUZ- Construire cartier locuințe, funcțiuni complementare de utilitate  
publică cu păstrarea avizelor conform CU 304/11.04.2017  
Cisnădie, str. Sibiului FN, jud. Sibiu,  
Beneficiar: Primăria Cisnădie  
Inițiator Laurențiu Buduleci pentru SC RUBIN DEVELOPEMENT SRL

## BORDEROU

### A.PIESE SCRISE

- 1.Borderou
- 2.Studiu geotehnic

### NR.PAGINI

1  
5

### B.PIESE DESENATE

- 1.Plan de situație cu amplasarea forajelor geotehnice
- 2.Fișa forajelor geotehnice

### NR.PLANȘE

1  
6

10.09.2019  
Sibiu

Întocmit,  
Geolog Comănescu Alexandru



BIROU PROIECTARE GEOTEHNICĂ  
PERSOANĂ FIZICĂ - GEOLOG COMĂNESCU ALEXANDRU  
SIBIU – STR. ȘTRANDULUI NR. 17A TEL: 0269/226651

### STUDIU GEOTEHNIC

PUZ- Construire cartier locuințe, funcțiuni complementare de utilitate publică  
cu păstrarea avizelor conform CU 304/11.04.2017

Cisnădie, str. Sibiului FN, jud. Sibiu,

Beneficiar: Primăria Cisnădie

Inițiator Laurențiu Buduleci pentru SC RUBIN DEVELOPEMENT SRL

#### CAP.I. INTRODUCERE

Amplasamentul cercetat este situat pe partea stângă a drumului Sibiu – Cisnădie (DJ 106C), str. Sibiului FN, conform planului de situație anexat (planșa nr. 1).

Pe acest amplasament nu se găsește nicio construcție, dar se vor proiecta mai multe clădiri, cu toate construcțiile anexe.

Obiectul studiului geotehnic îl constituie stabilirea condițiilor geologice-geotehnice generale din amplasamentul lucrărilor, determinarea stratificației terenului și a caracteristicilor geotehnice generale de calcul necesare proiectării construcțiilor menționate.

Pentru întocmirea studiului geotehnic au fost utilizate și date geotehnice din alte lucrări de specialitate întocmite anterior în această zonă, iar pe amplasament au fost executate șase foraje geotehnice F1- F6, amplasate conform planului de situație anexat (planșa nr. 1). Fișa forajelor geotehnice se anexează studiului (planșa nr. 2- 7).

#### CAP.II. DATE GEOLOGICE-GEOTEHNICE

Din punct de vedere geologic și geomorfologic perimetrul cercetat este situat în partea sudică a Depresiunii Transilvaniei, pe terasa superioară din partea dreaptă a râului Cibin, care se extinde până în această zonă, dar și în zona aluvionară a pârâului Seviș, afluent de dreapta al Cibinului.

Terenul cercetat este în general plan și stabil, fără fenomene fizico-geologice care să afecteze stabilitatea construcțiilor. Construcțiile amplasate în apropiere se comportă bine în timp și nu au fisuri sau alte degradări care să indice un teren de fundare instabil.

Stratificația geologică generală a zonei se caracterizează prin prezența la suprafață a unui strat de sol argilos, cu grosimea de 0,30 – 0,40 m, sub care se găsește un strat de 1,00- 1,50 m de argilă prăfoasă- nisipoasă, neagră-brună, sau maronie, plastic consistentă la vârtoasă. În adâncime

acest strat argilos trece la nisip argilos cu pietriș. Grosimea acestui strat de nisip cu pietriș este de aproximativ 4 – 5 m. Fiind o zonă cu formațiuni sedimentare aluvionare se pot întâlni variații litologice pe distanțe foarte scurte.

Toate aceste depozite sedimentare descrise au vârsta cuaternară și formează roca acoperitoare în această zonă.

Roca de bază este formată din argile marnoase și marne cenușii, de vârstă pannoniană care reprezintă partea finală a umpluturii neogene a Depresiunii Transilvaniei.

Forajele geotehnice executate au fost amplasate conform planului de situație anexat (planșa nr. 1) și au întâlnit următoarea stratificație a terenului:

Forajul F<sub>1</sub>:

0,00 – 0,30 m – sol argilos negru.

0,30 – 0,70 m – argilă prăfoasă- nisipoasă, neagră- brună.

0,70- 1,10 – argilă nisipoasă maronie, plastic consistentă la vârtoasă.

1,10- 3,00 – nisip cu pietriș și bolovăniș, cenușiu, cu zone negre.

Forajul F<sub>2</sub>:

0,00 – 0,30 m – sol argilos negru.

0,30 – 0,90 m – argilă prăfoasă- nisipoasă, neagră- brună.

0,90- 1,60 – argilă nisipoasă maronie, plastic consistentă la vârtoasă.

1,60- 3,00 – nisip cu pietriș și bolovăniș, cenușiu, cu zone negre.

Forajul F<sub>3</sub>:

0,00 – 0,30 m – sol argilos negru.

0,30 – 0,80 m – argilă prăfoasă- nisipoasă, neagră- brună.

0,80- 1,20 – argilă nisipoasă maronie, plastic consistentă la vârtoasă.

1,20- 3,00 – nisip cu pietriș și bolovăniș, cenușiu, cu zone negre.

Forajul F<sub>4</sub>:

0,00 – 0,30 m – sol argilos negru.

0,30 – 0,80 m – argilă prăfoasă- nisipoasă, neagră- brună.

0,80- 1,40 – argilă nisipoasă maronie, plastic consistentă la vârtoasă.

1,40- 3,00 – nisip cu pietriș și bolovăniș.

Forajul F<sub>5</sub>:

0,00 – 0,30 m – sol argilos negru.

0,30 – 0,70 m – argilă prăfoasă- nisipoasă, neagră- brună.

0,70- 3,00 – nisip cu pietriș și bolovăniș.

Forajul F<sub>6</sub>:

0,00 – 0,30 m – sol argilos negru.

0,30 – 0,90 m – argilă prăfoasă- nisipoasă, neagră- brună.

0,90- 1,50 – argilă nisipoasă maronie, plastic consistentă la vârtoasă.

1,50- 1,90 – argilă nisipoasă cenușie, cu resturi vegetale.

1,90- 3,00 – nisip argilos cu pietriș și bolovăniș, cu intercalații subțiri de argilă nisipoasă cenușie.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în toate forajele executate la următoarele adâncimi:

- F1- 2,40 m
- F2- 2,50 m
- F3- 2,50 m
- F4- 2,80 m
- F5- 2,90 m
- F6- 2,30 m

Forajele au fost executate după o perioadă lungă cu precipitații foarte reduse. Este posibil ca nivelul hidrostatic să aibă oscilații mari pe verticală, urcând mult în perioadele cu precipitații abundente și de lungă durată.

Așa cum rezultă din stratificația prezentată, terenul de fundare al construcțiilor care se vor proiecta pe perimetrul cercetat este format din stratul de argilă nisipoasă și din stratul de nisip cu pietriș.

Principali indici geotehnici de calcul ai terenului de fundare format din stratul de argilă nisipoasă sunt estimați la următoarele valori:

a) pentru stratul de argilă prăfoasă nisipoasă

- greutatea volumică în stare naturală:  $\gamma_n = 18,5 - 19,5 \text{ Kn/mc}$
- umiditatea naturală:  $w = 20 - 26 \%$
- indicele de plasticitate:  $I_p = 25 - 35$
- indicele de consistență:  $I_c = 0,70 - 0,75$
- porozitatea naturală:  $n = 42 - 44 \%$
- indicele porilor:  $e = 0,72 - 0,78$
- unghiul de frecare internă:  $\phi = 22 - 26^\circ$
- coeziunea:  $c = 10 - 15 \text{ kPa}$
- modulul edometric:  $M_{2,3} = 90 - 100 \text{ kgf/cm}^2$
- tasarea specifică:  $e_{p2} = 3 - 4 \text{ cm/m}$
- coeficientul de frecare rocă-beton:  $\mu = 0,26 - 0,30$
- presiunea convențională de calcul:  $P_{conv1} = 250 - 260 \text{ kPa}$

Deoarece în terenul de fundare apar variații litologice este posibil ca unele construcții în zona forajelor F1, F3 și F5 să se fundeze pe stratul de nisip cu pietriș. În această situație indicii geotehnici de calcul vor fi următorii:

b) pentru stratul de nisip cu pietriș:

- greutate volumică în stare naturală:  $\gamma_n = 19,5 - 20 \text{ kN/mc}$
- umiditate naturală:  $w = 11 - 14 \%$
- îndesarea: mare
- unghiul de frecare internă:  $\phi = 34 - 40^\circ$
- coeziunea:  $c = 0,00 \text{ kPa}$
- coeficientul de frecare rocă-beton:  $\mu = 0,42 - 0,48$
- presiunea convențională de calcul:  $P_{conv2} = 270 - 280 \text{ kPa}$

### CAP. III. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Având în vedere datele geologice-geotehnice prezentate în capitolul precedent se consideră că în perimetrul cercetat se găsește un teren de fundare cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic pe acest teren se pot proiecta clădiri cu mai multe niveluri și construcțiile anexe.

Terenul este stabil, fără a se identifica fenomene fizico-geologice care să afecteze stabilitatea construcțiilor.

Terenul de fundare este format din depozite sedimentare argiloase-nisipoase constituite din argilă prăfoasă sau prăfoasă-nisipoasă, maronie sau neagră-brună plastic consistentă care trece în adâncime la nisip argilos cu pietriș. Stratificația și natura terenului poate avea unele variații litologice pe suprafața perimetrului cercetat. În partea de E a perimetrului cercetat, în zona forajului F6, au fost întâlnite intercalații de argilă nisipoasă cenușie, cu resturi vegetale, iar în stratul de nisip cu pietriș s-au întâlnit intercalații de argilă nisipoasă cenușie.

Principalii indicii geotehnici de calcul ai terenului de fundare indicat au fost prezentați în capitolul precedent. Presiunea convențională de calcul,  $P_{conv1} = 250-260$  kPa și  $P_{conv2} = 270-280$  kPa a fost stabilită conform STAS 3300/2 – 85, pentru adâncimea de fundare:  $D_f = 2,00$  m și lățimea tălpii fundației  $B = 1,00$  m. Alte valori ale lui  $D_f$  și  $B$  se vor face corecțiile necesare conform STAS 3300/2 – 85.

Adâncimea de fundare a construcțiilor care se vor proiecta va fi de minimum 1,10- 1,30 m de la cota terenului natural.

Nivelul hidrostatic se găsește la adâncimea de 2,30- 2,90 m de la c.t.n în această zonă. Forajele au fost executate după o perioadă lungă cu precipitații foarte reduse. Nivelul hidrostatic are oscilații mari pe verticală, urcând mult în perioadele cu precipitații abundente și de lungă durată.

Este posibil ca și din canalele de drenare a apelor pluviale care se găsesc în apropierea amplasamentului cercetat să se infiltreze apă în terenul de fundare în perioadele ploioase.

Deoarece nivelul hidrostatic se găsește la adâncime mică și poate avea oscilații mari pe verticală nu se recomandă proiectarea de subsoluri.

Dacă se vor proiecta clădiri cu subsol, nu se vor proiecta subsoluri mai adânci de 1,50- 1,60 m de la c.t.n. Nivelul hidrostatic poate urca până la adâncimea de 1,60- 1,70 m de la c.t.n.

Subsolurile vor fi prevăzute cu izolații hidrofuge adecvate, deoarece prin terenul de fundare poros și permeabil se pot infiltra ape provenite din precipitații.

Având în vedere litologia terenului de fundare și pentru a preveni unele tasări inegale se recomandă ca fundațiile construcțiilor să fie prevăzute cu centuri de beton armat și structura de rezistență cu sâmburi de beton armat.

Se va face sistematizarea pe verticală a terenului, iar apele de precipitații vor fi evacuate de pe amplasament.

În jurul construcțiilor se vor executa trotuare din dale de beton cu rosturi etanșe, cu înclinarea de 5% spre exterior și lățimea de 0,70 – 1,00 m pentru a îndepărta apele de precipitații din apropierea fundațiilor.

Se vor lua măsuri pentru a evita orice aport de ape de precipitații sau din diverse conducte defecte, care să se infiltreze în terenul de fundare.

Căile de acces și platformele vor fi proiectate conform normelor în vigoare, infrastructura fiind construită dintr-un strat de balast compactat cu cilindru vibrator, gradul de compactare determinându-se prin încercări cu penetrometrul. Stratul de balast se va pune în operă după decopertarea stratului vegetal și a stratului superficial de argilă până la dispariția rădăcinilor și a altor materii organice, 0,60 – 0,70 m de la cota terenului natural.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului cercetat este de 0,90 m. Amplasamentul cercetat se încadrează conform Normativului P<sub>100/1-2013</sub>, în zona de intensitate seismică D, cu următoarele caracteristici:

- accelerația terenului pentru proiectare:  $a_g = 0,20g$
- perioada de colț:  $T_c = 0,7$  sec.

Pământurile care se vor excava pentru executarea fundațiilor se încadrează conform Normativului T<sub>s</sub> – 1981, după modul de comportare la săpat astfel:

Denumirea pământului	Categoria	
	Săpătură manuală	Săpătură mecanizată
Sol argilos	Ușor	I
Argilă prăfoasă- nisipoasă	Tare	II
Argilă nisipoasă	Tare	II
Nisip cu pietriș	Foarte tare	III

Prezentul studiu are un caracter general pentru estimarea stratificației terenului, a caracteristicilor geotehnice și a capacității portante a terenului de fundare. Deoarece terenul de fundare este format din depozite aluvionare cu variații litologice foarte mari, atât pe verticală cât și pe orizontală, pentru fiecare construcție care se va proiecta se va întocmi un studiu geotehnic separat, care să cuprindă datele geotehnice specifice amplasamentului respectiv.

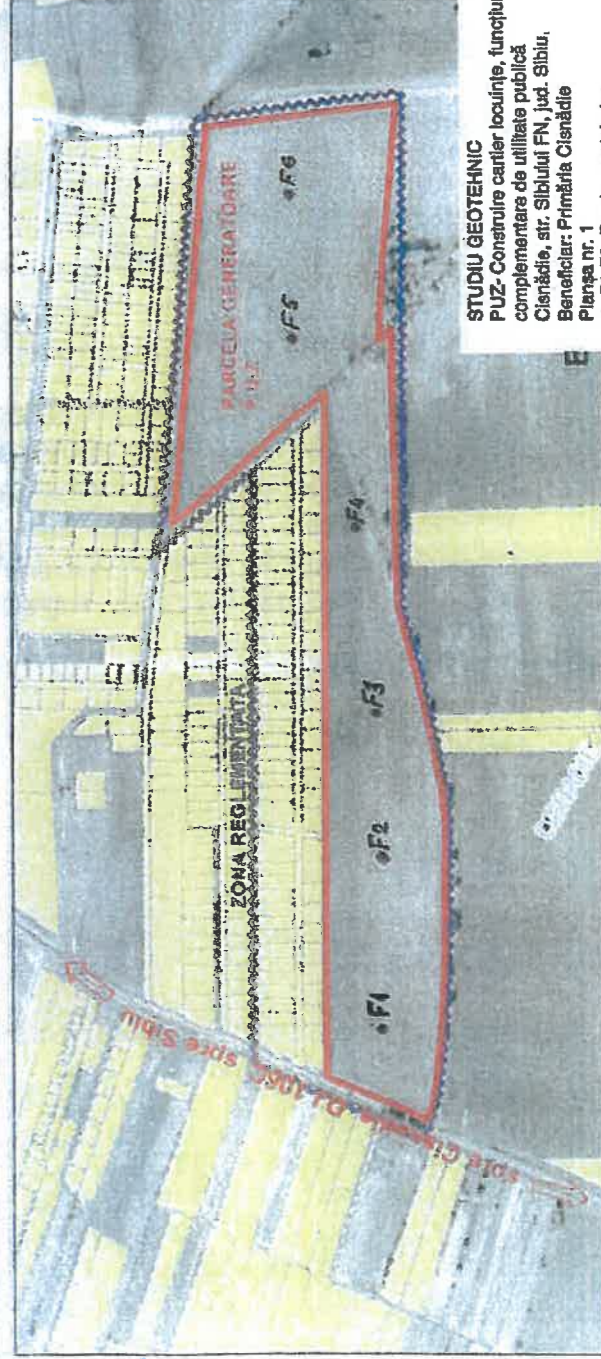
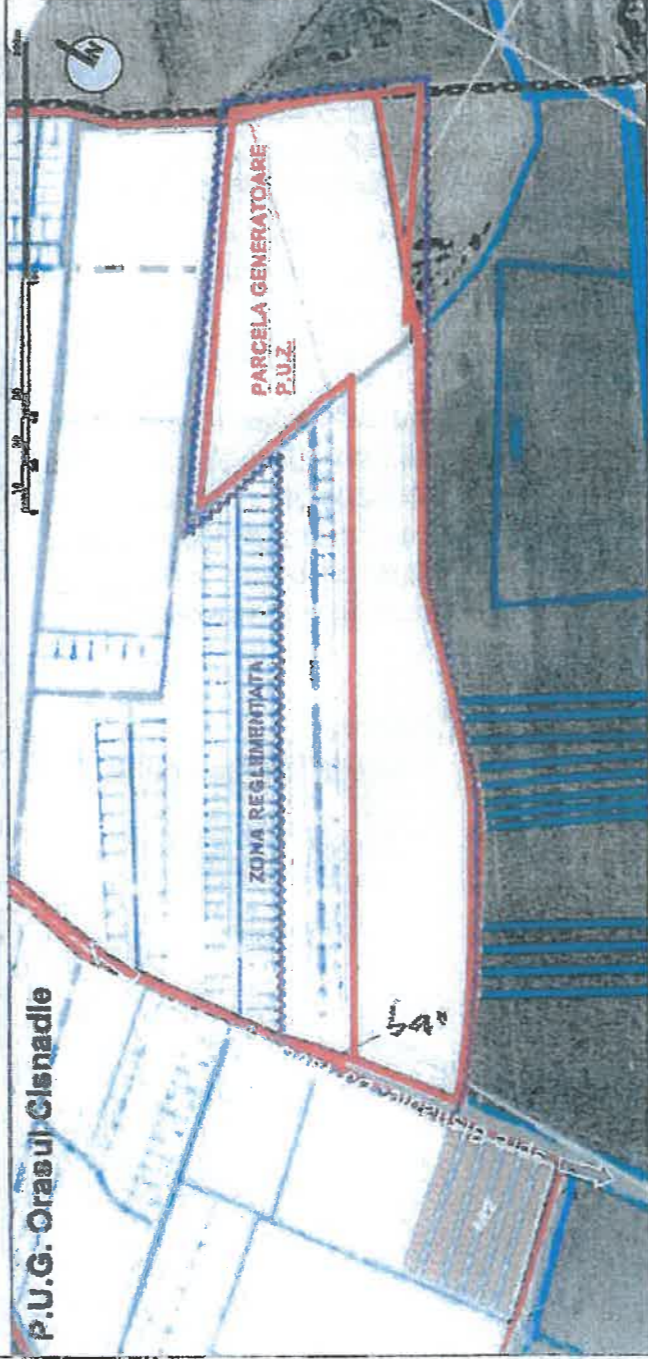
10.09.2019  
Sibiu

Întocmit,  
Geolog Comănescu Al.

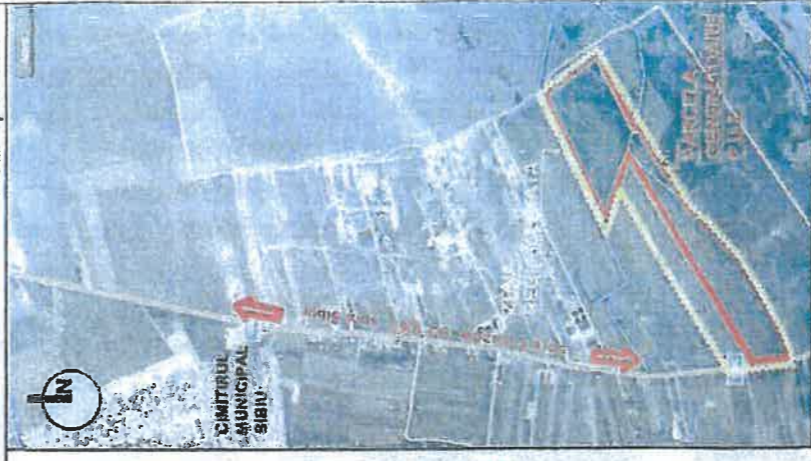


ELABORARE P.U.Z. PENTRU - CONSTRUIRE CARTIER DE LOCALITATE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DE UTILITATE PUBLICA CU PASTRAREA AVIZELOR CONFORM C.U. 304/11.04.2017 P.U.Z. - PL. nr. 0.1

P.U.G. Orașul Cisnădie



**STUDIU GEOTEHNIC**  
 PUZ- Construire cartier locuinte, functiuni complementare de utilitate publica  
 Cisnădie, str. Sibiului FN, jud. Sibiu.  
 Beneficiar: Primăria Cisnădie  
 Planșa nr. 1  
 F1-F6- Foraje geotehnice



Acest document este proprietatea Primăriei Cisnădie și este destinat exclusiv scopului pentru care a fost conceput. El nu poate fi reprodus, copiat, distribuit sau folosit în alt scop decât cel pentru care a fost conceput. Orice încălcare a acestor condiții va fi considerată ca fiind o încălcare a legii și va fi sancționată în consecință.

**BENEFICIAR:** Primăria Cisnădie, PATA REVOLUTIEI nr.1, jud. Sibiu  
**INITIATOR:** LAURENTIU BUDULECI PENTRU S.C. RUBEN DEVELOPEMENT S.R.L. Sibiu, str. Bane, nr. 16.  
**PROIECTANT GENERAL:** S.C. URBAN PULSE S.R.L. Sueda Vicina nr.1, bl. 22, sc.2, ap.30 Sector 4, București  
**C.U.I. RO 21714363, J46917/2007**  
**MANAGER PROIECT:** urb. Alina MUREȘAN - RUGA  
**REF. PROIECT:** urb. Alina MUREȘAN - RUGA  
**AUTOR:** urb. Alina MUREȘAN - RUGA

**NR. ITILU PLĂȘĂ:** Incadrarea în teritoriu  
**ETAPA - P.U.Z.**  
 Nr. Contract: UP2017, Data: APRILIE 2019, Scara: 1/5000

Şantierul *Çisnădie, str. Sibiului, FN*  
 P.U.Z. - Construire locuințe, funcțiuni complementare de utilitate publică Aparat nr. ....  
 Poziția *cu pășirea avizelor* FIȘA SONDAJULUI Nr. *F1* Început la *sept.*  
*cf. cu 304/11.06.2017* 2019  
 Nr. proiect (contract) ..... Terminat la *sept.*  
 Beneficiar: *SC Rubin Development* 2019  
 Numele operatorului ..... *SRZ*

CARACTERIZAREA PĂMÂNTULUI  
 DIN STRAT CONFORM  
 STAS 1243-74, STAS 1917-73

Culoare și stratificație	Adâncimea forată și grosimea stratului	P R O B A		Pânza de apă și umiditatea pământului	Obs.
		Nr. probei	Adâncimea Borcan Ștuț		
<i>Sol argilos negru</i>					
<i>Argilă prăfoasă - nisipoasă neagră-brună.</i>		1	0,50		
<i>Argilă nisipoasă maro-închisă plastică - consist. la vârstă</i>		2	0,80		
<i>Nisip cu pietriș și bolovanuși, cenușiu, cu zone negre.</i>		3	1,20		
		4	2,00		
		5	2,50		
		6	3,00		

*HH=2,40m*

ÎNTOCMIT  
*Geolog Comănescu Alex.*

Şantierul Cismăciu, str. Sibiului, 7N  
 P.U.Z. - Construire locuințe, funcțiuni complementare de utilitate publică Aparat nr. ....  
 Poziția cu pastarea avizelor FIȘA SONDAJULUI Nr. F2 Început la 2019  
 Nr. proiect (contract) ..... GOTA TERENULUI ÎN DREPTUL FORAJULUI ..... Terminat la sept 2019  
 Beneficiar: SC Rubin Development SRL  
 Numele operatorului .....

CARACTERIZAREA PĂMÂNTULUI DIN STRAT CONFORM STAS 1243-74, STAS 1917-73	Culoarea stratificației	Adâncimea forată și grosimea stratului		P R O B A			Pânza de apă și umiditatea pământului	Obs.
		adâncime	grosime	Nr. probei	Adâncimea Barcan Ștuț			
Sol argilos negru		0,30	0,30					
Argilă prăfoasă - nisipoasă neagră-brună		0,90	0,50	1	0,50			
Argilă nisipuoasă maronie plastic - consistentă la vârtoasă		1,60	0,70	2	1,00			
Nisip cu pietriș și bolovanis		2	-	3	1,50			
				4	1,70			
				5	2,00			
		3,00	4,60	7	3,00			NH = 2,50m
				ÎNTOCMIT				
				Geolog Comăneșcu Alex.				



Şantierul: *Cisnădie, str. Sibiului, FN*  
 P.U.Z.: *Construire locuințe, funcțiuni complementare de utilitate publică* Aparat nr. ....  
 Poziția: *cu numărarea avizelor* FIȘA SONDAJULUI Nr. *F4* Început la *2019*  
*cf. cu 304/11.06.2017*  
 Nr. proiect (contract) ..... COTA TERENULUI ÎN DREPTUL FORAJULUI ..... Terminat la *2019*  
 Beneficiar: *SC Rubin Development SRL*  
 Numele operatorului .....

CARACTERIZAREA PĂMÂNTULUI DIN STRAT CONFORM STAS 1243-74, STAS 1917-73	Culoare stratificației	Adâncimea forată și grosimea stratului		P R O B A		Pânza de apă și umiditatea pământului	Obs.
		adâncime	grosime	Nr. probei	Adâncimea Borcan Șiuț		
<i>Sol argilos negru</i>		<i>0,30</i>	<i>0,30</i>				
<i>Argilă profundă - nisiposă neagră-brună</i>		<i>0,80</i>	<i>0,50</i>	<i>1</i>	<i>0,50</i>		
<i>Argilă nisipoasă maronie plastică - consistentă la vârstă</i>		<i>1,40</i>	<i>0,60</i>	<i>2</i>	<i>1,00</i>		
<i>Nisip cu pietriș și bolovăniș</i>				<i>3</i>	<i>1,50</i>		
				<i>4</i>	<i>2,00</i>		
				<i>5</i>	<i>2,50</i>		
				<i>6</i>	<i>3,00</i>		<i>NH = 2,80m</i>
		<i>3,00</i>	<i>1,60</i>				
							<i>ÎNTOCMIT Geolog Comănescu Alex</i>





ORASUL CISNADIE PRIN PRIMAR  
GHEORGHE HUJA  
Strada Piata Revolutiei, număr 1  
Localitate Cisnădie, județ Sibiu

AVIZ DE PRINCIPIU  
384456334/02.07.2024

Stimate domnule/doamnă

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza P.U.Z., pentru lucrarea "INTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF 115879 ", din localitatea Cisnădie, strada Sibiului, nr. CF 115879,113404,114180,113405,113527,113733,113529,113531,113532,113585,113534, 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, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Badiu Lucica  
Coordonator Acces la Rețea

Tâlván Iordan- Ioan  
Manager de racordare



**IODAN**  
-IOAN  
TALVAN

Digitally signed  
by IORDAN-  
IOAN TALVAN  
Date:  
2024.07.02  
11:47:18 +03'00'

Delgaz Grid SA

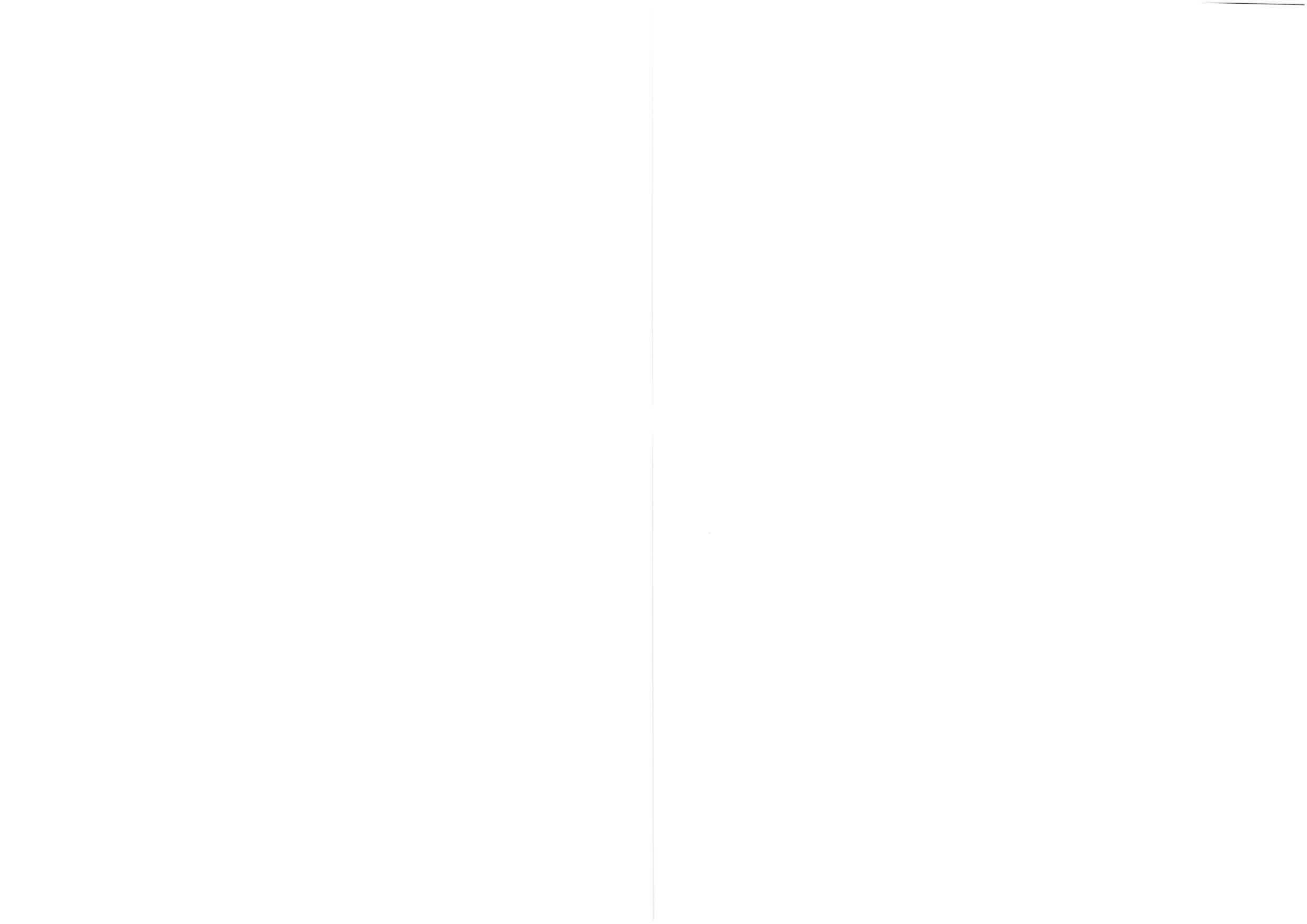
Departament Acces la Rețea  
Echipa Acces la Rețea Sibiu  
www.delgaz-grid.ro

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









SOMA S.R.L.

CUI: RO946778 Nr. ord. Reg. Com.: J32/2368/2023

Sediul social: Str. Pajiștei, Nr. 39A, Oraș Cisnădie, Jud. Sibiu, România

Pct. lucru: Str. Șelimbărului, Nr. 90, Oraș Cisnădie, Jud. Sibiu, România

Tel: 0269.562.056 Tel. dispecerat: 0269.988

E-mail: office@somasibiu.ro Web: www.somasibiu.ro

Către:	<b>ORAȘUL CISNĂDIE</b> cu domiciliul fiscal în jud. Sibiu, oraș Cisnădie, str. P-ța. Revoluției, nr. 1, CIF 4406002, data atribuirii 30.07.1993	Înregistrat S.C. SOMA S.R.L. Nr. <u>5271</u> ..... din <u>27.06.2024</u>
În atenția:		
Referitor :	Aviz salubritate	

Subscrisa SOMA SRL – Punct de lucru în jud. Sibiu, loc. Cisnădie, str. Șelimbărului, nr. 90, avizează favorabil executarea lucrărilor de **întocmire PUZ prin modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 și construire școala, sală de sport, teren de sport și grădiniță pe CF.115879**, cu următoarele condiții:

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospecialelor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri și să permită accesul autospecialelor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone. În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospecialei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate pentru imobilul teren și/sau construcții situat(e) în județul Sibiu, oraș Cisnădie, cod poștal 555300, str. Sibiului, nr. fn, sau înscris în CF 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113532, 113585, 113534, nr. topografic 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cisnădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil pentru perioada de valabilitate a autorizației de întocmire PUZ prin modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 și construire școala, sală de sport, teren de sport și grădiniță pe CF.115879.

Director,  
Ing. RUSU IONUȚ



Am primit un exemplar

Întocmit,  
Ec. Claudia Robu

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





## APĂ CANAL SIBIU S.A.

Ser. Eschil nr. 6 550096, Sibiu, România  
Nr. înreg. J 52/1023/1998  
CUI RO 2634940  
Tel: 0269 - 22 29 16  
Fax: 0269 - 22 34 68  
E-mail: office@apcanb.ro



Operator de date cu caracter personal nr. 58299

### AVIZ AMPLASAMENT PUZ Fara asigurarea utilitatilor apa-canal Nr. 20090 / 15.07.2024

1. **Referitor la documentatia:** Intocmire PUZ prin modificare PUZ aprobat cu HCL 151 / 2020 si construire scoala, sala de sport, teren de sport si gradinita pe CF 115879 - faza PUZ
2. **Amplasament:** loc. Cisnădie str. Sibiului nr. FN CF 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534
3. **Beneficiar:** Orasul Cisnădie prin primar Gheorghe Huja – loc. Cisnădie str. Piata Revolutiei nr. 1
4. **Proiectant:** SC Urban Planning SRL
5. **Suprafata:** 231794 mp

Avizul se emite pentru proiectul de arhitectura.  
În prezent în zonă unde este propusă dezvoltarea, nu există rețele apă-canal aflate în administrarea Apă Canal Sibiu SA.

Prezentul aviz este valabil 1 an.

Director General,  
ing. Maier Vasile

Director Tehnic,  
ing. Tatu Măirean

Responsabil Coordonare  
Activitate Tehnică,  
ing. Grama Corina



Intocmit,  
ing. Munteanu Marius-Claudiu



**S.C. ACVAPUR-DAM S.R.L.**

Sediu: str. Irina Rosetti, nr.6, ap.1, Cisnădie, 550300, RO Tel: 0787 544 522; 0740 892 535 E-mail: acvapurdam@gmail.com  
Atribut Fiscal: RO30240560 Nr. Reg. Com.: J32/473/2012 Capital social: 4000 lei

**ACORD DE PRINCIPIU DE BRANȘARE/RACORDARE  
NR. 266 DIN DATA DE 15.07.2024**

Societatea comercială ACVAPUR-DAM S.R.L., cu sediul în oras Cisnădie, str. Irina Rosetti, nr.6, scara A, ap.1, județul Sibiu, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J32/473/2012, Cod Unic de Înregistrare RO30240560, reprezentată legal de dl. **BURPRICH-DAMIAN NICOLAE**, în calitate de asociat și administrator al societății ce **exploatează și întreține stația de epurare SBR Tip AQUAmax® PROFESSIONAL XLAM stație ce deservește Cartierul Arhitecților, zona Cireșica, DJ106C, Cisnădie, județul Sibiu;**

Referitor la solicitarea dumneavoastră privind emiterea acordului de principiu de branșare/racordare pentru proiectul:

**INTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI  
CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE  
CF 115879**

prin prezenta, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse:

**Suntem de acord cu furnizarea serviciului de alimentare cu apă, și respectiv cu preluarea în rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere provenite de la imobilele situate în Cisnădie, str. Sibiului, în județul Sibiu, identificate astfel:**

- Imobilele înscrise în C.F. nr. 115879 și C.F. nr. 113404 a localității Cisnădie, număr cadastral 115879, 113404, proprietatea **ORASULUI CISNADIE**, cu sediul în ors. Cisnădie, Pta. Revoluției, nr.1, județul Sibiu; codul unic de înregistrare 4406002.
- Imobilele înscrise în C.F. nr. 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113534 și C.F. nr. 113585 a localității Cisnădie, număr cadastral 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113534, 113585, proprietatea societății comerciale **RUBIN DEVELOPMENT SRL**, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J32/167/2018, codul unic de înregistrare 38822335, cu sediul în mun. Sibiu, Calea Surii Mici, bloc Blue1, etaj P, ap.8, județul Sibiu.

Acordul se eliberează spre a servi solicitantilor la Primăria Orașului Cisnădie, Agenția de Protecție a Mediului Sibiu, A.N. Apele Române-S.G.A. Sibiu, la EOn Gaz România SA, Electrica SA.

Eliberarea acordului se face cu respectarea următoarelor condiții:

1. Execuția lucrărilor de branșare/racordare se va face în baza unei cereri ferme de branșare/racordare din partea beneficiarului și doar în prezența unui delegat al prestatorului Acvapur-Dam.

Beneficiarul va notifica prestatorul Acvapur-Dam, privitor la realizarea racordurilor la rețelele stradale, cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de efectuarea lucrărilor.

Se va respecta condiția de conectare corectă: menajer casnic – menajer stradal, pluvial casnic – pluvial stradal.

2. Specificații tehnice: căminele trebuie să fie amplasate cât mai aproape de gardul proprietății și să fie executate din beton, cu capac de vizitare de minim 0,7m x 0,7m. Dimensiunile interioare ale căminului trebuie să fie de minimum 1m x 1m, la adâncimea racordului și să fie prevăzute cu piesă de curățire, sită de protecție și să asigure condiții de igienă și protecție sanitară.

Nerespectarea acestor condiții va conduce la rezilierea contractului de furnizare a serviciilor și respectiv la sistarea acestora.

**S.C. ACVAPUR-DAM S.R.L.**

Sediu: str.Irina Rosetti, nr.6, ap.1, Cismadie, 550300, RO Tel: 0787 544 522; 0740 892 535 E-mail: acvapurdam@gmail.com  
Atribut Fiscal: RO30240560 Nr. Reg. Com.: J32/473/2012 Capital social: 4000 lei

S-a eliberat prezentul acord in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 234 eliberat de Primaria Orasului Cismadie la data de 25.03.2024.

Pentru eliberarea prezentului acord s-a achitat suma de 300,00 lei conform ff nr. 256560/15.07.2024.

**SC ACVAPUR-DAM SRL**  
prin administrator  
**BURPRICH-DAMIAN NICOLAE**





S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 23-07-2024

Referinta: AFO996816/9143/... 9143

Catre:

ORASUL CISNADIE

ORAS CISNADIE

Conform Certificat de Urbanism nr.234 din 25.03.2024

In atentie,

ORAS CISNADIE

### CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO996816/9143 din data 25-06-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea  
**INTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA  
DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE C.F. 115879, Conform Certificat de Urbanism nr.234 din  
25.03.2024, Sibiu, Cisnadia**  
va comunicam urmatoarele:

### CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare,  
executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

**Nu este afectat traseul Orange.**

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si  
suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor  
de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele  
pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din  
avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

**DIRECTOR OPERATIUNI**  
Ing. Patrasca Constantin



**COORDONATOR COMPARTIMENT**  
Ing. Serban Ionel

**INTOCMIT**  
Coraiu Stefan



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690

Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

## CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• **REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.**

Constructorul este **OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A.**, telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

**COORDONATOR COMPARTIMENT**

Ing. Serban Ionel



**INTOCMIT**

Coraiu Stefan



Orange România SA  
Tandem Building  
Str. Matei Millo Nr.5,  
Sector 1, Bucuresti,  
România  
Phone: 203 30 00  
www.orange.ro

## Aviz

To: ORAS CISNADIE  
Company: ORASUL CISNADIE  
Fax:  
Telefon: 0757756618  
Date: 23-07-2024

From: Orange Romania  
Departament: Networks/Infrastructure  
Telefon: 2033000  
Pagini, inclusiv: 4  
aceasta:  
Referinta: AFO996816/9143/9337

Referitor la cererea dvs. din data de **25-06-2024** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA, SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE C.F. 115879** in **Cisnadie, jud.Sibiu**, va comunicam:

## aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
Filiala de Îmbunătățiri Funciare Sibiu

Str. Autogării, nr. 12, Sibiu  
Jud. Sibiu, România  
CIF 29497251

Tel. 0269.22.92.50  
Fax. 0269.22.92.67  
e-mail: sibiu@anif.ro



Nr. 136 / 25.07.2024

Către,

ORAȘUL CISNĂDIE  
ORAȘUL CISNĂDIE, PȚA REVOLUȚIEI, NR. 1, JUDEȚUL SIBIU

Ref.: **Aviz tehnic ANIF pentru P.U.Z.**

În urma analizării documentației depusă de Gheorghe HUJA pt ORAȘUL CISNĂDIE și înregistrată la ANIF - F.I.F. Sibiu, cu nr. 136 din 24.07.2024, prin care solicitați Avizul tehnic ANIF pentru PUZ în scopul „ÎNTOCMIRE P.U.Z. PRIN MODIFICARE APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ PE CF. 115879”, conform Certificatului de Urbanism nr. 243 din 25.03.2024 eliberat de Primăria Orașului Cisnădie în vederea construirii în suprafață totală de 145.299 mp, în orașul Cisnădie, județul Sibiu, teren identificat conform documentației depuse, se constată următoarele:

1. Terenul luat în studiu în cadrul avizării documentației PUZ pentru „ÎNTOCMIRE P.U.Z. PRIN MODIFICARE APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ PE CF. 115879”, nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.
2. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al Orașului Cisnădie, veți reveni cu documentația pentru obținerea Avizului ANIF de scoatere definitivă din circuitul agricol necesar eliberării Deciziei DADR de scoatere din circuitul agricol a suprafeței respective.

Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 08/2024, proiectant: arh. Luminița ISPAS, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

**DIRECTOR,**  
ing. Ioan Cristian BABA



Pagina 1 din 1

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
Filiala de Îmbunătățiri Funciare Sibiu  
Str. Autogării, nr. 12, Sibiu, jud. Sibiu, cod 550135  
Telefon: 0269.22.92.50; Fax: 0269.22.92.67  
E-mail: [sibiu@anif.ro](mailto:sibiu@anif.ro)





SERVICIUL RUTIER

NESECRET  
SIBIU

Nr. 1032485 din 03.08.2024  
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

SC LINPARTNER SRL  
MUN. SIBIU, STR. ALEEA EL GRECO, NR. 4, JUD. SIBIU

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Solicitarea dumneavoastră, înregistrată în evidențele Serviciului Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Sibiu la data de 26.07.2024, cu numărul de mai sus și documentația anexată în vederea obținerii avizului Poliției Rutiere pentru amenajarea accesului obiectivelor social-economice la drumul public, în faza de P.U.Z. pentru terenul situat în DJ 106C, respectiv: „ÎNTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ PE CF 115879”, conform CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 234 DIN 25.03.2024, EMIS DE CĂTRE PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE, au fost analizate și vă comunicăm

#### ACORDUL NOSTRU DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu respectarea următoarelor condiții principale:

- solicitarea dumneavoastră, precum și condițiile tehnice să fie agreate de Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Consiliul Local al Orașului Cisnădie, astfel încât să nu fie pusă în pericol siguranța traficului rutier;
- conform documentației depuse, amplasarea construcțiilor, împrejurimile, străzile, modificările și completările ulterioare vor respecta prevederile *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizata, privind regimul drumurilor*;
- pentru accesul la strada principală va fi construit un drum sau mai multe drumuri colectoare, în funcție de situație;
- accesul la drumul public, atât cel pietonal cât și cel auto, se va executa, conform *normativelor STAS* și se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului public;
- la demararea lucrărilor de construire se va solicita avizul poliției rutiere și al administratorul drumului, pentru amenajarea accesului la drumul public în baza unui dosar<sup>1</sup> ce trebuie să contină, obligatoriu, următoarele documente:
  - cerere conform modelului prevăzută de art. 52 alin. 1 *Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 actualizata, privind regimul drumurilor*;
  - proiect tehnic, semnat de către cei care l-au întocmit;
  - punctul de vedere, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (autostradă, drum expres).
- 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/rutier/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, 82, D2 ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.
- beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta și implementa modul de reglementare a circulației în zona accesului, prin indicatoare și marcaje rutiere care vor fi executate pe cheltuiala proprie și de unități specializate;
- la amenajarea accesurilor și intersecțiilor se va avea în vedere normativul *AND 600/2010*, fiind respectată întocmirea razelor de racordare și virare, precum și amenajările rutiere ce se impun, precum benzi de inserție sau de intrare;
- beneficiarul obiectivului este obligat să execute pe cheltuiala proprie modificarea accesului, dacă aceste operații sunt impuse de modernizarea drumului public, creșterea valorilor de trafic sau de sporirea securității rutiere.
- conform *normativelor STAS referitoare la proiectarea străzilor în localitățile urbane* se va avea în vedere respectarea următoarelor condiții:
  - străzi de categoria I și II, lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 7,0m, adică 3.5m fiecare bandă.
  - străzi de categoria III și IV, lățimea totală a părții carosabile fiind de minim 6,0m, adică 3.0m fiecare bandă.
- dacă nu este îndeplinită condiția lățimii minime a părții carosabile de 6m, nu se va putea realiza circulația în ambele sensuri;
- trotuarele vor fi realizate prin delimitare fizică cu bordura, nefiind la același nivel cu partea carosabilă și necesitând o lățime minimă de 1m, maxim 5m pentru străzile de categoria I și II și respectiv o lățime minimă de 1m, maxim 3m pentru străzile de categoria III și IV ;
- în cazul în care străzile realizate sunt înfundate, în capătul înfundat se va realiza, obligatoriu, o zonă liberă de întoarcere, care să poată fi realizată dintr-o singură manevră, buclă în semicerc.
- la amenajarea parcarilor vor fi respectate prevederile art. 4 din *Legea nr. 280 din 2023 privind accesul cu prioritate pentru femei gravide, precum și pentru persoane însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani* și art. 65 din *Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap*
- se va avea în vedere, conform normativului referitor la parcaje – *NP 24 – 2022- cap.6- Parcari la sol*, că acestea se pot realiza: longitudinal la bordură, normal, perpendicular pe calea de circulație, oblic la 45 grade, 60 grade sau 70 grade; cu respectarea următoarelor condiții :

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

- 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*;

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 rutieră, Consiliul Județean Sibiu, după caz, și Consiliul Local al Orașului Cisnădie, pentru amenajarea accesului.

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

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

Vor fi respectate și condițiile stabilite în avizul nr. 323065 din 03.05.2019.

Acordul este exclusiv pentru faza P.U.Z, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea acestuia.

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

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

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

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

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

*Cu stimă,*

**ADJUNCTUL ȘEFULUI INSPECTORATULUI DE POLIȚIE**

**AL JUDEȚULUI SIBIU**

*Comisar-șef de poliție,*

**TARNU LUCIAN IOAN**

Comisar-șef de poliție

NICOLISCU

**SEFUL SERVICIULUI RUTIER**

*Comisar-șef de poliție,*

**MAXIM BOGDAN-VALENTIN**



Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu  
Serviciul Patrimoniu și Investiții  
Nr.19352 / 02.09.2024

**ACORD**  
**Nr. 169 / 02.09.2024**

În baza documentației depuse la Consiliul Județean Sibiu înregistrată cu nr. 18449 din 19.08.2024, vă comunicăm faptul că lucrarea: **”Întocmire PUZ prin modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 construire școală, sală de sport, teren de sport și grădiniță pe CF 115879”**, situată în intravilanul al orașului Cisnădie, jud. Sibiu se avizează favorabil cu anumite condiții:

Beneficiar : PRIMĂRIA CISNĂDIE,  
Proiectant : SC URBAN PANNING SRL,  
Proiect nr.: 06 /2024, faza PUZ.

Conform documentației, obiectivul pentru care se realizează Planul Urbanistic Zonal este situat în intravilanul orașului Cisnădie, jud. Sibiu, în zona adiacentă a drumului județean **DJ 106C: Sibiu-Cisnădie-Sadu**. Toate lucrările se vor realiza în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

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

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, **distanța măsurată din axul drumului până la edificabil va fi de minim 12.00 ml**. Împrejmuirea proprietății se va realiza la minim 7,50 ml față de axul drumului județean.

Pentru asigurarea fluenței și siguranței circulației, amenajarea accesului la drumul județean DJ 106C se va realiza cu benzi de virare tip pană (pinten) cu R=15,00 m și L=35,00 m, conform normativului AND 600/2010

privind proiectarea drumurilor. Asigurarea scurgerii apelor în lungul drumului județean se va realiza fie printr-un podeț tubular cu diametrul de min. 500 mm, fie prin rigolă carosabilă.

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

**Președinte  
Daniela Cîmpean**

Semnat digital de catre  
Marcel-Constantin Luca  
Data: 02.09.2024 14:48:37

Funcția	Nume	Semnătură
Director executiv	Radu Ganea	Semnat digital de catre Ganea Radu-Ioan Data: 02.09.2024 14:31:29
Șef SPI	Anca Opriș	Semnat digital de catre Anca-Alexandra Opris Data: 02.09.2024 12:38:43
Inspector	Sorin Băilă	Romulus-Sorin Baila Data: 02.09.2024 12:31:20

F2-PO-SPI-03

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

**Telefon**  
+40 269 217 733

**E-Mail**  
judet@csibiu.ro

Nr. 71409/1984/28.08.2024

Către

ORAȘUL CISNĂDIE,

Str. / P-ța Revoluției, nr. 1, Cisnădie, jud. Sibiu,

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș cu nr. 68504/14.08.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea:

**Întocmire PUZ prim modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 și construire școală, sală de sport, teren de sport și grădiniță în Cisnădie, str. Sibiului, nr. FN, CF-uri specificate în C.U. Nr. 234 din 25.03.2024, jud.Sibiu**

vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse se emite:

### AVIZ CONDIȚIONAT

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

#### Condiții tehnice specifice:

Pe terenurile în discuție se află amplasată conducta de transport gaze naturale DN 300 Sibiu - Cisnădie - Tălmăciu, conform plan de situație anexat la documentație, vizat de Sector Sibiu.

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

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje
- 20m - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumt, etc.
- 20m - spații de joacă, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis, etc.)
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
- 6m - platforme betonate, alei, împrejmuiri - din marginea acestora
- 6m - paralelism cu drumuri de incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora
- 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)
- 6m - cămine de vizitare

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor.

În zona conductei de gaze, (6+6)m de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50cm).

În zona conductei de gaze (6m stânga - dreapta față de conductă), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară, fiind excluse gardurile din beton, cărămidă sau cu soclu din beton sau cărămidă. Fundațiile stâlpilor împrejmuirii vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanța minimă de 1,5m față de conducta de transport gaze.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane sau supraterane de canalizații (conducte de distribuție gaze, de alimentare cu apă, cabluri electrice și telecomunicații, etc.) se va realiza în conformitate cu Ordinul nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr.611/29.08.2003, prin întocmirea de documentații tehnice care să cuprindă: cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, un memoriu tehnic justificativ, certificatul de urbanism în copie, copia documentului reprezentând plata taxei de avizare, plan de situație 1:500 sau 1:1.000, care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente, planuri de încadrare în zonă la scara 1:25.000 respectiv 1:5.000. Planurile se vor viza de către E. T. Mediaș - Sector Sibiu, str. Rusciorului, nr. 38, tel.0269-218844/802204, iar documentația va fi analizată și avizată de SNTGN "TRANSGAZ" SA Mediaș.

**În zona/zonelor de intersecție cu drumurile de acces/incintă, conducta de transport gaze se va proteja cu tub metalic, în conformitate cu normele tehnice precizate mai sus și STAS 9312-87 sau cu dale din beton armat. Dalele din beton armat se vor amplasa la partea superioară a drumului/drumurilor și vor depăși cu cel puțin 1,5m conducta de gaze, de o parte și de alta a acesteia.**

Se va întocmi un proiect tehnic de protejare a conductei de gaze ce va fi transmis Direcției Analiză, Verificare și Avizare Proiecte - Biroul Secretariat C.T.E., Piața C.I. Moțaș, nr. 1, Mediaș, în vederea avizării în C.T.E -Transgaz S.A. În prealabil, se va contacta E.T. Mediaș pentru întocmirea notei de colaborare ce va face parte integrantă din proiect. Acesta va fi depus în format electronic.

Proiectul tehnic și lucrările de execuție aferente vor fi executate de societăți autorizate de A.N.R.E. pentru lucrări asupra conductelor de înaltă presiune.

Lucrările de protejare a conductei de gaze vor fi executate cu respectarea strictă a procedurii interne (PP 97) a Transgaz S.A., care poate fi consultată în cadrul E.T. Mediaș.

În zona conductei de gaze (6m stânga-dreapta față de conductă) lucrările de săpătură și umplutură se vor executa manual evitându-se lovirea conductei și a izolației anticorozive a acesteia. De asemenea, în această zonă este interzisă depozitarea materialelor, a pământului rezultat din săpătură și staționarea mașinilor și utilajelor.

Constructorul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea legislației în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, prevenirea și stingerea incendiilor, precum și apărarea împotriva incendiilor.

Se va asigura de către beneficiar accesul necondiționat la conducta de transport gaze naturale în caz de intervenții.

În conformitate cu art. 109 - 113 din Legea Energiei electrice și a Gazelor naturale nr.123/2012, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

Traseul conductei pe terenurile în discuție se va delimita distinct și se va marca vizibil prin picheți/țaruși/plăcuțe avertizoare, care să evidențieze clar existența conductei de gaze naturale.

#### Condiții generale:

- **Cheltuielile aferente realizării lucrărilor de protejare a conductei de gaze, vor fi suportate de către beneficiar/solicitant (cf. art.190 lit. a) din Legea nr.123/2012, cu modificările și completările ulterioare).**
- În cazul avarierii sau deteriorării conductei de transport gaze, veți suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
- În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.
- Prezentul aviz (emis în baza C.U. Nr. 234 din 25.03.2024) este valabil 12 luni de la data emiterii.

DIRECTOR GENERAL  
STERIAN ION









**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Către ORASUL CISNADIE,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7020240604898 / 25.06.2024 pentru obiectivul: **INTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 SI CONSTRUIRE SCOALA , SALA DE SPORT, TEREN DE SPORT SI GRADINITA PE CF 115879**

de la adresa: CISNADIE, sat -, strada SIBIULUI, nr. f.n, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 555300, numar cadastral 115879, 113404,114180,113405, 113527, 113733,113529,113531,113532,113585,113534,, județul SIBIU.

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

#### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7020240604898 / 09.09.2024**

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune|Inalta tensiune -**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 25.03.2026**, 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. **A0** și a Certificatului de urbanism nr. **234 / 25.03.2024**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala SIBIU) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) **NU ESTE CAZUL** în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Sibiu

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

Tel: +40269 205999

Fax: +40269 205704

office.sibiu@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

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

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

Pe planul de situație s-au trasat orientativ instalațiile electrice aparținând DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA Sucursala Sibiu:

- LEA 110kV dc Dumbrava - Aeroport si Dumbrava - Sadu V
- LEA 20kV

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

- Se interzice orice construcție (imobil, parcuri supraterane, panouri fotovoltaice, panouri publicitare, rețea iluminat stație, etc.) în zona de protecție și siguranță (37m) a LEA 110kV ( 18,5m stanga – dreapta fata de axul LEA 110kV).

- Se interzice orice construcție ( imobil, parcuri supraterane, panouri fotovoltaice, panouri publicitare, rețea iluminat stație, etc.) în zona de protecție și siguranță (24m) a LEA 20kV ( 12m stanga – dreapta fata de axul LEA 20kV).

- În culoarul de siguranță LEA 110kV (37m) și LEA 20kV (24m) nu se vor depozita materiale.

- În zona LEA nu veți folosi utilaje agabaritice la realizarea lucrărilor

- Beneficiarul și/sau constructorul sunt direct răspunzători material și penal pentru lucrările executate care conduc la deteriorări de instalații electrice și accidente de muncă. Beneficiarul și/sau constructorul se obligă să suporte integral contravaloarea lucrărilor de reparații a instalațiilor deteriorate, precum și daunele cauzate de întreruperea alimentării cu energie electrică a consumatorilor, dacă acestea sunt cauzate de lucrările executate.

Director Sucursala SIBIU  
Radu NANU

Radu  
Nanu

Semnat digital de  
Radu Nanu  
Data: 2024.09.10  
15:36:23 +03:00

Sef S.A.R. SIBIU  
MONICA DRAGOSIN

Monica-  
Elena  
Dragosin

Semnat digital de  
Monica-Elena  
Dragosin  
Data: 2024.09.09  
18:30:08 +03:00

Intocmit  
Monica Dragosin



**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@dpspsibiu.ro](mailto:secretariat@dpspsibiu.ro) ; website : [www.dpspsibiu.ro](http://www.dpspsibiu.ro)  
*Operator prelucrare date cu caracter personal în conformitate cu Regulamentul(UE)  
679/2016 înregistrat sub nr. 38232 la ANSP DCP*

## **NOTIFICARE**

### **ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ**

**Nr. 661/13.09.2024**

La solicitarea adresată de **ORAȘUL CISNĂDIE** prin Primar Gheorghe Huja, cu sediul în **Oraș Cisnădie, Piața Revoluției, Nr. 1, Jud. Sibiu**, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu cu nr. SB – 10386 din data de 30.07.2024 respectiv adresă nr. 11559 din data de 29.08.2024 pentru proiectul:

**“ÎNTOCMIRE PUZ PRIN MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151/2020 ȘI  
CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI  
GRĂDINIȚĂ PE CF 115879”**

**din: Oraș Cisnădie, Str. Sibiului, Nr. FN,  
Jud. Sibiu,**

Pe baza referatului de evaluare nr. 11559/13.09.2024 întocmit de dr. Mihăilă Rodica, vă comunicăm că pentru conformarea proiectului la Normele de igienă și sănătate publică obiectivul trebuie să respecte condițiile obligatorii cuprinse în STUDIUL DE IMPACT ASUPRA STĂRII DE SĂNĂTATE A POPULAȚIEI ÎN RELAȚIE CU PROIECTUL DE CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ în orașul Cisnădie, str. Sibiului, FN, Jud. Sibiu CF/CAD nr. 115879, întocmit de CABINETUL MEDICAL DE MEDICINA MEDIULUI DR. GURZĂU E. EUGEN STELIAN, CLUJ-NAPOCA, Prof. Dr. Eugen Stelian Gurzău, abilitat de Ministerul Sănătății cu nr. 2/18.11.2019. Rezumatul studiului a fost afișat pe pagina de internet a Direcției de Sănătate Publică a județului Sibiu conform metodologiei Ordinului Ministerului Sănătății nr. 1524/2019. Nu au fost formulate propuneri/recomandări din partea publicului interesat.

#### CONCLUZII ȘI CONDIȚII OBLIGATORII:

- Grădinița, școala și terenul de sport (subzona C) vor funcționa într-un viitor cartier rezidențial (PUZ aprobat 2020);
- Calitatea aerului în zonă este corespunzătoare conform măsurărilor și estimărilor de noxe făcute în cazul funcționării fermei de vite Seviș (capacitate 504 bovine, în prezent înregistrată cu 95 capete vaci de lapte) situată la peste 260m față de limita de proprietate a subzonei C (educație) care face obiectul studiului;
- Traficul auto asociat cartierului pe segmentul de drum aferent subzonei C (educație) nu generează noxe și nivele de zgomot peste limitele maxime admise pentru zone protejate. La peretele unităților de învățământ, situate la minim 6m de trasa trotuarului, nivelul de zgomot estimat la 1m de peretele unităților de învățământ (31.6 dB) nu depășește LMA pentru zone protejate;
- Nivelul de zgomot estimat din funcționarea grădiniței, școlii și terenului de sport nu va depăși fondul existent în condițiile în care copiii sunt supravegheați în locul de recreere/jocă (clădirile unităților de învățământ ecranează dispersia zgomotului spre zonele de locuit);
- Concentrațiile estimate ale poluanților proveniți din traficul auto aferent funcționării școlii/grădiniței sunt cu totul nesemnificative având în vedere traficul auto asociat cartierului rezidențial pe artera de circulație internă a acestuia;
- Calculele efectuate arată că în zona de amplasament a școlii/grădiniței, indicii și coeficienții de hazard calculați pe baza concentrațiilor substanțelor periculoase estimate în zona unității de învățământ s-au situat mult sub valoarea 1, ceea ce indică lipsa probabilității unei toxicități potențiale asupra sănătății grupurilor populaționale din zonă;
- Dozele de expunere calculate pentru contaminanții specifici zonei în care va fi amplasat obiectivul (benzen), pentru concentrațiile acestora măsurate (amoniac) și estimate (benzen) în aria de influență a obiectivului, în cazul funcționării grădiniței, școlii, sălii și a terenului de sport în cazul expunerii pe cale respiratorie, s-au situat sub valorile care asigură protecția stării de sănătate a populației;
- Concluziile de față sunt valabile numai în situația și condițiile privind amplasarea și funcționarea obiectivului (grădiniță, școală, sală și teren de sport str. Sibiului FN, Cisnădie, jud. Sibiu) așa cum sunt menționate în planurile și datele tehnice, precum și a condițiilor evaluate;

- Orice modificare de orice natură în caracteristicile obiectivului (grădiniță, școală, sală și teren de sport str. Sibiului FN, Cisnădie, jud. Sibiu) poate să conducă la modificări ale expunerii, riscului și implicit impactul asociat acesteia.

**CONDIȚII OBLIGATORII:**

- respectarea integrală a proiectului privind retragerea clădirilor școlii și a grădiniței de minim 6 m de la trama trotuarului și a spațiilor/perdelelor verzi prevăzute;
- supravegherea copiilor în locul de recreere/joacă și la sosire/plecare.

Racordarea la rețeaua de apă potabilă și canalizare în unitățile pentru ocrotirea, educația, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor este obligatorie, în conformitate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1456/2020, cu modificările și completările ulterioare.

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







21446/12.09.2024

## **ORAȘUL CISNĂDIE**

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

### **AVIZ FAVORABIL**

pentru documentația "modificare PUZ aprobat cu HCL 151/2020 și construire școală, sală de sport, teren de sport și grădiniță", pe terenul situat în localitatea Cisnădie, CF 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, județul Sibiu. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 3803,30 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Internațional Sibiu și la 3565,40 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 449,02 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°45'02,29" latitudine N; 24°08'49,74" 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. 234 din 25.03.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,50 m, respectiv cota absolută maximă de 465,52 m (449,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

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

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

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

**(E-signed)**

**Director General**

**Nicolae STOICA**



MINISTERUL MEDIULUI,  
APELOR ȘI PĂDURILOR



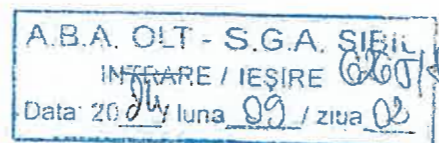
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
APELE ROMÂNE  
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT



Sistemul de Gospodărire a Apelor SIBIU

Către: ORAȘUL CISNĂDIE

Str. Revoluției, nr. 1, Cisnădie, jud. Sibiu



Referitor la: emitere punct de vedere

Urmare adresei dumneavoastră și analizei documentelor înregistrate la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu la numărul nr. 5 901 din 13.08.2024, privind solicitarea unui punct de vedere în ce privește gospodăria apelor pentru investiția: **PUZ - CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ PE CF 115897**, oraș Cisnădie, județ Sibiu, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 234 din 23.03.2024, de către Primăria 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 gospodărire a apelor.
- Conform Legii Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru serviciul de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, se percep tarife care au fost stabilite prin Legea nr. 122/10.07.2020, publicată în M.O. nr.613/13.07.2020, modificată prin O.U.G. nr. 225 din 30 decembrie 2020.
- Tariful serviciului de emitere a consultanței tehnice de gospodărire a apelor, este de de 441,6 lei plus TVA (19%) 83,9 lei , **TOTAL = 525,50 lei.**

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](mailto: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 SGA,**  
**Ing. Sandu Mircea BÎRS**



**CT 95 din 02.09.2024**  
**F-RS-3/ 1 404 / 02.09.2024 /Avize și Autorizații**

**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**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU**

Nr. *1583* / *23.09.2024*

Referitor dosar nr. 13506/4847/09.08.2024

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

Nr. 98 din 23.09.2024

Ca urmare a notificării adresate de PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE, din oraș Cisnădie, str. Piața Revoluției, nr. 1, județul Sibiu, privind Planul Urbanistic Zonal - "Întocmire PUZ prin modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 151/2020 și construire școală, sală de sport, teren de sport și grădiniță pe CF: 115879", propus a fi implementat în oraș Cisnădie, FN, CF: 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534 nr. topografic 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 11354, județul Sibiu, înregistrată la A.P.M. Sibiu cu nr. 13506 din data de 09.08.2024, 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.

**Agencia pentru Protecția Mediului Sibiu**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 11.09.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

**decide:**

Planul Urbanistic Zonal - "Întocmire PUZ prin modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 151/2020 și construire școală, sală de sport, teren de sport și grădiniță pe CF: 115879", propus a fi implementat în oraș Cisnădie, FN, CF: 115879, 113404, 114180, 113405, 113527, 113733, 113529, 113531, 113532, 113585, 113534, județul Sibiu, titular Primăria Orașului Cisnădie, nu are efect semnificativ asupra mediului, prin urmare nu este necesară efectuarea evaluării de mediu.

**1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

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



Zona studiată este situată în intravilanul oraşului Cisnădie, folosinţa actuală teren arabil - fâneaţă, destinaţia: L2 - subzona locuinţelor individuale şi colective mici situate în noile extinderi, stabilite prin Planul Urbanistic General al oraşului Cisnădie, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 238/2015.

Amplasamentul studiat, are suprafaţa de 145.299 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 11678/20.05.2024, emis de Primăria oraşului Cisnădie. Parcelele cuprinse sunt situate pe partea dreaptă a DJ 106C în sensul de mers Cisnădie - Sibiu, la jumătatea distanţei între Cisnădie şi Sibiu, la cca. 3,5 km distanţă faţă de oraşul Cisnădie.

Planul urbanistic zonal este delimitat de următoarele repere:

- latura vestică a terenului are deschidere directă la - DJ 106C;
- latura nord - terenuri cu construcţii sau reglementate prin PUZ-uri aprobate;
- latura estică - se învecinează cu limita dintre UAT Şelimbăr şi UAT Cisnădie;
- de-a lungul laturii sudice se află limita intravilanului Cisnădie.

Relaţia în teritoriu se realizează prin intermediul DJ 106C Cisnădie -Sibiu.

Solicitarea beneficiarilor se referă la următoarele loturi :

- CF: 115879 - suprafaţă teren 12.402 mp, fâneaţă, arabil, proprietar Oraşului Cisnădie - domeniul public;
- CF: 113404 - suprafaţă teren 2822 mp, fâneaţă, arabil, proprietar Oraşului Cisnădie - domeniul public;
- CF: 114180 - suprafaţă teren 3598 mp, fâneaţă, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.;
- CF: 113405 - suprafaţă teren 7620 mp, fâneaţă, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.;
- CF: 113527 - suprafaţă teren 27032 mp, fâneaţă, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.;
- CF: 113733 - suprafaţă teren 16449 mp, fâneaţă, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.;
- CF: 113529 - suprafaţă teren 7676 mp, fâneaţă, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.;
- CF: 113531 - suprafaţă teren 16019 mp, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.;
- CF:113534 - suprafaţă teren 1473 mp, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.;
- CF: 113532 - suprafaţă teren 42768 mp, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.;
- CF:113585 - suprafaţă teren 7440 mp, arabil, proprietar S.C. Rubin Development S.R.L.

Prezentul PUZ îşi propune să extindă funcţiunea de Educaţie pe un lot mai mare decât cel reglementat de PUZ - Construire cartier de locuinţe, funcţiuni complementare de utilitate publică aprobat cu HCL nr. 151 din 25.06.2020 şi reglementat de A.P.M. Sibiu prin Avizul de mediu nr. SB 2/04.06.2020. Prin această modificare se vor putea construi pe parcela unificată, având CF: 115879 Cisnădie o şcoală, o grădiniţă, o sală de sport şi se va amenaja un teren de sport (suprafaţă teren parcelă = 12.402 mp).

Pe terenul având CF: 114180 se admit funcţiuni de locuire cu servicii şi comerţ la parterul clădirii, eliminându-se funcţiunile de administraţie.

Pe restul terenurilor se păstrează funcţiunile de locuire, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 151/2020, modificându-se regimul de înălţime de la P+2E+R/M, la P+3E şi înălţimea maximă a imobilelor la 16.50 m de la CTN.

Terenurile studiate au fost reglementate conform PUG Cisnădie şi PUZ aprobat cu HCL nr. 151/2020 cu funcţiuni de locuire, comerţ/servicii, administraţie şi educaţie, terenurile sunt libere, fără construcţii.

Prin PUZ se va extinde funcţiunea de educaţie pe terenul unificat, având CF: 115879 Cisnădie, suprafaţă teren = 12.402 mp, terenuri reglementate iniţial pentru comerţ/servicii şi locuire.

Bilanț teritorial:

Bilanț teritorial	Suprafață	%
Suprafață totală terenuri	145,299	100
<b>Educație (subzona C)</b>		
Teren propus pentru construcții	3100	25
Circulații auto (parcări) și pietonal	3100	25
Zonă verde	6202	50
Total - Educație (subzona C)	12402	100
<b>Locuire (subzona A și B)</b>		
Teren propus pentru construcții	50591	40
Circulații auto (parcări) și pietonal	37943	30
Zonă verde	37943	30
Total - Locuire (subzona A și B)	126477	100
<b>Comerț servicii/locuire (subzona D)</b>		
Teren propus pentru construcții	2159	60
Circulații auto (parcări) și pietonal	360	10
Zonă verde	1079	30
Total - Comerț servicii/locuire (subzona D)	3598	100
<b>Zone verzi de folosință comună și zone verzi publice (subzona E)</b>		
Teren propus pentru construcții	423	15
Circulații auto (parcări) și pietonal	282	10
Zonă verde	2117	75
Total - Zonă verde publică (subzona E)	2822	100

Retragerile față de limitele existente de PUZ sunt următoarele:

**SUBZONELE A, B, D, E:**

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 5 m sau 20 m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 5 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă;
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m;
- retragere față de liniile electrice aeriene a clădirilor va fi de minim 18.5 m,
- retragere față de conductele de gaz a clădirilor va fi de minim 20 m.

**SUBZONA C:**

- retragere față de aliniament a clădirilor va fi de minim 6 m;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă;
- clădirile de pe aceeași parcelă vor păstra între ele distanța egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m;
- retragere față de liniile electrice aeriene a clădirilor va fi de minim 18.5 m;
- retragere față de conductele de gaz a clădirilor va fi de minim 20 m.

Necesarul de parcaje pe zonele de locuire (zona A, B și D) va fi dimensionat conform Avizului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 și anume 1, 2 locuri de parcare/unitate locativă.

Accesul se face în zona studiată din:

Din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, ele rămân subordonate reglementărilor PUZ nr. 151/2020 și a PUG nr. 238/2015, prin prezenta documentație adăugându-se pe străzile principale piste pentru biciclete.

Se propune anularea tronsonului de drum dintre zona de Educație și zona de Locuire - subzona A (situat între CF-urile 115879 și 113529 Cîsnădie), accesul în parcela de Educație realizându-se din str. Sibiului și din drumul principal din incintă (CF: 113733 Cîsnădie).

Se propune translatarea cu 13.00 m spre vest a tronsonului de drum situat între CF-urile 113405 și 113527 Cîsnădie, pentru îmbunătățirea accesului în parcela având CF: 113405 și pentru a evita amplasarea drumului pe conducta existentă de Transgaz.

Necesarul de parcaje pe zona de locuire va fi dimensionat conform Avizului de oportunitate nr. 11797 din 20.05.2024 și anume 1,2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările vor fi amenajate conform legislației în vigoare, adică la minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Vor fi prevăzute locuri de parcare conform R.G.U. pentru restul funcțiunilor.

Nu se admite parcare pe circulațiile publice în afara parcărilor amenajate.

Parcările vor fi realizate pe suprafețe din dale înierbate.

Pentru plan s-au emis avizele/punctele de vedere: Aviz de Amplasare în parcelă nr. 1070/24/SU-SB din 27.08.2024, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Cpt. Dumitru Croitoru” al județului Sibiu; Aviz Condiționat nr. 71409/1984/28.08.2024, emis de Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA; Acord nr. 169/02.09.2024, emis de Consiliul Județean Sibiu - Direcția tehnică, Investiții și Patrimoniu Serviciul Patrimoniu și Investiții nr. 19352/02.09.2024; Acord de Principiu Favorabil nr. 1032485/03.08.2024, emis de Ministerul Afacerilor Interne Inspectoratul General al Poliției Române Inspectoratul de Poliție Județean Sibiu - Serviciul Rutier; Aviz ANIF nr. 136/25.07.2024, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare; Aviz pozitiv, emis de Orange România S.A.; Acord de Principiu de branșare/racordare nr. 266 din 15.07.2024, emis de S.C. Acvapur - Dam S.R.L.; Aviz Amplasament PUZ - Fără asigurarea utilităților apă-canal nr. 20090/15.07.2024, emis de Apă Canal Sibiu S.A.; Aviz salubritate nr. 5271/27.06.2024, emis de S.C. Soma S.R.L.; Aviz de Principiu nr. 384456334/02.07.2024, emis de Delgaz Grid S.A.; Studiul de Impact Asupra Stării de Sănătate a Populației în relație cu proiectul de - Construire școală, sală de sport, teren de sport și grădiniță în orașul Cîsnădie, str. Sibiului, FN, județul Sibiu nr. 142/23.08.2024, emis de Cabinet medical Medicina Mediului Dr. Gurzău E. Eugen Stelian;

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. 11678/20.05.2024;

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: lucrările preconizate nu conduc la probleme de mediu; din documentația prezentată nu rezultă probleme de mediu relevante pentru plan;

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul;

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): Studiul de Impact Asupra Stării de Sănătate a Populației în relație cu proiectul de - Construire școală, sală de

sport, teren de sport și grădiniță în orașul Cisnădie, str. Sibiului, FN, județul Sibiu nr. 142/23.08.2024, emis de Cabinet Medical Medicina Mediului Dr. Gurzău E. Eugen Stelian, cu condiții obligatorii:

- respectarea integrală a proiectului privind retragerea clădirilor școlii și a grădiniței de minim 6 m de la trama trotuarului și a spațiilor/perdelor verzi prevăzute;
  - supravegherea copiilor în locul de recreere/joacă și la sosire/plecare.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
  - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
  - (iii) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu se află în sit Natura 2000.

**Obligațiile titularului de plan:**

- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- respectarea prevederilor planului aprobat;
- respectarea legislației privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților în conformitate cu Legea nr. 24/2007;
- respectarea prevederilor avizelor emise pentru PUZ;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii;
- 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;
- conform art. 26 din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe - "Titularul planului sau programului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul sau programul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului".

**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 2-8.08.2024 și 9-15.08.2024); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular (ziar 12.09.2024) și pe site-ul A.P.M. Sibiu la data de (11.09.2024).

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

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

**Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, fiecare exemplar având un număr 5 (cinci) pagini, semnate și ștampilate.**

**DIRECTOR EXECUTIV**  
Ciprian SIMULESCU

**ȘEF SERVICIU AVIZE,  
ACORDURI, AUTORIZAȚII**  
Ruxanda Marja FLORIAN



**ÎNTOCMIT**  
Consilier. Cosmina NICOLESCU

Pagină 5 din 5





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

Digitally signed by ISUJ Sibiu  
Date: 2024.09.03 14:37:28 EEST  
Reason: Aviz amplasare in  
parcela 1070/24/SU-SB din  
27.08.2024



**AVIZ**  
de  
**AMPLASARE ÎN PARCELĂ**  
nr. 1070/24/SU-SB din 27.08.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 1056384 din 31.07.2024, adresată de către Orașul Cisnădie prin primar Gheorghe Huja cu sediul în județul Sibiu, oraș Cisnădie, Piața Revoluției, nr.1, telefon 0372714180, 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 – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 151.2020 ȘI CONSTRUIRE ȘCOALĂ, SALĂ DE SPORT, TEREN DE SPORT ȘI GRĂDINIȚĂ PE CF 115879"**

dispusă în Județul Sibiu, oraș Cisnădie, loc. Cisnădie, str. Sibiului, nr. F.N.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

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

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

Locotenent Colonel

Lucian TREFĂȘ









# ORDIN DE PLATA Nr.

20211

PLATITI

1.492,26

L.EI, adica

UnaMiePatruSuteNouazeciSiDoilei,26bani

## PLATITOR

ORASUL CISNADIE

Cod de identificare fiscala

4406002

Adresa

PIATA REVOLUTIEI NR.1

Cod IBAN

RO95TREZ24A705000200130X

Codul BIC

TREZROBU

De la

TREZORERIA STATULUI

Cod angajament

AAARC2XMSFA

Indicator angajament

ABT

Cod program

0000000000

## BENEFICIAR

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROM

Cod de identificare fiscala

17244352

Cod IBAN

RO36TREZ70020F335000XXXX

Codul BIC

TREZROBU

beneficiar

Trezoreria operativa Municipiul Bucuresti

L.a

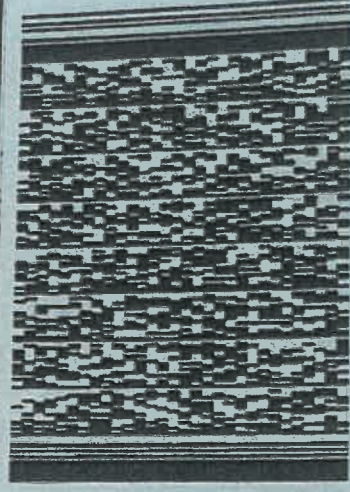
Nr.de evidenta a platii

pt. Decizie de impunere/ PV

Reprezentand:

TAXA AVIZ MODIF.PUZ SCOALA CARTIERUL ARTITECTILOR REF20259/12.09.2

(1)



Primirea/Acceptarea

Semnatura

NORMAL

URGENT

Tipul transferului

Data emiterii

17/09/2024

Semnatura platitorului si Stampila

Data debitarii:

EXP.

L.S

L





REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA  
CONSILIUL SUPERIOR

# CERTIFICAT

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

**Arhitect**

**LUMINIȚA-DOINA A. ISPAS**

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

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

Președinte

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

Seria D nr. 1173

Data emiterii

08.05.2008

